



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

SMV
Superintendencia del Mercado
de Valores

DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ - AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN DEL MAR DE GRAU

Resolución SMV N° 038-2016-SMV/01

Lima, 22 de noviembre de 2016

VISTOS:

El Expediente N° 2016040237 y el Informe Conjunto N° 917-2016-SMV/06/10/12 del 10 de noviembre de 2016, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica, la Superintendencia Adjunta de Supervisión Prudencial y la Superintendencia Adjunta de Investigación y Desarrollo; así como el Proyecto de norma que modifica el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos;

CONSIDERANDO:

Que, conforme al literal a) del artículo 1° del Texto Único Concordado de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Mercado de Valores, SMV, aprobado mediante Decreto Ley N° 26126 y modificado por Ley N° 29782, Ley de Fortalecimiento de la Supervisión del Mercado de Valores (en adelante, Ley Orgánica), la SMV está facultada para dictar las normas legales que regulen materias del mercado de valores;

Que, de acuerdo con el literal b) del artículo 5° de la Ley Orgánica, el Directorio de la SMV tiene por atribución la aprobación de la normativa del mercado de valores, mercado de productos y el sistema de fondos colectivos, así como aquella a que deben sujetarse las personas naturales o jurídicas sometidas a su supervisión;

Que, mediante Resolución Conasev N° 001-97-EF/94.10, se aprobó el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, el mismo que establece el régimen aplicable a las sociedades titulizadoras y a los fideicomisos de titulización con valores colocados mediante oferta pública;

Que, con Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01, se aprobó el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, el mismo que establece el régimen aplicable a las sociedades administradoras de fondos de inversión y los fondos de inversión bajo su administración;

Que, resulta relevante promover la constitución de fideicomisos de titulización que emitan exclusivamente certificados de participación colocados por oferta pública primaria y cuya finalidad sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, a los que se denominará "Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA", para promover el mercado de valores y contribuir así con el desarrollo económico del país;

Que, el referido "Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA" deberá cumplir con requisitos asociados a su finalidad, distribución de utilidades, entre otros, para ser denominado como tal;

Que, se considera necesario modificar la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus

Sociedades Administradoras, con el fin de que los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles tengan como requisito un límite mínimo de inversionistas que adquieran sus certificados de participación por oferta pública primaria; y,

Estando a lo dispuesto por el literal a) del artículo 1° y el literal b) del artículo 5° del Texto Único Concordado de la Ley Orgánica, y el numeral 2 del artículo 9° del Reglamento de Organización y Funciones de la SMV, aprobado por Decreto Supremo N° 216-2011-EF, así como a lo acordado por el Directorio de la Superintendencia del Mercado de Valores en su sesión del 14 de noviembre de 2016;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Incorporar como Tercera Disposición Final en el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, el siguiente texto:

“Tercera.- Fideicomiso de Titulización en Renta de Bienes Inmuebles

El Fideicomiso de Titulización incluirá la denominación “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA” cuando emita exclusivamente certificados de participación colocados por oferta pública primaria y la finalidad del patrimonio fideicometido sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, y siempre que se cumpla, además, con los siguientes requisitos:

- a) Al menos el setenta por ciento (70%) del patrimonio del fideicomiso de titulización esté invertido en activos propios a su objeto de inversión y el remanente en depósitos en entidades bancarias, instrumentos representativos de estos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú.*
- b) Los bienes inmuebles adquiridos o construidos por cuenta del fideicomiso de titulización para su arrendamiento o cualquier otra forma onerosa de cesión en uso podrán ser enajenados únicamente después de transcurridos los cuatro ejercicios siguientes a aquel en que fueron adquiridos por el patrimonio fideicometido o en que fue terminada su construcción, según corresponda.*
- c) La Sociedad Titulizadora debe distribuir anualmente entre los fideicomisarios al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de las utilidades netas del ejercicio obtenidas por el fideicomiso de titulización.*
- d) Los certificados de participación deben ser colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez inversionistas que no sean vinculados entre sí.*
- e) La sociedad titulizadora debe designar a una comisión administradora responsable, entre otros, de adoptar las decisiones de inversión con los recursos del fideicomiso de titulización. La comisión administradora está conformada por lo menos por tres (03) personas naturales. Los miembros de la comisión administradora deben contar con una adecuada formación académica y profesional.*

La formación académica se evidencia con la obtención un grado académico de nivel universitario, maestría u otro grado superior.

La capacidad profesional será acreditada a través de la experiencia profesional, de no menos de tres (3) años, en temas relacionados a las finanzas, gestión de portafolios o en actividades propias de la industria inmobiliaria. La experiencia mínima exigida en cada caso, debe haberse obtenido dentro de los últimos diez (10) años. Para la conformación de la comisión administradora se requiere que por lo menos uno de sus miembros cuente con experiencia en las actividades de la industria inmobiliaria o en actividades similares.

La Sociedad Titulizadora es responsable de verificar que los miembros de la comisión administradora cumplan con los requisitos establecidos por esta norma. Adicionalmente, asume la responsabilidad a que se refiere el artículo 304, segundo párrafo, de la Ley del Mercado de Valores.

Cuando el objetivo del fideicomiso de titulización, total o parcial, sea la construcción de bienes inmuebles, dicha actividad debe realizarse necesariamente a través de un tercero.

Los fideicomisos de titulización que no cumplan con todas las características mencionadas, no podrán denominarse “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA”.

Artículo 2°.- Modificar la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por la Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01, de acuerdo con el siguiente texto:

“Cuarta.- Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles

El Fondo incluirá la denominación “Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles” cuando sus certificados de participación hayan sido colocados por oferta pública primaria y su objetivo de inversión sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles, que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, y siempre que se cumpla, además, con los siguientes requisitos:

- a) Al menos el setenta por ciento (70%) del patrimonio del fondo esté invertido en activos propios a su objeto de inversión y el remanente en depósitos en entidades bancarias, instrumentos representativos de éstos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú.*
- b) Los bienes inmuebles adquiridos o construidos por cuenta del fondo para arrendar podrán ser enajenados únicamente transcurridos los cuatro ejercicios siguientes a aquel en que fueron adquiridos o en que fue terminada su construcción, según corresponda.*
- c) La Sociedad Administradora debe distribuir anualmente entre los partícipes al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de las utilidades netas del ejercicio obtenidas por el Fondo.*
- d) Los certificados de participación deben ser colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez inversionistas que no sean vinculados entre sí.*

Cuando el objetivo de inversión del Fondo, total o parcial, sea la construcción de bienes inmuebles, dicha actividad debe realizarse necesariamente a través de un tercero.

Los fondos de inversión que no cumplan con todas las características mencionadas, no podrán denominarse "Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles."

Artículo 3°.- Los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles que hayan iniciado operaciones a la fecha de entrada en vigencia de esta resolución deben adecuarse a lo dispuesto en la presente norma hasta el 30 de junio de 2017.

Artículo 4°.- La presente resolución entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

Artículo 5°.- Publicar la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano y en el Portal del Mercado de Valores (www.smv.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por: ROCCA CARBAJAL Lilian Del Carmen (FAU)
Razón: RSMV 038-2016
Fecha: 22/11/2016 06:27:30 o.m.

Lilian Rocca Carbajal
Superintendente del Mercado de Valores

Firmado por: GIL VASQUEZ Liliana (FAU2013)
Razón:

Firmado por: GUTIERREZ OCHOA Omar Dari
Razón:

Firmado por: GARCIA LOPEZ Daniel Al
Razón: