



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

Resolución

Número:

Referencia: EX-2018-21430724-APN-GA#SSN - Modificación a la reglamentación de inmuebles RGGA

VISTO el Expediente EX-2018-21430724-APN-GA#SSN, los Artículos 30, 35 y 39 de la Ley N° 20.091, el Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias), y

CONSIDERANDO:

Que como misión principal, la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN tiene la de proveer las condiciones para promover un mercado solvente, competitivo, eficiente, con capacidad suficiente y profesional, con el objetivo de proteger los intereses de los asegurados.

Que adicionalmente, este Organismo se encuentra inmerso en un proceso de adopción de estándares internacionales de gobierno corporativo, de información financiera y de solvencia.

Que en este contexto de modernización, simplificación y desburocratización y adopción de estándares internacionales, sumado al objetivo de cumplir con la misión principal de esta SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, se promueve la adecuación de los puntos del Reglamento General de la Actividad Aseguradora relacionados a los requerimientos y criterios de valuación de inmuebles.

Que la estructura de inversiones que se propicia, recepta los principios de liquidez, solvencia y rentabilidad previstos en el Artículo 35 de la Ley N° 20.091, resultando suficiente garantía para el mercado asegurador y/o reasegurador.

Que la Ley N° 24.467 tiene como objeto promover el crecimiento y el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas, impulsando para ello políticas de alcance general a través de la creación de nuevos instrumentos de apoyo y la consolidación de los ya existentes.

Que el Punto 35.8.1. del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias), reglamenta las inversiones que resultan computables a los efectos de determinar la situación del Estado de Cobertura de las entidades aseguradoras.

Que a través de la presente se propicia la adecuación del mentado Punto 35.8.1, con la finalidad de incorporar nuevos instrumentos de inversión y financiamiento productivo, en línea con los objetivos gubernamentales de generación de empleo y de fortalecimiento de la economía, a través del desarrollo de

las actividades que estos instrumentos financian.

Que, en consecuencia, resulta pertinente la modificación de los Puntos 30.2.1. y 39.1.2.3.1., así como la incorporación del Punto 35.16. e inciso n) del Punto 35.8.1. del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias).

Que la Gerencia de Evaluación ha tomado la intervención de su competencia.

Que la Gerencia Técnica y Normativa se expidió en lo atinente a su órbita competencial.

Que la Gerencia de Asuntos Jurídicos ha dictaminado en orden al particular.

Que la presente se dicta en uso de las facultades previstas en el Artículo 67 de la Ley N° 20.091

Por ello,

EL VICE SUPERINTENDENTE DE SEGUROS DE LA NACION

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Sustitúyase el inciso c) del Punto 30.2.1. del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias) por el siguiente:

“c) Toda otra inversión que no se corresponda con lo establecido en el Artículo 35 de la Ley N° 20.091 y su reglamentación;”

ARTÍCULO 2°.- Sustitúyase el inciso n) del Punto 30.2.1. del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias) por el siguiente:

“n) Los bienes inmuebles destinados a renta, a los fines de ser considerados para la determinación del capital computable, deben estar locados por plazos no superiores a TRES (3) años tanto para los que tengan como destino vivienda como para locaciones comerciales, conforme los precios de mercado. La documentación de respaldo (contrato de alquiler) deberá ser ingresada en el aplicativo SINENSUP. En caso de que exista un atraso mayor de CIENTO VEINTE (120) días en la percepción del canon locativo, o no se cumpla con la presentación de documentación de respaldo, o con las condiciones establecidas en el presente reglamento, se deberá proceder a excluir el/los inmueble/s a los fines del cálculo del capital computable.

Para el caso de inmuebles destinados a renta que temporariamente no se encuentren alquilados, podrán ser considerados para la determinación del capital computable hasta un plazo máximo de UN (1) año desde la fecha de finalización del último contrato de alquiler o de su incorporación al patrimonio.

Los bienes inmuebles destinados a venta, podrán ser considerados para la determinación del capital computable hasta el plazo máximo de UN (1) año contado desde la fecha de escritura de compra e inscripción bajo su titularidad en el registro correspondiente.

En el caso de un inmueble que estando categorizado como venta, se decidiese alquilarlo, al vencimiento o rescisión del contrato de alquiler podrá nuevamente categorizarse como destinado a venta cumpliendo los requisitos antes mencionados.”

ARTÍCULO 3°.- Sustitúyase el Punto 39.1.2.3.1. del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias) por

el siguiente:

“39.1.2.3.1. Valuación y Exposición de Inmuebles.

a. Requisito general de tasación:

Todos los inmuebles deben contar con la tasación y la estimación de la expectativa de vida realizada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

El trámite de tasación debe ser gestionado directamente por las aseguradoras y reaseguradoras ante el referido Tribunal.

b. Exposición Contable:

Las aseguradoras /reaseguradoras deberán clasificar sus inmuebles siguiendo los lineamientos establecidos en las Resoluciones Técnicas de la FACPCE Nro. 17, 18 y sus modificatorias. Para ello deberán clasificar sus inmuebles en:

I. Propiedades destinadas a uso

II. Inversión Inmobiliaria:

1. Inmuebles destinados a la renta
2. Inmuebles disponibles para la venta

c. Valor y requisitos al momento de incorporación al patrimonio:

Deberán seguirse los lineamientos establecidos en el punto 5.11.1.1 de la Resolución Técnica Nro. 17 de la FACPCE, y sus modificatorias, considerando lo enunciado a continuación:

Tanto para “Propiedades de Uso” como para “Inmuebles de Inversión” el valor de incorporación al patrimonio (costo original) de las aseguradoras y reaseguradoras será el que resulte menor entre el consignado en la respectiva escritura traslativa de dominio o el que surja de la tasación que se reciba del Tribunal de Tasaciones de la Nación, en cumplimiento del requisito general de tasación descripto en el punto a).

Los inmuebles, al momento de su incorporación al patrimonio, deberán estar escriturados e inscriptos en el registro respectivo a nombre de la aseguradora o reaseguradora, libres de cualquier gravamen que afecte su libre disponibilidad, para ello deberán contar con el debido informe de dominio, y contar con el informe de tasación emitido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación. No se considerarán computables para acreditar relaciones técnicas aquellos inmuebles que incumplan con alguno de los requerimientos mencionados.

d. Modelo de Revaluación de Propiedades destinadas a Uso:

Transcurridos OCHO (8) trimestres siguientes al trimestre de su incorporación al patrimonio, las entidades valorarán sus inmuebles a valor razonable, siguiendo el modelo de revaluación establecido en el punto 5.11.1.1.2 de la Resolución Técnica Nro. 17 de la FACPCE y sus modificatorias, con las siguientes consideraciones:

1. Se deberá realizar una nueva tasación ante el Tribunal de Tasaciones de la Nación por los mencionados inmuebles.
2. El valor razonable que surja de la tasación del referido tribunal, considerando la vida útil determinada por este, neto de las amortizaciones correspondientes, será el valor límite al valor de dichos activos.

e. Contabilización de las revaluaciones:

Se seguirán los criterios establecidos en el punto 5.11.1.1.2.6 de la Resolución Técnica Nro. 17 de la FACPCE y sus modificatorias, con las siguientes consideraciones:

Se entiende como la mencionada cuenta “Saldo por revaluación” a la cuenta integrante del Patrimonio Neto - Ajustes al Patrimonio - Revalúo Técnico (código cuenta SINENSUP N° 3.03.03.03.03.00.00). El saldo de dicha cuenta no podrá ser distribuido, capitalizado ni destinado a absorber pérdidas, por lo que no tendrá incidencia en el Estado de Resultados de la entidad.

f. Requisitos para la contabilización de revaluaciones:

Se deberá dar acabado cumplimiento a lo establecido en el punto 5.11.1.1.2.9 de la Resolución Técnica Nro. 17 de la FACPCE y sus modificatorias, y adicionalmente:

En Notas a los Estados Contables, informar los criterios utilizados a los efectos del cálculo de valor razonable realizado por la entidad y adicionalmente se indicará para cada inmueble, el valor de origen, importe y porcentaje de amortizaciones transcurridas, valor razonable, valor de tasación, fecha de tasación, expectativa de vida, valor contable resultante y las diferencias inmueble por inmueble, entre los Valores Razonables determinados por la propia metodología de la entidad y los valores de Tasación que surgieron por las tasaciones realizadas por el Tribunal. Además se deberá informar para cada inmueble si el mismo se encuentra libre de embargo o gravamen que afecte su disponibilidad.

g. Inversión Inmobiliaria:

Para la contabilización de la inversión inmobiliaria, por inmuebles destinados a renta o a venta, se seguirán los criterios que establece la Resolución Técnica Nro. 17 de la FACPCE en el punto 5.11.2, y sus modificatorias.

A los efectos de realizar el procedimiento establecido en el punto 5.11.2.3, se entiende por “costo original (o al último valor corriente) que se hubiera contabilizado, menos su depreciación acumulada, siguiendo los criterios descriptos en el punto 5.11.1 de la mencionada Resolución Técnica”, al que surge de la utilización de dichos criterios mas los establecidos en los puntos c, d, e y f precedentes.

h. Información sobre Inmuebles:

Todas las operaciones de alta, baja, modificación de datos, retasación, alquiler, mejoras, y demás documentación referida a los inmuebles deberán gestionarse a través del módulo de inmuebles del Sistema de Información de Entidades Supervisadas (SINENSUP) el cual reviste carácter de Declaración Jurada.

Las entidades supervisadas deberán ingresar al mencionado módulo:

- i. La escritura a nombre de la entidad.
- ii. Los informes de dominio.
- iii. La Tasación definitiva recibida del tribunal.
- iv. Adicionalmente, cada TRES (3) años las entidades deberán actualizar en el mencionado aplicativo los informes de dominio de cada uno de sus inmuebles.
- v. Los contratos de alquiler por inmuebles a renta.
- vi. Las Actas del Órgano de Administración correspondientes a:
 1. Aprobación de contabilización de la metodología de revaluación.
 2. Disposición venta o renta de inmuebles.
 3. Consideración de propuestas de venta de inmuebles destinados a venta y su aprobación o rechazo.

En todo momento las entidades deben mantener en su sede, a disposición de esta SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, los originales de la mencionada documentación.”

ARTÍCULO 4°.- Incorpórese como Punto 35.16. del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias), lo siguiente:

“35.16. Régimen de Participación Público Privada, Securitización de Hipotecas, Fondos de Infraestructura o Desarrollos inmobiliario e inversiones en inmuebles destinados a renta o venta:

A los efectos de ser consideradas inversiones computables dentro de los límites establecidos en el inciso m) del punto 35.8.1., para los vehículos establecidos en los puntos 1 a 3, la aprobación vía COMISIÓN NACIONAL DE VALORES será considerada como requisito suficiente a los fines de su computabilidad.

En el caso de desarrollos inmobiliarios privados que no cuenten con autorización de oferta pública por parte de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, respecto de cada uno de estos proyectos y con carácter previo a la inversión, la compañía interesada deberá presentar para su aprobación ante la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN los siguientes elementos:

1. Descripción detallada del proyecto.
2. Flujo de fondos completo y detallado por el plazo de duración del proyecto desde las etapas de inversión hasta la venta de las unidades, indicando tasa interna de retorno proyectada.
3. Antecedentes del director de obra y/o empresa constructora y demás entidades subcontratistas.
4. Información sobre contratos celebrados y/o a celebrarse en relación a la ejecución del emprendimiento (contratos de proyecto, dirección y construcción de obra).
5. Detalle de los contratos de seguros vinculados a la ejecución de las obras. El desarrollo inmobiliario debe contar con todas las pólizas de seguro correspondientes a los efectos de cubrir una amplia variedad de riesgos potenciales y existentes desde el comienzo de la construcción hasta su finalización, debiendo contemplarse los seguros de responsabilidad civil frente a terceros, seguros de caución del desarrollo inmobiliario a favor del adquirente en los términos del artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación y del Anexo del punto 23.6. inciso d), del Anexo del punto 23.6. del presente reglamento, y exigir a los contratistas seguros de responsabilidad del personal que trabaje en el emprendimiento, como también prever cualquier otro riesgo que resulte razonablemente asegurable.
6. Cuestiones regulatorias: detalle de todas las licencias y aprobaciones regulatorias necesarias de las autoridades de la jurisdicción en la que se encuentra el emprendimiento. Se deberá informar sobre el otorgamiento de autorizaciones, habilitaciones, permisos, derechos de construcción, subdivisiones, reglamentos, factibilidades y demás regulación aplicable al emprendimiento.
7. Cuestiones ambientales: se deberá informar en relación al proyecto sobre el cumplimiento de todas las leyes, ordenanzas, normas y regulaciones nacionales y municipales del lugar en el que se pretende desarrollar el mismo, en relación con la protección del medio ambiente.
8. En caso de corresponder, información sobre el procedimiento de comercialización con el objeto de promover y vender las unidades funcionales a construir a favor de terceros.
9. El auditor de la entidad deberá acompañar un informe especial, debidamente certificado, que verifique la documentación presentada, su razonabilidad y validez, el cálculo del flujo positivo de ingresos y el impacto en la solvencia y rentabilidad de la entidad.
10. La valuación contable del proyecto durante su ejecución deberá contar con la correspondiente tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación. Deberá proveerse trimestralmente un estado de avance de obra y solicitar por lo menos una vez al año una retasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación.
11. En el caso de fideicomisos privados, la compañía deberá presentar adicionalmente documentación de respaldo que certifique los siguientes requisitos:
 - i. El fideicomiso tiene que estar inscripto en el registro público habilitado a tal efecto en la jurisdicción que corresponda.
 - ii. El fiduciario deberá expedir un certificado de derechos de participación en el fideicomiso

correspondiente para que las compañías aseguradoras y reaseguradoras lo depositen en custodia de acuerdo a lo establecido por el punto 39.10. del presente reglamento.

iii. El fideicomiso debe contar con Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) emitida por la Administración Federal de Ingresos Públicos.

iv. El inmueble debe estar escriturado e inscripto a nombre del fideicomiso en el registro de la propiedad inmueble que corresponda.

v. No podrán coincidir las personas del fiduciante y fiduciario. El fiduciario y el fiduciante no podrán tener accionistas o socios cuotapartistas comunes que posean el DIEZ POR CIENTO (10%) o más del capital o cuotas parte:

- a. Del fiduciario o del fiduciante, o
- b. De las entidades controlantes del fiduciante o del fiduciario.
- c. El fiduciario tampoco podrá ser sociedad vinculada al fiduciante o a accionistas o socios cuota partistas que posean más del DIEZ POR CIENTO (10%) del capital del fiduciante.
- d. La compañía deberá presentar con carácter de declaración jurada un organigrama de los componentes del grupo al que pertenecen, acorde a la definición de la Unidad de Información Financiera. Asimismo deberá adoptar las medidas conducentes para mantener información actualizada respecto del estado de los componentes del grupo.

vi. El fiduciario deberá acreditar un patrimonio neto no inferior al requerido por la normativa de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Artículo 7º, Sección IV, Capítulo IV, Título V de la reglamentación de la Ley N° 26.831 y de su Decreto Reglamentario N° 1.023/13, y sus modificatorias.

vii. El fiduciario debe acreditar una trayectoria en la administración de fideicomisos inmobiliarios de por lo menos DIEZ (10) años.

viii. La compañía debe presentar los comprobantes del aporte realizado como fiduciante al patrimonio del fideicomiso. En el caso de aportes en efectivo deberá presentarse comprobante de transferencia a la cuenta bancaria especial afectada al fideicomiso.

ix. El contrato de fideicomiso debe definir claramente las facultades del fiduciario, debiendo contemplar la decisión por asamblea de fiduciantes para cambios de objeto, contratación de los contratistas, aumentos de aportes, nombramiento del auditor de obra y del auditor contable, gestión de los gastos del fideicomiso, y otros aspectos clave del mismo.

x. El inmueble debe estar tasado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación y para su valuación contable deberá seguirse el régimen del punto 39.1.2.3.1 del presente reglamento. Deberá solicitarse por lo menos una vez al año una retasación del inmueble al Tribunal de Tasaciones de la Nación.

xi. El fideicomiso debe contar con todos los permisos y habilitaciones necesarias en cada caso para la ejecución de su objeto.

xii. El fideicomiso debe contar con un seguro de caución a favor de los fiduciantes para garantizar la finalización de la obra y el reembolso de la inversión producida por la entidad, a tenor de las previsiones del Anexo del punto 23.6. inciso d), del Anexo del punto 23.6. del presente reglamento.

xiii. La compañía deberá presentar trimestralmente los estados contables auditados del fideicomiso. La valuación de la inversión total de la compañía en el fideicomiso estará compuesto de la parte proporcional del patrimonio neto que le corresponda como fiduciante.

xiv. La compañía deberá presentar trimestralmente la rendición de cuentas preparada por el fiduciario.

xv. La compañía deberá presentar trimestralmente el informe del auditor de obra del fideicomiso.

xvi. El fideicomiso debe contar con una calificación emitida por una agencia calificadora de riesgo inscrita en la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES por lo menos de BBB (o equivalentes) revisada anualmente hasta la finalización del mismo.

12. La SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, en función a la documentación presentada a los efectos de su autorización o con posterioridad a la misma, podrá disminuir el porcentaje establecido en el inciso m) del punto 35.8.1. del presente reglamento o no autorizar el cómputo de dicha inversión en función a los parámetros que ésta considere valorables.

No podrán invertir en este tipo de activos las compañías que se encuentren en situación deficitaria de relaciones técnicas.

La falta de cumplimiento de la información solicitada implicará su penalización en relaciones técnicas.

En Notas a los estados contables la entidad deberá informar para cada una de las inversiones realizadas, sobre el avance de estos proyectos, los resultados financieros generados, su valuación y contabilización. El auditor deberá opinar sobre la razonabilidad de la valuación y exposición y sobre si las mismas se ajustan a normativa vigente.

ARTÍCULO 5°.- Incorpórese como inciso n) al Punto 35.8.1. del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias), lo siguiente:

“n) Aportes en instituciones de capital emprendedor, inscritas en el Registro de Instituciones de Capital Emprendedor (RICE) creado por la Ley N° 27.349 y sus modificatorias, hasta un máximo del UNO POR CIENTO (1%) del total de las inversiones.”

ARTÍCULO 6°.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.