**SGV-A-218. MODIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS “SGV-A-158 GUÍA PARA LA ELABORACIÓN Y REMISIÓN DE PROSPECTOS DE FONDOS DE INVERSIÓN”, “SGV-A-61 ACUERDO SOBRE HECHOS RELEVANTES”, “SGV-A-75 SUMINISTRO DE INFORMACIÓN PERIÓDICA”, “SGV-A-170 DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN” Y DEROGATORIA DEL “SGV-A-150 GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ADENDA DE PROYECTOS PARA FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO” [[1]](#footnote-1)**

**Considerando que:**

1. Mediante el artículo 17 de la Sesión 762-2008 del 19 de diciembre del 2008, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero aprobó el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y que los artículos 19, 23, 24 y 25 del Reglamento disponen que el Superintendente General de Valores emitirá una guía que defina el contenido mínimo, las normas de presentación y diseño de los prospectos de fondos de inversión, así como la definición de los medios electrónicos que se utilizarán en los procedimientos de autorización y modificación de prospectos.
2. Mediante el artículo 7 del acta de la sesión 1261-2016, celebrada el 21 de junio del 2016, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero aprobó modificar los artículos 29, 52, 84 y 89 al 96, derogatoria de los artículos 83, 85 y 97, y la adición del transitorio XII al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.
3. Mediante acuerdo del Superintendente *SGV-A-158 Guía para la elaboración y remisión de prospectos de fondos de inversión*, de junio del 2009, se definieron las reglas y criterios que han de observarse para la presentación y tramitación por medios electrónicos de solicitudes de autorización y modificación de prospectos de fondos de inversión, así como el contenido mínimo y normas de presentación y de diseño de los prospectos de fondos de inversión.
4. Mediante acuerdo del Superintendente SGV-A-150 *Guía para la elaboración de la adenda de proyectos para fondos de desarrollo inmobiliario*, de noviembre del 2008, se definió el contenido mínimo de las adendas de los proyectos de los fondos de desarrollo inmobiliario, así como los respectivos informes de avance y cierre.
5. Se considera razonable modificar y simplificar la redacción del acuerdo *SGV-A-158 Guía para la elaboración y remisión de prospectos de fondos de inversión* vigente, así como ordenar la sección de políticas de inversión de otros lineamientos que son propios de la operativa habitual de los fondos de inversión. Adicionalmente, se incorpora a la Guía las disposiciones específicas de revelación para el caso los proyectos que llevarán a cabo los fondos de inversión de desarrollo de proyectos. Los elementos de revelación que se introducen a los prospectos, permitirán al inversionista conocer el producto y tomar sus decisiones de inversión, para que el público inversionista no sólo conozca los riesgos generales de esta figura sino que, a la vez, le permita conocer y valorar el proyecto específico que se le propone, y en el caso de utilizar algún esquema para legitimación del uso de los terrenos como el derecho de usufructo u otros, pueda reconocer los elementos diferenciadores de dichos fondos de inversión en relación con los fondos de desarrollo inmobiliario que hasta la fecha han sido cotizados en el mercado de valores costarricense. Para lo anterior, también resulta necesario derogar la *Guía para la elaboración de la adenda de proyectos para fondos de desarrollo inmobiliario.*
6. Para la implementación de las modificaciones que se introducen al Título V del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se hace necesario realizar reformas puntuales a los acuerdos “SGV-A-61 Acuerdo sobre Hechos Relevantes”, “SGV-A-75 Suministro de información periódica”, “SGV-A-170 Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”
7. De conformidad con el artículo 8 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores corresponde al Superintendente General adoptar todas las acciones necesarias para el cumplimiento efectivo de las funciones de regulación, fiscalización y supervisión que le competen a la Superintendencia General de Valores.
8. La presente reforma al Acuerdo fue sometida a consulta de conformidad con el Artículo 361 de la Ley General de Administración Pública.

**Por tanto dispone el presente acuerdo:**

**SGV-A-218 MODIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS “SGV-A-158 GUÍA PARA LA ELABORACIÓN Y REMISIÓN DE PROSPECTOS DE FONDOS DE INVERSIÓN”, “SGV-A-61 ACUERDO SOBRE HECHOS RELEVANTES”, “SGV-A-75 SUMINISTRO DE INFORMACIÓN PERIÓDICA”, “SGV-A-170 DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN” Y DEROGATORIA DEL “SGV-A-150 GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ADENDA DE PROYECTOS PARA FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO”**

# Artículo 1. Modificaciones al Acuerdo “SGV-A-158 Guía para la Elaboración y Remisión de Prospectos de Fondos de Inversión”

1. Se modifica el concepto fondo o fondos de desarrollo inmobiliario que se consigna en los artículos 3 inciso g, 4 inciso h, 11 inciso d, 12 primer párrafo del SGV-A-158 Guía para la Elaboración y Remisión de Prospectos de Fondos de Inversión, para que en adelante se lea como: “fondo de desarrollo de proyectos” o “fondos de desarrollo de proyectos,” según corresponda.
2. Se elimina el inciso i) del artículo 3 del Acuerdo SGV-A-158.
3. Se modifica el artículo 10 para que se lea de la siguiente manera:

*“En la comercialización de fondos abiertos de manera directa, a través de la fuerza de ventas de la sociedad administradora del fondo de inversión o a través de contratos de comercialización de fondos de inversión, el inversionista y el ejecutivo de fondos de inversión que lo atiende, deben firmar un documento donde conste el recibo y aceptación de las condiciones del prospecto del fondo de inversión, así como la asesoría que se le brindó. Se debe considerar el contenido mínimo establecido en el Anexo 8.”*

# Artículo 2. Adiciones y modificaciones al Anexo 1 del Acuerdo “SGV-A-158 Guía para la Elaboración y Remisión de Prospectos de Fondos de Inversión”

1. Se deroga la sección 1.3 y 1.9 del Anexo 1 del Acuerdo SGV-A-158.
2. Se modifica el punto 1.7 de Responsabilidad sobre el contenido del prospecto, para que se lea de la siguiente manera:

*“El representante legal de (nombre de sociedad), asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista.  Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas.”*

1. Se modifica el concepto fondo o fondos de desarrollo inmobiliario que se consigna en el punto 1.8 inciso g, punto 3.2 sección “Por la especialidad de su cartera”, punto 5.2.2, punto 6.3, punto 9.1 sección “informe de avance de los proyectos” del Anexo 1 del SGV-A-158 Guía para la Elaboración y Remisión de Prospectos de Fondos de Inversión, para que en adelante se lea como: “fondo de desarrollo de proyectos” o “fondos de desarrollo de proyectos,” según corresponda.
2. Se adiciona un campo al final de la sección 3.3 del Anexo 1 del Acuerdo SGV-A-158 para que en adelante sea lean así:

|  |  |
| --- | --- |
| **“Número de Cédula como contribuyente** | *(número asignado según directrices de la DGT: DR-DI-11-2011 y*  *DR-DI-01-2012)”* |

1. Se modifican las secciones 3.4 y 3.5 del Anexo 1 del Acuerdo SGV-A-158 para que en adelante sea lean así:

“3.4. En el caso de los fondos cerrados que no posean un programa de colocación de participaciones:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Monto autorizado** | | | |
| **Monto de la Emisión** | *(Indicar el monto total autorizado)* | **Plazo máximo para la colocación** | *(Fecha)* |
| **Valor nominal de la participación** | *(Indicar el monto)* | **Vencimiento del fondo** | *(Fecha o indicar que no tiene un vencimiento)* |
| **Número de participaciones**  **Autorizadas** | *(Indicar el número)* | **Código ISIN** | *(Código)* |
| **Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo** | *(Indicar el monto mínimo, en caso necesario las explicaciones y aclaraciones adicionales que estime la sociedad administradora)* | | |

3.5. En el caso de los fondos cerrados que posean un programa de colocación de participaciones:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Monto autorizado** | | | | | |
| **Monto de la Emisión** | | *(Indicar el monto total autorizado)* | | **Plazo máximo para la colocación** | *(Fecha)* |
| **Valor nominal de la participación** | | *(Indicar el monto)* | | **Vencimiento del fondo** | *(fecha o indicar que no tiene un vencimiento)* |
| **Número de participaciones**  **Autorizadas** | | *(Indicar el número)* | | ***Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo*** | *(Indicar el monto mínimo, en caso necesario las explicaciones y aclaraciones adicionales que estime la sociedad administradora)* |
| **Programa de colocación de participaciones** | | | | | |
|  | | | | **Fecha de emisión** | **Fecha de**  **vencimiento** |
| **Fechas máximas para la emisión y vencimiento de cada serie** | **Serie** *(indicar el nombre)* | | **Código ISIN**  *(Código)* | *(fecha)* | *(fecha)* |
| **Serie** *(indicar el nombre)* | | **Código ISIN**  *(Código)* | *(fecha)* | *(fecha)* |
| **Serie** *(indicar el nombre)* | | **Código ISIN**  *(Código)* | *(fecha)* | *(fecha)”* |

1. Se modifican las secciones 4.2 y 4.3 del Anexo 1 del Acuerdo SGV-A-158 para que en adelante se lea así:

“4.2 En el caso de fondos inmobiliarios, adicionalmente se debe revelar:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Política de Inversión de activos inmobiliarios** | | | | | |
| **Tipo de inmuebles** | *(Comercio,*  *Oficinas,*  *Hoteles, Restaurantes,*  *Bodegas, otros)* | **Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios** | | *(porcentaje)* | |
| **Países donde se pueden ubicar los inmuebles** | *(País o países específicos, en el caso de que el fondo pueda adquirir inmuebles fuera del territorio nacional a través del uso de vehículos de estructuración, como figuras societarias o fideicomisos, se debe incluir la siguiente leyenda* *con un formato de letra en “negrita”: “Mediante modificaciones al prospecto se adicionará información sobre aspectos específicos de la estructura legal que se utilizará para la adquisición de bienes inmuebles en el extranjero.”)* | | | | |
| **Criterios mínimos exigidos a los inmuebles** | *(Indicar los criterios.*  *Referirse a variables tales como ubicación, antigüedad, características de los inquilinos actuales o potenciales, entre otros)* | | | | |
| **Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino** | *(porcentaje)* | | | | |
| **Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora** | *(Indicar la política)* | | | | |
| **Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento** | *(Indicar la moneda)* | | | | |
| **Otras políticas de inversión** | *(Describir las políticas)* | | | | |
| **Esquema de financiamiento** | | | | | |
| **Nivel máximo de endeudamiento del fondo** | *(Porcentaje)* | | **Moneda de contratación de las deudas del fondo** | | *(Indicar la moneda)* |

4.3 En el caso de fondos de desarrollo de proyectos, adicionalmente se debe revelar:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Política de Inversión de proyectos de desarrollo** | | | |
| **Descripción del proyecto** | *(Descripción del proyecto concreto de modo que se conozca en forma general qué se va a desarrollar, cuándo, cómo, si se desarrollará por etapas y si incluye equipamiento u otros activos y la prestación de servicios complementarios, los cuales son de carácter accesorio.*  *Adicionalmente se debe incluir una leyenda que indique: “En la sección \_\_\_ se describen las principales características del proyecto a desarrollar.”)* | | |
| **Ubicación geográfica** | *(Descripción)* | | |
| **Tipos de activos que pueden formar parte del proyecto** | *(Enumerar los tipos de activos. En los casos necesarios indicar las características o alcance, condiciones, plazos y limitaciones para su adquisición y uso.*  *Si el fondo participa de negocios conjuntos con otras entidades debe revelarse dicha situación, así como los niveles de participación mínimos o máximos permitidos)* | | |
| **Otras políticas de inversión** | *(Describir las políticas)* | | |
| **Compañías y profesionales contratados para el desarrollo del proyecto** | | | |
| **Criterios de selección para la contratación de profesionales** | *(Criterios generales para la contratación de profesionales y demás revelaciones señaladas en el inciso k) del artículo 94 del Reglamento)* | | |
| **Esquema de financiamiento** | | | |
| **Nivel máximo de endeudamiento del fondo** | *(porcentaje)* | **Moneda de contratación de las deudas del fondo** | *(Indicar la moneda)* |
| **Fuentes de financiamiento del proyecto** | *(Fuentes de financiamiento a las que podría recurrir el fondo de inversión, así como las condiciones generales que deben reunir las operaciones de crédito que se formalicen para el proyecto y demás revelaciones señaladas en el inciso n) del artículo 94 del Reglamento.)* | | |
| **Lineamientos adicionales sobre la participación de**  **inversionistas relacionados al grupo financiero** | | | |
| **Políticas y restricciones impuestas a empresas del mismo grupo financiero que participan como inversionistas del fondo o del proyecto.** | *(En caso de que se permita a empresas del mismo grupo financiero a participar, detallar las políticas y restricciones definidas para su participación. En caso de que no se autorice su participación, se debe indicar dicha situación.)* | | |
| ***Mecanismos para gestionar los conflictos de intereses, si se permite la venta de activos del fondo o del proyecto, a socios, directores, empleados o entidades del grupo de interés económico de la sociedad.*** | *(Revelaciones señaladas en el inciso s) del artículo 94 del Reglamento. En caso de que no se autorice, se debe indicar dicha situación.)* | | |
| **Lineamientos sobre la etapa de desinversión** | | | |
| **Mecanismos cuando el fondo de inversión inicie su etapa de desinversión del proyecto o se presente su terminación anticipada** | *(Descripción general de la operación del fondo en la etapa de desinversión del proyecto)* | | |

En el caso de bienes inmuebles que se exploten en arrendamiento, se debe revelar:

|  |  |
| --- | --- |
| **Política de Inversión de activos inmobiliarios** | |
| **Tipo de inmuebles** | *(Descripción, en caso de inmuebles que se adquieren*  *como parte del proyecto y se explotan en arriendo)* |
| **Criterios mínimos exigidos a los inmuebles** | *(Descripción, en caso de inmuebles que se adquieren*  *como parte del proyecto y se explotan en arriendo)* |
| **Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino** | *(porcentaje)* |
| **Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora** | *(Indicar la política)* |
| **Otras políticas de inversión** | *(Describir las políticas)* |

1. Se deroga la sección “Política para la administración y control de la liquidez” del punto 4.1 del Anexo 1 del Acuerdo SGV-A-158.
2. Se adiciona una sección 4B al Anexo 1 del Acuerdo SGV-A-158, que se denomine “DISPOSICIONES OPERATIVAS” para que en adelante se lea así:

“4B.1 En el caso de fondos abiertos, se debe revelar:

|  |  |
| --- | --- |
| **Disposiciones Operativas** | |
| **Lineamientos para la administración y control de la liquidez** | *(Describir la política aprobada por el comité de inversiones.*  *Esta descripción debe indicar al menos los procesos estadísticos-matemáticos y las variables que se utilizarían en su cálculo.*  *En el caso de que la administración de la liquidez se haya definido como un parámetro fijo, se debe revelar dicha situación.*  *La política que se revele en el prospecto no puede ser imprecisa, por consiguiente no puede indicar que será definida posteriormente o que depende de las decisiones de un funcionario, unidad o comité de la sociedad administradora)* |

4B.2 En el caso de fondos inmobiliarios y de desarrollo de proyectos, estos últimos cuando corresponda, se debe revelar:

|  |  |
| --- | --- |
| **Disposiciones Operativas** | |
| **Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres** | *(Indicar los lineamientos)* |
| **Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros** | *(Indicar los lineamientos.*  *Referirse al menos a los activos que se asegurarán, el tipo de coberturas que como mínimo se contratarán y criterios para la selección de las compañías de seguros)* |
| **Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles** | *(Indicar los lineamientos)* |
| **Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas** | *(Indicar los lineamientos para su creación, para su uso, indicar que no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado)* |

1. Se adiciona una sección 4C al Anexo 1 del Acuerdo SGV-A-158, que se denomine “DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO” para que en adelante se lea así:

“En el caso de fondos de desarrollo de proyectos, se debe revelar la siguiente información. En los casos en que se haga referencia a anexos, estos deben ser claramente identificados:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Descripción del Proyecto** | | |
| **Nombre del Proyecto** | *(Descripción)* |
| **Periodo en que se estima desarrollar el proyecto** | *(Periodo)* |
| **Estudio de factibilidad financiera, aspectos de mercado y técnicos del proyecto.** | *(Descripción de las principales conclusiones de los estudios y los supuestos en los que se sustenta, además debe de justificar la estructura de financiamiento y demás revelaciones señaladas en el inciso c) del artículo 94 del Reglamento)* |
| **Identificación del profesional responsable del estudio de factibilidad financiera** | *(Descripción, si se hace referencia*  *a anexos al prospecto, estos deben ser claramente identificados y demás revelaciones señaladas en el inciso d) del artículo 94 del Reglamento)* |
| **Plan de Inversión** | *(Listado de los distintos bienes, costos y demás partidas necesarias para llevar a cabo el proyecto y demás revelaciones señaladas en el inciso b) del artículo 94 del Reglamento)* |
| **Flujos de caja del proyecto** | *(Referencia a los anexos en donde se incluye la información proyectada de los flujos de caja que generará el proyecto, del estado de situación y del estado de resultados integral del fondo de inversión, para un plazo que abarque el periodo en que se estima esté en operación el fondo de inversión e incluir escenarios de sensibilización. Asimismo, debe incluir los supuestos que respaldan las proyecciones, e incluir las leyendas de advertencia necesarias respecto a que estas proyecciones no implican el ofrecimiento de un rendimiento garantizado para el inversionista que adquiera valores de participación del fondo de inversión y demás revelaciones señaladas en el inciso e) del artículo 94 del Reglamento)* |
| **Autorizaciones y permisos** | *(Información de autorizaciones y permisos requeridos para el proyecto, su estado, el lugar en donde puede ser consultada y los riesgos de no conseguirlos u obtenerlos parcialmente, detallando las posibles consecuencias para los inversionistas en cada caso y demás revelaciones señaladas en el inciso g) del artículo 94 del Reglamento)* |
| **Contratos que den origen a flujos** | *(Cuando aplique. Detallar si se cuenta con un contrato formalizado para la generación de dichos flujos revelando las principales condiciones de dicho contrato que deben conocer los inversionistas)* |
| **Mecanismo mediante el que se encuentra legitimado el fondo de inversión para utilizar los terrenos en los que se desarrolla el proyecto** | *(Descripción del mecanismo.*  *Si aplica el uso de contratos de promesa de compraventa u opción de compra de activos, revelar el detalle de los plazos y demás condiciones requeridas.*  *En el caso de utilizar derechos de uso o usufructo o cualquier otro derecho real pactado en contratos privados, se debe revelar el procedimiento resolutorio aplicable en caso de darse la revocatoria de dichos derechos y demás revelaciones señaladas en el inciso h) y j) del artículo 94 del Reglamento)* |
| **Valuación de activos adquiridos y pasivos asumidos** | *(Información de la valuación de los activos adquiridos y los pasivos asumidos que constituyan el proyecto que sería adquirido por el fondo de inversión, si se han realizado previamente actividades del proyecto y demás revelaciones señaladas en el inciso i) del artículo 94 del Reglamento)* |
| **Patrocinador del proyecto** | *(Identificación de patrocinador e información del nivel de involucramiento y control que ejercerá sobre el desarrollo y seguimiento del proyecto y demás revelaciones señaladas en el inciso m) del artículo 94 del Reglamento)* |
| **Participantes designados para el desarrollo del proyecto** | *(Identificación de entidades o profesionales principales, responsables de la administración, diseños y planos, asesoría legal, inspección o vigilancia, comercialización y venta. Descripción de los mecanismos de rendición de cuentas sobre su actuación, así como la gestión ante eventuales conflictos de intereses)* |
| **Comercialización y venta** | *(Mecanismos previstos para la comercialización y venta total o parcial del proyecto, o los activos que se desarrollen y demás revelaciones señaladas en el inciso q) del artículo 94 del Reglamento)* |

1. Se modifica la sección 5.2.2 del Anexo 1 del Acuerdo SGV-A-158, para que en adelante sea lea:

“5.2.2 En el caso de fondos de desarrollo de proyectos, adicionalmente se debe revelar:

|  |  |
| --- | --- |
| **Riesgos propios de proyectos de desarrollo** | |
| **Carácter estimatorio de las proyecciones financieras** | *(Ídem)* |
| **Riesgo de siniestros** | *(Ídem)* |
| **Riesgo de localización** | *(Ídem)* |
| **Riesgo de financiamiento** | *(Ídem)* |
| **Riesgo de fallas o atrasos en la construcción** | *(Ídem)* |
| **Riesgo de estimación o contracción en la demanda** | *(Ídem)* |
| **Riesgo por obtención de permisos y autorizaciones de las instituciones competentes** | *(Ídem)* |
| **Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto** | *(Ídem)* |
| **Riesgo de incumplimiento de los contratos que generan los flujos de efectivo** | *(Ídem)* |
| **Riesgos sobre revocatoria de derechos de uso o usufructo** | *(Ídem)* |
| **Otros riesgos:** *(incluir nombre)* | *(Ídem)”* |

1. Se modifica el descriptivo del punto 8.1 sección “Costos que asume el fondo” para que se lea de la siguiente manera:

*“Indicar los costos específicos que asume el fondo de inversión. No se pueden utilizar expresiones como “otros” o similares que generen imprecisión en cuanto al tipo de costo.*

*Se debe aclarar que los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.*

*En el caso de fondos de procesos de titularización, indicar que los costos específicos de cada activo o paquete de activos se revelarán en las adenda al prospecto”*

# Artículo 3. Adiciones y modificaciones al Anexo 2 del Acuerdo “SGV-A-158 Guía para la Elaboración y Remisión de Prospectos de Fondos de Inversión”

1. Se modifica el concepto fondo o fondos de desarrollo inmobiliario que se consigna en el primer y segundo párrafos del Anexo 2 del SGV-A-158 Guía para la Elaboración y Remisión de Prospectos de Fondos de Inversión”, para que en adelante se lea como: “fondo de desarrollo de proyectos” o “fondos de desarrollo de proyectos,” según corresponda.
2. Se modifica la sección “Opinión legal” del anexo 2 del Acuerdo “SGV-A-158 Guía para la Elaboración y Remisión de Prospectos de Fondos de Inversión” para que en adelante se lea:

“En el caso de fondos inmobiliarios y de desarrollo de proyectos que inviertan en otros países, adicionalmente se debe revelar:

|  |  |
| --- | --- |
| **Descripción de la estructura propuesta y la legislación aplicable** | *(Descripción*) |
| **Esquema de propiedad aplicable a los inmuebles o activos que se adquieran bajo dicha legislación** | *(Descripción*) |
| **Posibles implicaciones legales o de otra naturaleza a las que está expuesta dicha estructura y, cómo se pueden ver afectados los intereses del fondo de inversión** | *(Descripción*)” |

**Artículo 4. Adiciones y modificaciones al Anexo 3 del Acuerdo “SGV-A-158 Guía para la Elaboración y Remisión de Prospectos de Fondos de Inversión”**

1. Se modifica la descripción del campo “Historial de la cartera” del Anexo 3 del Acuerdo SGV-A-158 para que en adelante se lea así:

|  |  |
| --- | --- |
| **Historial de la cartera** | *(Adjuntar el historial de la cartera de activos de conformidad con lo establecido en la regulación vigente.*  *Si la cartera tuviera una antigüedad menor a dos años deberá adjuntarse, el historial de la cartera del originador por el mismo periodo, de conformidad con los lineamientos emitidos.*  *En el caso de otros tipos de activos deberán aportarse los estudios correspondientes e información histórica con lo establecido en la regulación vigente)* |

**Artículo 5. Modificaciones al Acuerdo “SGV-A-170 Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”**

1. Se modifica el concepto fondo o fondos de desarrollo inmobiliario que se consigna en los artículos 13 párrafo segundo, 26 acápite vii del inciso d), 29 párrafo primero y anexo 2 párrafo primero del SGV-A-170 Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, para que en adelante se lea como: “fondo de desarrollo de proyectos” o “fondos de desarrollo de proyectos,” según corresponda.
2. Se modifica el artículo 25 para que en adelante se lea así:

***“Artículo 25. Informe Trimestral de fondos de desarrollo de proyectos y de procesos de titularización***

*En el caso de los fondos de desarrollo de proyectos, durante la etapa de construcción el informe trimestral corresponde al informe de avance dispuesto para el seguimiento del proyecto. Una vez concluido el proyecto, si el fondo de desarrollo cuenta con inmuebles para su explotación en arrendamiento, debe cumplir con lo dispuesto en el artículo anterior respecto al informe trimestral de fondos inmobiliarios.*

*En el caso de los fondos de titularización, el informe trimestral corresponde al  Informe del estado de carteras de activos titularizados (Anexo 54) y el Informe de riesgo sobre carteras titularizadas (Anexo 55);  incluidos en el acuerdo SGV-A-75 Acuerdo sobre el Suministro de Información Periódica.”*

# Artículo 6. Modificaciones al Acuerdo “SGV-A-61 Acuerdo sobre Hechos Relevantes”

Se modifica el concepto fondo o fondos de desarrollo inmobiliario que se consigna en el punto 1.51 del Anexo del SGV-A-61 Acuerdo sobre Hechos Relevantes, para que en adelante se lea como: “fondo de desarrollo de proyectos” o “fondos de desarrollo de proyectos,” según corresponda.

# Artículo 7. Modificaciones al Acuerdo “SGV-A-75 Suministro de información periódica”

1. En el Cuadro de Información Periódica: Pestaña “Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, en la línea 15, se ajusta la referencia que se realiza al acuerdo SGV-A-150 que se deroga y se homologa el plazo de entrega al establecido para los vehículos de propósito especial para financiamiento de proyectos de infraestructura:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **INFORME O REPORTE** | **Periodicidad** | **Plazo máximo de entrega** | **Formato o normas sobre el Contenido** | **Medio de envío** | **Notas Aclaratorias** |
| Informe de avance de fondos de desarrollo de proyectos | Trimestral | 20 días hábiles después del cierre de cada trimestre | n/a | Sistema Ingresador | n/a |

1. En el anexo 15 *Estados financieros fondos de inversión* (catálogo BG\_FONDOS), se modifica el nombre de las cuentas 702007000000, 751015010900 y 751015020900 ,de manera que se lean:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cuenta** | **Nombre Vigente** | **Nombre Propuesto** |
| 702007000000 | Participación en el Capital de otras empresas de desarrollo inmobiliario | *Participación en el Capital de otras empresas de desarrollo de proyectos* |
| 751015010900 | Sumas recibidas por preventa de proyectos de desarrollo inmobiliario | *Sumas recibidas por preventa de proyectos de desarrollo* |
| 751015020900 | Sumas recibidas por preventa de proyectos de desarrollo inmobiliario | *Sumas recibidas por preventa de proyectos de desarrollo* |

******

1. En el anexo 22 *Reporte de composición de cartera de fondos inmobiliarios* (Archivo No. 1); se modifica la fórmula de porcentaje de ocupación del inmueble, de manera que se lea:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Nombre** | **Descripción** | **Formato** | **Long** | **Dec** |
| 7 | Porcentaje de ocupación | Porcentaje de Ocupación del Inmueble:  Metros arrendados de los inquilinos actuales / Metros disponibles de arrendamiento totales (arrendados + disponibles) | Numérico | 7 | 2 |

1. Se deroga el anexo 38 “Reporte de comercialización de fondos extranjeros” para atender las nuevas disposiciones que surgen de la emisión del “Reglamento de intermediación de valores y actividades complementarias” y se deroga el anexo 40 “Plantilla de megafondos” por cuanto la información será capturada en el actual anexo 18. En este sentido, se realizan los ajustes en el Cuadro de Información Periódica: Pestañas “Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, “Puestos de Bolsa” e “Intermediarios financieros supervisados por SUGEF”.
2. Se deroga el campo “*Fecha pago intereses*” del anexo 18 Plantilla de Carteras.

# Artículo 8. Derogaciones

Se deroga el acuerdo “SGV-A-150 Guía para la elaboración de la adenda de proyectos para fondos de desarrollo inmobiliario”.

# Artículo 9. Vigencia

Rige a partir de su comunicación.

Se adicionan los transitorios V al VII del “SGV-A-158 Guía para la elaboración y remisión de prospectos de fondos de inversión”, qué se leerán de la siguiente forma:

# “Transitorio V: La actualización de los prospectos de los fondos de inversión financieros y de procesos de titularización, se debe realizar en el proceso de actualización periódica de prospectos de fondos de inversión, a más tardar el 30 de setiembre del 2016, según lo definido en el artículo 24 del Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.

# Transitorio VI: La actualización de los prospectos de fondos de inversión de desarrollo de proyectos y fondos de inversión inmobiliarios, se debe realizar de acuerdo a los plazos y procedimientos indicados en el Transitorio XII de la reforma del Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión. Los fondos que consideren en su nombre la expresión “Desarrollo Inmobiliario”, deben modificarla a “Desarrollo de Proyectos”.

**Transitorio VII:** En la actualización de los prospectos de fondos de inversión de desarrollo de proyectos, la revelación de los puntos 4.3, 4C y 5.2.2 no aplican para fondos cuyo proyecto se encuentre totalmente desarrollado y los activos se mantienen en explotación por medio de arrendamiento.”



1. Superintendencia General de Valores. Despacho del Superintendente. A las nueve horas treinta minutos del diecinueve de agosto del dos mil dieciséis. Publicado en el Alcance No. 308 del 15 de diciembre del 2016. [↑](#footnote-ref-1)