

REGLAMENTO DE REVALÚO TÉCNICO DE BIENES INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LAS INVERSIONES ADMISIBLES DE ENTIDADES ASEGURADORAS Y REASEGURADORAS

SECCIÓN I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. (Objeto) El presente Reglamento tiene por objeto regular el Revalúo Técnico de Bienes Inmuebles de Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras que formen parte de sus Inversiones Admisibles.

Artículo 2. (Ámbito de aplicación) El presente Reglamento será aplicable por las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras legalmente constituidas y autorizadas por la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, que entre sus Inversiones Admisibles tengan Bienes Inmuebles destinados a uso o renta.

Artículo 3. (Definiciones) Para efectos del presente Reglamento, se establecen las siguientes definiciones con carácter descriptivo, no limitativo:

- **Bien inmueble:** Bien raíz de propiedad de la Entidad Aseguradora y Reaseguradora destinado a uso o renta.
- **Inversiones admisibles:** Inversiones en valores, bienes raíces, disponibilidades, préstamos con garantía de pólizas, préstamos a rentistas e inversiones en bienes raíces para construcción de vivienda (los dos últimos aplicables a Entidades que administran Seguros Previsionales) que cumplen con los requisitos técnicos, legales y financieros establecidos por la normativa y que respaldan los Recursos de Inversiones Requeridos de las Aseguradoras y Reaseguradoras.
- **Revalúo:** Valuación efectuada a un inmueble realizado por un perito valuador autorizado, con el objeto de contar con un criterio técnico actualizado.
- **RIR:** Recursos de Inversión Requeridos que mantienen las Entidades Aseguradoras, constituidos por sus reservas, margen de solvencia y retenciones a reaseguro.
- **Valor Comercial:** Precio homologado de un bien dentro de un mercado sano, abierto y formado en el que imperan condiciones justas, entre la oferta y la demanda.
- **Valor de Reposición:** Cantidad de dinero que habría que pagar, bajo condiciones normales, en los negocios para reemplazar la capacidad operativa de un activo; la intención es la de demostrar sobre una base de negocio en marcha, cuánto dinero sería necesario para reemplazar la capacidad física de un activo en particular o de un grupo de activos de una empresa.

SECCIÓN II

REVALÚO TÉCNICO

Artículo 4. (Revalúo Técnico)

- I. Los Bienes Inmuebles que forman parte de las Inversiones Admisibles de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras, deben ser objeto de Revalúo Técnico, a fin de que los mismos se encuentren registrados según su valor comercial (precio de mercado) conforme lo establecido en el Artículo 34 de la Ley de Seguros N° 1883.
- II. El Revalúo Técnico, debe ser realizado por un Perito Valuador registrado y autorizado por la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, para prestar sus servicios en el Mercado de Seguros.

- III. El costo de Revalúo Técnico será asumido por la Entidad Aseguradora y Reasegurada.
- IV. El Revalúo Técnico que se realice sobre Bienes Inmuebles de las Entidades Aseguradora y Reasegurados, no aplica para aquellos que sean reportados en exceso.
- V. El Revalúo Técnico que se realice sobre Bienes Inmuebles de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras, no aplica a las viviendas no suntuarias construidas, que forman parte de sus inversiones, las cuales se encuentran reguladas por normativa específica.
- VI. La Reserva de Revalúo Técnico, no podrá ser utilizada para incrementar el capital pagado, absorber pérdidas, distribuir utilidades ni dividendos en regalías.

Artículo 5. (Periodicidad) El Revalúo Técnico de los Bienes Inmuebles que forman parte de sus Inversiones Admisibles de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras deberá realizarse cada dos (2) gestiones.

Artículo 6. (Alternancia del Perito Valuador) El Perito Valuador designado para realizar el Revalúo Técnico de Bienes Inmuebles de una Entidad Aseguradora y Reaseguradora, no podrá ser tomado en cuenta en la terna de Peritos Valuadores presentados para el siguiente Revalúo Técnico de Bienes Inmuebles de la misma Entidad Aseguradora y Reaseguradora.

SECCIÓN III

PROCEDIMIENTO E INFORME DE REVALÚO TÉCNICO

Artículo 7. (Procedimiento)

- I. La Aseguradora y Reaseguradora solicitante, se remitirá a la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS la siguiente documentación:
 - a. Solicitud de Revalúo Técnico dirigida al Director Ejecutivo o Directora Ejecutiva de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS.
 - b. Tres (3) cotizaciones de Peritos Valuadores autorizados por la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS.
 - c. Detalle de Bienes Inmuebles sujetos a Revalúo Técnico.
- II. La Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles administrativos evaluará la documentación presentada y comunicará por escrito a la Entidad solicitante la fecha, hora y lugar de sorteo de Perito Valuador, para que esta envíe un representante debidamente acreditado al mencionado acto.
- III. En caso de existir observaciones en la documentación remitida, la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, comunicará por escrito a la Entidad Aseguradora y Reaseguradora solicitante las mismas, solicitándole subsane las observaciones y en su caso el envío de información adicional o aclaratoria, para lo cual, se le otorgará el plazo de cinco (5) días hábiles administrativos, computables desde recibida la nota; pasado el plazo señalado, se tendrá el trámite como concluido y no presentado.
- IV. En la fecha y hora programada, en presencia del representante de la Entidad Solicitante se instalará el Acto de Sorteo de Perito Valuador, en el cual funcionarios de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, sortearán y designarán al Perito Valuador encargado de determinar el nuevo Valor Comercial de los Bienes Inmuebles que forman parte de las Inversiones Admisibles de la Entidad Solicitante, acto que será registrado en un Acta levantada para el efecto, que será entregada en copia al representante acreditado.

- V. Posteriormente, dentro los siguientes cinco (5) días hábiles administrativos siguientes al sorteo, la Entidad Aseguradora y Reaseguradora solicitante remitirá a la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS copia simple del Contrato celebrado con el Perito Valuador designado, el cual indique claramente el tiempo de realización del Revalúo Técnico.
- VI. De darse el caso que el Perito Valuador designado y contratado, en razón de fuerza mayor o caso fortuito, no pueda realizar y/o concluir con el Revalúo Técnico de los Bienes Inmuebles, dicho impedimento debe ser puesto de forma inmediata y por escrito a conocimiento de la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, y posteriormente en un plazo de cinco (5) días hábiles administrativos, remitir nuevamente tres (3) cotizaciones de Peritos Valuadores, a fin de comenzar nuevamente el procedimiento de Revalúo Técnico.
- VII. Cumplida la fecha de Revalúo Técnico establecida en el Contrato de Revalúo Técnico, dentro los quince (15) días hábiles siguientes, la Entidad Aseguradora y Reaseguradora solicitante remitirá a la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS el (los) Informe (s) de Revalúo Técnico efectuado por el Perito Valuador designado, acompañado la siguiente documentación que respalde el mismo:
 - a. Original o copia legalizada del Folio Real.
 - b. Original o copia legalizada de las Escrituras Públicas de Compra Venta de los Bienes Inmuebles.
 - c. Copia simple del Certificado Catastral.
 - d. Copia simple de los planos de fraccionamiento en caso de tratarse de inmuebles bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
 - e. Copia simple del Testimonio de División y Partición en caso de tratarse de inmuebles bajo Régimen de Propiedad Horizontal.
 - f. Copia simple del Acta de recepción definitiva de obra que determine el costo final y planillas de avance de obra (en caso de construcciones).
 - g. Copia simple de los Registros Contables de los costos financieros incurridos por la Entidad Aseguradora y Reaseguradora debidamente respaldados (en caso de construcciones o mejoras).
 - h. Copia simple del contrato suscrito con la Empresa Constructora y demás documentación, que indique el costo final de la obra (para obras en construcción).
- VIII. En caso de que la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS se encuentre observaciones en la documentación remitida, comunicará a la Entidad Aseguradora y Reaseguradora solicitante de las mismas y solicitará su rectificación y/o información adicional o aclaratoria para continuar con el trámite.
- IX. La Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, dentro los quince (15) días hábiles administrativos siguientes, revisará la documentación remitida por la Entidad Aseguradora y Reaseguradora solicitante y de no encontrar observación alguna, mediante comunicación escrita autorizará a la Entidad Aseguradora y Reaseguradora solicitante el registro de la ganancia o pérdida por Revalúo Técnico de sus Bienes Inmuebles en el Formulario SEG/4.91 “Bienes raíces” y la constitución de la Reserva Técnica Patrimonial en sus Estados Financieros.
- X. En el caso de construcciones se debe registrar como Valor Admisible, el valor menor resultante entre el costo de construcción incurrido y el valor indicado en el Informe de Revalúo Técnico.

Artículo 8. (Informe de Revalúo Técnico) El informe de Revalúo Técnico debe contener como mínimo la siguiente información:

- a. Fecha de Revalúo
- b. Datos generales del Bien Inmueble, número de Escritura Pública con la cual fue adquirido y número de Folio Real o de registro e inscripción de la propiedad en Derechos Reales.
- c. Detalle de sub-inscripciones y/o gravámenes que posee el Bien Inmueble.
- d. Ubicación georeferenciada y documenta del bien inmueble.
- e. Descripción detallada del bien inmueble, incluyendo especificaciones técnicas, fotografías y grado de conservación.
- f. Valor Comercial del Bien Inmueble estimado por el Perito Valuador.
- g. Valor de reposición del Bien Inmueble.
- h. Nuevo tiempo de vida útil del Bien Inmueble (expresado en meses).

SECCIÓN IV

REVALÚO TÉCNICO DE MEJORAS Y OBRAS EN CONSTRUCCIÓN EN BIENES INMUEBLES ADMISIBLES

Artículo 9. (Ampliaciones, remodelaciones, demoliciones, refacciones)

- I. Las ampliaciones, remodelaciones, refacciones, demoliciones y otros trabajos efectuados en el (los) Bien (es) Inmueble (s) objeto (s) a Revalúo Técnico, deben ser evaluados por el Perito Valuador designado, quien determinará si las mismas son consideradas gastos que deben ser asumidos por la Entidad Aseguradora, o mejoras que alargan la vida útil del mismo y repercuten en su Valor Comercial.
- II. De determinarse que las mejoras realizadas en el (los) Bien (es) Inmueble (s) objeto (s) a Revalúo Técnico alargan la vida útil del (de los) mismo (s) y que repercuten en su Valor Comercial, las mismas deberán cuantificarse por separado.
- III. Los costos incurridos en las ampliaciones, refacciones, remodelaciones se registrarán en Formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso" como "Obras en construcción", siempre que las mismas superen más del 20% del valor de inmueble conforme normativa impositiva.
- IV. Una vez finalizadas las mejoras, ampliaciones, refacciones o demoliciones, se podrá iniciar el revalúo técnico y la entidad aseguradora procederá conforme lo establecido en el Artículo 7 del presente Reglamento.

Artículo 10. (Obras en construcción)

- I. De existir obras en construcción en curso en Terrenos Admisibles, mientras dure las mismas, deberán registrarse de forma mensual los costos incurridos en Formulario SEG/4.92 "Bienes raíces reportados en exceso" como "Obras en construcción".
- II. Terminada la construcción y entregada la obra, la Entidad Aseguradora y Reaseguradora deberá proceder con el Revalúo Técnico del Bien Inmueble, conforme lo establecido en el Artículo 7 del presente Reglamento.