**SGV-A-245. MODIFICACIÓN AL ACUERDO SGV-A-170 “DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSION”[[1]](#footnote-1)**

**Considerando que:**

1. De conformidad con el artículo 8 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores (LRMV) 7732, corresponde al Superintendente General de Valores 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. Adicionalmente, el artículo 89 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, dispone que: “La Superintendencia velará porque exista uniformidad en las valoraciones de los fondos de inversión y sus participaciones, así como en el cálculo del rendimiento de dichos fondos. Asimismo, velará porque dichas valoraciones se realicen a precios de mercado. Sin perjuicio de lo anterior, en ausencia de precios de mercado, la Superintendencia establecerá los lineamientos generales para efectuar estas valoraciones. La Superintendencia determinará la periodicidad con que deben realizarse las valoraciones de los fondos y sus participaciones”.
2. Mediante artículos 6 y 5, de la actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018, respectivamente, celebradas el 11 de setiembre de 2018, el CONASSIF aprobó el Reglamento de Información Financiera (RIF), el cual, de acuerdo con lo establecido en su artículo 1, tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.
3. Mediante la sesión 1611-2020, celebrada el 12 de octubre de 2020, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero acordó modificar el artículo 52, párrafos primero, segundo y tercero del artículo 82 y artículo 87 del Reglamento general sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión con el objetivo de actualizar la normativa vigente sobre valoración de inmuebles; considerando que la correcta valoración de los activos de un fondo de inversión es fundamental para garantizar que los inversionistas confíen en que el fondo es un vehículo de inversión fiable y robusta, así como para la correcta protección de los inversionistas. En este sentido, se considera necesario migrar hacia la adopción de estándares internacionales como las Normas Internacionales de Valuación (IVS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC). En forma adicional, este cambio procura el cumplimiento de las disposiciones indicadas en la NIC40 y NIIF13 que introducen un concepto comprensivo de valor razonable.
4. El artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión establece que *“Debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado. Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF. El Superintendente puede establecer mediante acuerdo disposiciones adicionales sobre el contenido y requerimientos mínimos a desarrollar en los informes de las valoraciones, a partir de estándares de valoración de aceptación internacional…”*.
5. Mediante el Acuerdo SGV-A-170 “Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, de las nueve horas del 31 de mayo del 2010, se incluyeron en un solo cuerpo normativo, las diversas disposiciones y lineamientos de la operativa de las sociedades administradoras de fondos de inversión, según lo requerido en el Reglamento citado. Como resultado de los cambios introducidos en el artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión indicado anteriormente, se hace necesario la actualización del Capítulo V Instrucciones para la valoración de Inmuebles, y de esta forma establecer un marco de valoración internacional actualizado.
6. El presente Acuerdo fue sometido al trámite de consulta, de conformidad con el artículo 361 de la Ley General de Administración Pública.

**Por tanto, dispone el presente acuerdo:**

**SGV-A-245. MODIFICACIÓN AL ACUERDO SGV-A-170 “DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSION”**

**Artículo 1.** Se modifican los artículos 36, 37 y 38, para que se lean de la siguiente manera:

“**Artículo 36. Normas por aplicar en la valoración.**

El propósito de la valoración es determinar un valor razonable del inmueble, que pueda ser utilizo para el registro del valor del inmueble en los estados financieros de los fondos de inversión, de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF.

El alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.”

**“Artículo 37. Informe de Valoración.**

El informe de valoración es un documento de carácter público y de acceso a los inversionistas para que estos puedan incorporar esta información en su proceso de toma de decisiones de inversión; por lo tanto, deberá comunicar la información suficiente para la comprensión del alcance de la asignación, del trabajo realizado y de las conclusiones alcanzadas.

Este informe deberá considerar al menos:

a. La declaración referente al cumplimiento de las normas y estándares IVS.

b. Adicional a los aspectos requeridos según el estándar IVS, deben adjuntarse los cálculos realizados para determinar el valor del inmueble, así como la justificación de base de valor utilizada, el enfoque(s) adoptado, el método(s) aplicado, las suposiciones realizadas, las conclusiones y cualquier aspecto significativo que el valorador considere importante revelar.

c. Posterior a la primera valoración con estas normas, en caso de que un inmueble presente un cambio de base(s) de valor, enfoque(s), o método; el valorador deberá incluir los motivos que justifican este cambio.”

**“Artículo 38. Revelaciones del profesional contratado.**

El profesional o la firma de profesionales deberán revelar como parte del informe que presenta sobre el inmueble, una sección en donde se refiera a los siguientes aspectos:

a. La competencia, habilidades técnicas y experiencia que posee en valoración de inmuebles.

b. Si cuenta con la independencia necesaria en relación con la sociedad administradora, su grupo financiero y la persona que ofrece vender o comprar el inmueble a valorar.

c. Si considera satisfactoria la confiabilidad de la información existente, los insumos y supuestos utilizados; de forma que promueva la transparencia y minimice cualquier factor subjetivo en el proceso.

d. Si utilizó en forma adicional un(os) especialista en ciertos aspectos de la asignación.

e. Si cumple con los principios éticos rectores de su profesión y del colegio profesional respectivo.”

**Artículo 2.** Se deroga el artículo 35 del Acuerdo SGV-A-170 Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

Rige a partir del 1ero de enero del 2021.



1. Superintendencia General de Valores. Despacho de la Superintendente. A las diecisiete horas del dos de diciembre del dos mil veinte. Publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 290 del 10 de diciembre del 2020. Rige a partir del 1 de enero del 2021. [↑](#footnote-ref-1)