



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

Resolución

Número:

Referencia: EX-2019-06017150-APN-GA#SSN - RÉGIMEN DE INVERSIONES EN INMUEBLES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS- MODIFICACIÓN REGLAMENTO GENERAL DE LA ACTIVIDAD ASEGURADORA

VISTO el Expediente EX-2019-06017150-APN-GA#SSN, los artículos 8, 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 en virtud de las diversas medidas y políticas adoptadas por el Gobierno Nacional, distintos organismos centralizados y descentralizados están llevando a cabo un proceso tendiente a desburocratizar y simplificar las normas y los trámites administrativos.

Que la búsqueda de la eficiencia en las regulaciones y en los trámites administrativos resulta un objetivo clave para promover la prosperidad económica, la productividad, aumentar el bienestar y salvaguardar el interés público.

Que con la finalidad de erradicar obstáculos de carácter burocrático, resulta necesario realizar un reordenamiento y una evaluación de la oportunidad, mérito y conveniencia de la normativa vigente.

Que, en ese sentido, se advierte la existencia de normas que dificultan la dinámica de funcionamiento del sector asegurador.

Que considerando estrictamente el ámbito de competencias de la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, se advierte que las previsiones del punto 8.3. 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; en lo sucesivo R.G.A.A.), se encuentran contenidas en el punto 7.3. del R.G.A.A., motivo por el cual, se propicia su derogación.

Que, adicionalmente, con el objetivo de ordenar y clarificar las condiciones de computabilidad de los inmuebles en la relación técnica de capital mínimo y de cobertura del artículo 35 de la Ley N° 20.091, corresponde modificar los incisos f), g), h) e i) del punto 30.2.1. del R.G.A.A., y actualizar los requisitos

previstos en los incisos j) y m) del punto 35.8.1. del mismo cuerpo legal.

Que a efectos de cumplir con el precepto contenido en el artículo 35 de la Ley N° 20.091, en orden a preferir las inversiones que supongan mayor liquidez y suficiente rentabilidad y garantía, resulta conveniente modificar el punto 35.16. del R.G.A.A., categorizando los Títulos, Certificados u otros Valores Negociables emitidos por Fondos de Infraestructura o Desarrollos Inmobiliarios.

Que los Títulos, Certificados u otros Valores Negociables emitidos por Fondos de Infraestructura o Desarrollos Inmobiliarios que cuentan con la autorización de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES para oferta pública, cumplen con los citados principios establecidos en el artículo 35 de la Ley N° 20.091.

Que para el caso de Títulos, Certificados u otros Valores Negociables emitidos por Fondos de Infraestructura o Desarrollos Inmobiliarios, donde el fideicomiso y/o el fiduciario se encuentren registrados en la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES y cuenten con una calificación de “riesgo aceptable”, es menester determinar requisitos a los fines de dotarlos de las características que hacen a los principios contenidos el mentado artículo 35 de la Ley N° 20.091.

Que, finalmente, en virtud de las características de duración de los Títulos, Certificados u otros Valores Negociables emitidos por Fondos de Infraestructura o Desarrollos Inmobiliarios Privados, y a los efectos de alcanzar una adecuada relación de cobertura de las reservas previstas en el artículo 33 de la Ley N° 20.091, resulta necesario circunscribir su inversión a las aseguradoras que operen en Seguros de Retiro y Planes de Seguro que contemplen la constitución de “Reservas Matemáticas y Fondos de Fluctuación o de excedentes” cuyos pasivos posean una duración adecuada a los proyectos de inversión en trato.

Que, por su parte, a fin de ordenar y modernizar los requisitos de tasación, resulta oportuno modificar el punto 39.1.2.3.1. del R.G.A.A., incorporando al BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES como alternativa de tasación.

Que, en la misma línea, se propicia modificar el punto 39.1.2.3.1. del R.G.A.A., relativo a la información que se gestiona a través del módulo de inmuebles del Sistema de Información de Entidades Supervisadas (SINENSUP), en lo que respecta a los requisitos documentales y de valuación para el cómputo en relaciones técnicas.

Que la modificación descripta en el párrafo anterior redundará en una simplificación y ordenamiento que se traducirá en una supervisión más ágil y eficiente por parte de esta SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN.

Que la Gerencia Técnica y Normativa ha tomado la intervención que corresponde al ámbito de su competencia.

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

Que el artículo 67 inciso b) de la Ley N° 20.091 confiere facultades para el dictado de la presente Resolución.

Por ello,

EL SUPERINTENDENTE DE SEGUROS DE LA NACIÓN

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Derógase el punto 8.3. 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).

ARTÍCULO 2°.- Sustitúyanse los incisos f), g), h) e i) 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 texto:

“f) Inmuebles con dominios imperfectos.

g) Inmuebles situados en el país para uso propio, edificados sobre lote propio, renta o venta que no cumplan con lo establecido en el punto 39.1.2.3.1. del presente reglamento.

h) Inmuebles situados en el país para uso propio, edificados sobre lote propio, renta o venta que exceda el SESENTA POR CIENTO (60%) de los rubros “Deudas con Asegurados”, “Deudas con Reaseguradores”, y “Compromisos Técnicos”, deducidas las disponibilidades líquidas constituidas en el país y los depósitos de reservas en garantía retenidos por los reaseguradores, o que superen dicho límite calculado sobre el capital a acreditar, lo que fuera menor.

i) Para el caso de las reaseguradoras, los Inmuebles situados en el país para uso propio, edificados sobre lote propio, renta o venta que excedan el SESENTA POR CIENTO (60%) de los rubros “Deudas con Aseguradoras”, “Deudas con Retrocesionarios”, y “Compromisos Técnicos”, deducidas las disponibilidades líquidas y la reserva de estabilización, o que superen dicho límite calculado sobre el capital a acreditar, lo que fuera menor. ”.

ARTÍCULO 3°.- Sustitúyanse los incisos j) y m) 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), por el siguiente texto:

“j) Inmuebles situados en el país para uso propio, edificados sobre lote propio, renta o venta hasta un máximo del TREINTA POR CIENTO (30%) de los conceptos enumerados en el punto 35.6. del presente reglamento.

Quedan excluidos para el cálculo de la situación de cobertura los Inmuebles con dominios imperfectos y aquellos que no cumplan con lo establecido en el punto 39.1.2.3.1. del presente reglamento.

m) Las siguientes inversiones en su conjunto hasta un máximo del CUARENTA POR CIENTO (40%) del total de inversiones:

i. Títulos, certificados u otros valores negociables emitidos por fideicomisos creados en el marco del régimen de Participación Público-Privada establecido mediante Ley N° 27.328, sus modificatorias y complementarias.

ii. Securitización de hipotecas, entendida como la emisión de títulos valores a través de un vehículo cuyo respaldo está conformado por una cartera de préstamos con garantía hipotecaria de características similares.

iii. Títulos, certificados u otros valores negociables emitidos por fondos de infraestructura o desarrollos inmobiliarios que cumplan con lo establecido en el punto 35.16. del presente reglamento.

iv. Inversiones en Valores Representativos de Deuda emitidos por el Fondo Fiduciario Público denominado “Fondo Nacional de Desarrollo Productivo”.

v. Inversiones en Fondos Comunes de Inversión abiertos o cerrados y Fideicomisos Financieros autorizados

por la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES que tengan por objeto el desarrollo y/o inversión directa en proyectos inmobiliarios, agropecuarios, forestales, de infraestructura u otros activos homogéneos y cuya duración sea de por lo menos de DOS (2) años.

Para las compañías de seguros que operen en Seguros de Retiro y Planes de Seguro que contemplen la constitución de “Reservas Matemáticas y Fondos de Fluctuación o de excedentes” con participación en las utilidades y/o participación en el riesgo de los activos que los componen o cualquier otro de similares características, las inversiones incluidas en el presente inciso deberán representar en todo momento por lo menos el DIEZ POR CIENTO (10%) del total de las inversiones que cubren las reservas de los ramos mencionados. A los efectos del cumplimiento podrán considerarse Inmuebles escriturados e inscriptos a nombre de la aseguradora situados en el país, destinados a renta o venta, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el punto 39.1.2.3.1. de este reglamento.

En estos casos, las inversiones en Valores Representativos de Deuda emitidos por el Fondo Fiduciario Público denominado “Fondo Nacional de Desarrollo Productivo” se computan en forma independiente a las inversiones del inciso l) del presente punto.

Las compañías de seguros mencionadas en el segundo párrafo del presente punto, podrán efectuar operaciones de derivados exclusivamente para la cobertura de riesgos de moneda extranjera (futuros o forwards) no pudiendo exceder el DIEZ POR CIENTO (10%) del total de las inversiones afectadas a las reservas de los ramos mencionados. Los activos depositados como garantía de las operaciones de cobertura continuarán siendo computables de acuerdo a lo definido en los demás incisos del presente punto. Debe exponerse en nota a los estados contables el detalle de las operaciones de derivados.”.

ARTÍCULO 4°.- Sustitúyase el 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), por el siguiente texto:

“35.16. Títulos, certificados u otros valores negociables emitidos por fondos de infraestructura o desarrollos inmobiliarios

1) Requisitos de Computabilidad en relaciones técnicas.

a. En el caso que las mencionadas inversiones cuenten con autorización de oferta pública por parte de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES dicha aprobación será considerada como requisito suficiente a los fines de su computabilidad en relaciones técnicas, para todas las aseguradoras y reaseguradoras de acuerdo a los límites establecidos.

b. En el caso que no cuenten con autorización de oferta pública por parte de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, pero el fideicomiso, el fiduciario, o ambos, se encuentren registrados en COMISIÓN NACIONAL DE VALORES y tengan Calificación de riesgo con resultados estándares suficientes de profesionalidad y desempeño en los aspectos evaluados, podrán ser computable para todas las aseguradoras y reaseguradoras, de acuerdo a los límites establecidos, siempre y cuando informen a esta Superintendencia de Seguros de la Nación, lo siguiente:

1. Precio 100% pagado y cancelatorio, sin que esté sujeto a ajuste alguno, de la unidad funcional o de los Títulos, certificados u otros valores negociables.

2. Fiduciario inscripto en la Comisión Nacional de Valores.

3. Fideicomiso titular de dominio del inmueble (debidamente escriturado e inscripto en el Registro de la Propiedad, a favor del Fideicomiso).

4. Fideicomiso inscripto en el registro público habilitado al efecto, en la jurisdicción que corresponda.

5. Descripción detallada del Proyecto Inmobiliario y/o de la Unidad Funcional adquirida y, en su caso, sus complementarias.

6. Obligación del Fideicomiso, incondicional y de ser aplicable, de transferir el dominio de la unidad funcional que corresponda.

c. En el caso que no cumplan con lo establecido en 1 a) y 1 b) precedentes, sólo podrán computar en relaciones técnicas las entidades aseguradoras que operen en Seguros de Retiro y Planes de seguro que contemplen la constitución de “Reservas Matemáticas y Fondos de Fluctuación o de excedentes” con participación en las utilidades y/o participación en el riesgo de los activos que los componen o cualquier otro de similares características, siempre y cuando acrediten ante esta Superintendencia de seguros de la Nación, lo siguiente:

Desarrollos inmobiliarios privados:

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. Detalle de los contratos de seguros vinculados a la ejecución de las obras.

4. Cuestiones regulatorias: detalle de todas las licencias y aprobaciones regulatorias necesarias de las autoridades de la jurisdicción en la que se encuentra el emprendimiento.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

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

inmueble que corresponda.

iv. El fiduciario deberá acreditar un patrimonio neto no inferior al requerido por la normativa de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Artículo 7°, 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.

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

vi. La compañía debe presentar los comprobantes del aporte realizado como fiduciante al patrimonio del fideicomiso.

vii. 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.

viii. El inmueble debe estar tasado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. Deberá solicitarse por lo menos una vez al año una retasación del inmueble

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

La SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, en función a la documentación presentada, o ante la falta de presentación, podrá considerar no computable la mencionada inversión en las relaciones técnicas establecidas.

2) Valuación Contable:

Para el caso de las inversiones enunciadas en 1. a) y 1. b) podrán valuarse acorde lo establecido en las resoluciones técnicas de la Federación Argentina de Consejos profesionales y sus modificatorias. Las entidades deberán detallar la metodología de valuación en notas a los estados contables y el auditor opinar e informar en consecuencia en su dictamen.

Para el caso de las inversiones enunciadas en 1. c) durante su ejecución deberá contar con la correspondiente tasación del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o del BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. 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 o del BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. Las entidades y el auditor deberán cumplimentar lo establecido en el punto 39.1.2.3.1.

Adicionalmente el auditor deberá mencionar en su dictamen respecto de la titularidad, el criterio de valuación aplicado y la razonabilidad del saldo expuesto.”.

ARTÍCULO 5°.- 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 texto:

“39.1.2.3.1. Inmuebles - Requisitos para su computabilidad en relaciones técnicas:

Todos los inmuebles, sin excepción, deberán estar escriturados e inscriptos en el registro respectivo a nombre

de la aseguradora o reaseguradora, libres de gravamen o embargos que afecten totalmente su libre disponibilidad, y correctamente valuados acorde lo establecido en el presente reglamento.

Las aseguradoras y reaseguradoras deberán dar cumplimiento a los requisitos detallados a continuación:

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

- Ingresar los siguientes respaldos documentales:

i. La escritura a nombre de la entidad.

ii. Los informes de dominio, los cuales deberán ser actualizados en oportunidad de los Estados Contables Anuales.

iii. La tasación y la estimación de la expectativa de vida realizada por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, o por el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. Dicha tasación deberá ser actualizada cada TRES (3) años.

La inconsistencia en la carga de la información y los respaldos documentales, o la falta de estos, o su incorporación incompleta o ilegible, como así también su falta de actualización, implicará que el inmueble no sea computable en relaciones técnicas.

Para el caso de que el informe de dominio registre gravámenes o embargos que afecten parcialmente al bien, las aseguradoras y reaseguradoras deberán tener registrado en el pasivo una provisión por ese gravamen o embargo, actualizado a fecha del estado contable, e informar en notas sobre el particular.”.

ARTÍCULO 6°.- Sustitúyase el inciso 18) del punto 39.13.2. 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 texto:

“18) Verificar el cumplimiento de lo mencionado en el punto 39.1.2.3.1. Inmuebles - Requisitos para su computabilidad en relaciones técnicas, en cuanto a: 1) respaldo documental y -en su caso- tasación, y dar cuenta al respecto en su informe sobre la revisión del Estado Contable correspondiente; y 2) los certificados de dominio emitidos por los respectivos Registros de la Propiedad Inmueble, a efectos de constatar que se encuentran regularmente inscriptos y libres de gravámenes.”.

ARTÍCULO 7°.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 8 °.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA: Lo establecido en los artículos 2° y 3° de la presente Resolución, en cuanto a sus porcentajes máximos de aplicación a los efectos de computabilidad en capitales mínimos y cobertura del artículo 35 de la Ley N° 20.091, será de aplicación a partir de los Estados contables cerrados al 30 de septiembre 2024.

ARTÍCULO 9°.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL, y archívese.

