



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Resolución

Número:

Referencia: EX-2018-21430724-APN-GA#SSN - INCORPORACIÓN AL R.G.A.A. DEL BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES COMO TASADOR

VISTO el Expediente EX-2018-21430724-APN-GA#SSN, 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 diversos puntos del Reglamento General de la Actividad Aseguradora requieren la tasación de inmuebles y rodados de propiedad de las compañías aseguradoras y reaseguradoras.

Que es necesario ampliar las opciones disponibles en materia de tasación de inmuebles y rodados, a fines de facilitar y acelerar las operaciones de inversión inherentes a dichas tasaciones.

Que asimismo, resulta conveniente dotar a las entidades de alternativas en lo que respecta a la elección del tasador; ello, a efectos de posibilitarles optar por aquél que mejor se adecue a sus necesidades.

Que el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES se erige como un Organismo idóneo a efectos de llevar a cabo las tareas de tasación requeridas por el citado Reglamento General de la Actividad Aseguradora, razón por la cual resulta menester incorporarlo a dicho cuerpo normativo como ente facultado en orden a la realización de las aludidas tareas de tasación.

Que la Gerencia de Evaluación ha tomado la intervención que corresponde al ámbito 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 el Artículo 67 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°.- Sustitúyase el inciso d) del Punto 8.3.18. 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:

“d) Debe contar con valuación del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o del BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, la que no puede tener una antigüedad mayor de TRES (3) meses a la fecha de la Asamblea;”.

ARTÍCULO 2°.- Sustitúyase el inciso h) 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:

“h) Préstamos con garantía prendaria o hipotecaria en primer grado sobre bienes situados en el país, con exclusión de yacimientos, canteras y minas y todo dominio imperfecto, hasta un máximo del TREINTA POR CIENTO (30%) del total de las inversiones, para todas las aseguradoras y reaseguradoras. El préstamo no puede exceder el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor de realización del bien que lo garantiza, el que surge de la valuación que a tal efecto sea requerida al TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o al BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES;”.

ARTÍCULO 3°.- Sustitúyase el Punto 35.14.1.1. 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:

“35.14.1.1. El límite del CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor de realización del bien, valuado previamente a tal efecto por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, establecido por el Artículo 35 inciso d) de la Ley N° 20.091, debe ser entendido con carácter excluyente. Los préstamos cuyos montos superen dicho valor, no se los considera a ningún efecto, debiendo amortizarse o provisionarse en su totalidad, siempre que el valor del préstamo supere el SETENTA POR CIENTO (70%) del bien. En caso que el importe sea igual o inferior al SETENTA POR CIENTO (70%), la aseguradora puede considerar hasta el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor del inmueble que surja de la valuación de parte del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. No se puede constituir derecho real de hipoteca sobre inmuebles no admitidos, conforme el punto 35.8.1. inciso j).”.

ARTÍCULO 4°.- Sustitúyase el Punto 35.14.2.1. 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:

“35.14.2.1. Serán computables únicamente los préstamos prendarios que graven automotores 0 km, cuyos contratos deben ser instrumentados mediante escritura, instrumento público o formulario oficial, hasta el límite del CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor de compra de dicho bien, el cual no podrá superar el valor que para dicha unidad surja de la Tabla de Valuación de Automotores de la Dirección Nacional del Registro de la Propiedad Automotor del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. A los préstamos cuyos montos superen el SETENTA POR CIENTO (70%) del valor del bien no se los considera a ningún efecto, debiendo amortizarse o provisionarse en su totalidad. En caso que el importe sea igual o inferior al SETENTA POR CIENTO (70%), la aseguradora puede considerar hasta el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor del bien.

Esta SSN podrá requerir a la entidad que presente la tasación del automotor efectuada por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.”.

ARTÍCULO 5°.- Sustitúyase el inciso 10. del 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:

“10. La valuación contable del proyecto 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.”.

ARTÍCULO 6°.- Sustitúyase el subinciso x. del inciso 11. del 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:

“x. El inmueble debe estar tasado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES 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 o BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.”.

ARTÍCULO 7°.- 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 o el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

El trámite de tasación debe ser gestionado directamente por las aseguradoras y reaseguradoras ante los tasadores mencionados.

b. Exposición Contable:

Las aseguradoras /reaseguradoras deberán clasificar sus inmuebles siguiendo los lineamientos establecidos en las Resoluciones Técnicas de la FACPCE Nros. 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 o del BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, 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 o el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. 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 valuarán 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 o el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES por los mencionados inmuebles.
2. El valor razonable que surja de la tasación del referido tribunal o banco, 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 o el Banco, según corresponda. 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 más 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 DE TASACIONES DE LA NACIÓN o BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

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 8°.- La presente resolución entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

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