

Resolución SMV Nº 016-2017-SMV/01

Lima, 27 de abril de 2017

VISTOS:

El Expediente Nº 2017011011 y los Memorandos Conjuntos Nros. 1214 y 1512-2017-SMV/06/10/12 del 21 de marzo y 11 de abril de 2017, respectivamente, emitidos 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 y el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante, el “PROYECTO”);

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 Nº 26126 y modificado por Ley Nº 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 Nº 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 Nº 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, las citadas resoluciones regulan los supuestos bajo los cuales se constituyen el “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA” y el “Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles - FIRBI”, patrimonios cuyos certificados de participación son colocados por oferta pública primaria y cuya finalidad es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u a otra forma onerosa de cesión en uso;

Que, para promover el desarrollo de estas estructuras es necesario introducir algunas precisiones a la regulación, en especial aquellas vinculadas con el momento en que los patrimonios fideicometidos o fondos de inversión, según sea el caso, cumplen o dejan de cumplir con los requisitos establecidos para ser tipificados como “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA” o “Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles – FIRBI”, respectivamente; las condiciones para recuperar dicha

condición; y la manera como el mercado debe ser informado sobre dichos supuestos. Estas precisiones revisten de especial importancia teniendo presente las implicancias tributarias que dichas estructuras financieras traen consigo;

Que, con dicho fin se considera necesario modificar la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos; y la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras;

Que, el PROYECTO fue difundido en consulta ciudadana por diez (10) días calendario en el Portal del Mercado de Valores de la SMV, conforme lo dispuso la Resolución SMV N° 012-2017-SMV/01, publicada el 25 de marzo de 2017 en el Diario Oficial El Peruano; 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 17 de abril de 2017;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Modificar la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por la Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94.10, de acuerdo con 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 sus certificados de participación hayan sido exclusivamente 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.*

El requisito referido a mantener el 70% del patrimonio invertido en activos propios a su objeto de inversión, será exigible luego de doce (12) meses de realizada la primera colocación de certificados de participación por oferta pública primaria, debiendo su cumplimiento ser informado como Hecho de Importancia. En caso de no cumplirse con este requisito de inversión dentro del plazo establecido, el fideicomiso dejará de tener la condición de “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA” de forma inmediata, lo que deberá ser comunicado como hecho de importancia al día hábil siguiente de ocurrido dicho evento.

Luego de cumplido el requisito a que se refieren los dos párrafos anteriores, la sociedad titulizadora deberá informar sobre el cumplimiento de dicho requisito en cada oportunidad en la que se encuentre obligada por la normativa a presentar al Registro Público del Mercado de Valores los estados financieros intermedios del fideicomiso. En el caso de no presentarse al Registro Público del Mercado de Valores la información financiera intermedia dentro de los plazos máximos previstos en la normativa, se presume que respecto de ese trimestre el fideicomiso no cumple con el requisito a que se refiere el primer párrafo del presente inciso.

Si transcurrieran dos trimestres consecutivos en los que la información financiera intermedia muestre que se hubiese dejado de cumplir con dicho requisito o no se hubiese presentado tal información, en cuyo caso es de aplicación la presunción señalada en el párrafo anterior, la sociedad titulizadora deberá informar como Hecho de Importancia que el fideicomiso dejó de tener la condición de “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA”. La pérdida de tal condición será a partir de la fecha máxima prevista en la normativa para la presentación de la referida información financiera intermedia.

La condición de “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA” se recuperará a partir de la presentación de aquella información financiera intermedia que acredite que se volvió a cumplir con el requisito a que se refiere el primer párrafo de este inciso. La recuperación de tal condición será a partir de la fecha máxima prevista en la normativa para la presentación de la referida información financiera intermedia.

- 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 transferidos únicamente después de transcurridos cuatro años contados a partir de la fecha en que fueron adquiridos por el patrimonio fideicometido o en que fue terminada su construcción, según corresponda.*

Se considera terminada la construcción cuando se haya obtenido de la dependencia municipal correspondiente la conformidad de obra.

- c) *La sociedad titulizadora debe distribuir y pagar al menos una vez al año entre los fideicomisarios al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de la utilidad neta distribuable del ejercicio obtenidas por el fideicomiso de titulización. El cálculo de la utilidad neta distribuable para efectos de pago de los rendimientos se determinará sobre la base de las partidas del Estado de Resultados que implicaron un ingreso o salida de efectivo para el fideicomiso de titulización. Las partidas que no hayan sido realizadas al cierre del ejercicio, serán reintegradas al cálculo de la utilidad neta distribuable en el ejercicio en que se realicen. Asimismo, las utilidades que se distribuyan y paguen en exceso de la utilidad neta reportada en el Estado de Resultados se reconocerán como una cuenta por cobrar a los partícipes bajo el concepto de pago anticipado de rendimientos, la cual será compensada al momento de la realización del activo correspondiente. Dicha distribución y pago deberá realizarse a más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente a aquel en el que se generó tal utilidad neta distribuable.*

- d) *Los certificados de participación deben ser colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez inversionistas que no sean vinculados entre sí. Para estos efectos, en caso de adquisición de participaciones a través de cuentas globales se podrá considerar como inversionistas a los titulares finales de dichos instrumentos. La sociedad tituladora deberá acreditar en caso de que lo requiera la SMV, que la colocación cumple con el requisito de dispersión.*

La exigencia señalada en el presente numeral no impide los aumentos de capital efectuados por los propios fideicomisarios ni el ejercicio o la transferencia del derecho de suscripción preferente que se pudiera derivar de estos aumentos de capital. Cualquier otra oferta primaria de nuevos certificados deberá realizarse por oferta pública y colocarse por lo menos a diez inversionistas que no sean vinculados entre sí.

- e) *La sociedad tituladora 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 (3) 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 de 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 con 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 tituladora 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.

El incumplimiento de lo previsto en el inciso c) dentro del plazo máximo previsto en dicho inciso, o de lo dispuesto en los incisos b) o d), conllevará la pérdida inmediata y definitiva de la condición de “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA” y deberá ser informado como Hecho de Importancia.

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” y deberán modificar su denominación.”

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 - FIRBI” cuando sus certificados de participación hayan sido exclusivamente 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 estos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú.*

El requisito referido a mantener el 70% del patrimonio invertido en activos propios a su objeto de inversión, será exigible luego de doce (12) meses de realizada la primera colocación de certificados de participación por oferta pública primaria, debiendo su cumplimiento ser informado como Hecho de Importancia. En caso de no cumplirse con este requisito de inversión dentro del plazo establecido, el fondo dejará de tener la condición de “Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles - FIRBI” de forma inmediata, lo que deberá ser comunicado como hecho de importancia a más tardar el día hábil siguiente de ocurrido dicho evento.

Luego de cumplido el requisito a que se refieren los dos párrafos anteriores, la sociedad administradora deberá informar sobre el cumplimiento de dicho requisito en cada oportunidad en la que se encuentre obligada por la normativa a presentar al Registro Público del Mercado de Valores los estados financieros intermedios del fondo. En el caso de no presentarse al Registro Público del Mercado de Valores la información financiera intermedia dentro de los plazos máximos previstos en la normativa, se presume que respecto de ese trimestre el fondo no cumple con el requisito a que se refiere el primer párrafo del presente inciso.

Si transcurrieran dos trimestres consecutivos en los que la información financiera intermedia muestre que se hubiese dejado de cumplir con dicho requisito, o no se hubiese presentado tal información, en cuyo caso es de aplicación la presunción señalada en el párrafo anterior, la sociedad administradora deberá informar como Hecho de Importancia que el fondo dejó de tener la condición de “Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles - FIRBI”. La pérdida de tal condición será a partir de la fecha máxima prevista en la normativa para la presentación de la referida información financiera intermedia.

La condición de “Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles - FIRBI” se recuperará a partir de la presentación de aquella información financiera intermedia que acredite que se volvió a cumplir con el requisito a que se refiere el primer párrafo de este inciso. La recuperación de tal condición será a partir de la fecha máxima prevista

en la normativa para la presentación de la referida información financiera intermedia.

- b) *Los bienes inmuebles adquiridos o construidos por cuenta del fondo para su arrendamiento o cualquier otra forma onerosa de cesión en uso podrán ser transferidos únicamente después de transcurridos cuatro años contados a partir de la fecha en que fueron adquiridos por el fondo o en que fue terminada su construcción, según corresponda.*

Se considera terminada la construcción cuando se haya obtenido de la dependencia municipal correspondiente la conformidad de obra.

- c) *La sociedad administradora debe distribuir y pagar al menos una vez al año entre los partícipes al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de la utilidad neta distribuible del ejercicio obtenidas por el fondo. El cálculo de la utilidad neta distribuible para efectos de pago de los rendimientos se determinará sobre la base de las partidas del Estado de Resultados que implicaron un ingreso o salida de efectivo para el fondo. Las partidas que no hayan sido realizadas al cierre del ejercicio, serán reintegradas al cálculo de la utilidad neta distribuible en el ejercicio en que se realicen. Asimismo, las utilidades que se distribuyan y paguen en exceso de la utilidad neta reportada en el Estado de Resultados se reconocerán como una cuenta por cobrar a los partícipes bajo el concepto de pago anticipado de rendimientos, la cual será compensada al momento de la realización del activo correspondiente. Dicha distribución y pago deberá realizarse a más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente a aquel en el que se generó tal utilidad neta distribuible.*

- d) *Los certificados de participación deben ser colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez inversionistas que no sean vinculados entre sí.*

Para estos efectos, en caso de adquisición de participaciones a través de cuentas globales se podrá considerar como inversionistas a los titulares finales de dichos instrumentos. La sociedad administradora deberá acreditar en caso de que lo requiera la SMV, que la colocación cumple con el requisito de dispersión.

La exigencia señalada en el presente numeral no impide los aumentos de capital efectuados por los propios partícipes ni el ejercicio o la transferencia del derecho de suscripción preferente que se pudiera derivar de estos aumentos de capital. Cualquier otra oferta primaria de nuevos certificados de participación deberá realizarse por oferta pública y colocarse por lo menos a diez inversionistas que no sean vinculados entre sí.

El incumplimiento de lo previsto en el inciso c) dentro del plazo máximo previsto en dicho inciso, o de lo dispuesto en los incisos b) o d), conllevará la pérdida inmediata y definitiva de la condición de “Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles - FIRBI” y deberá ser informado como Hecho de Importancia.

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 - FIRBI” y deberán modificar su denominación.”

Artículo 3°.- La presente resolución entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

Artículo 4°.- 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 016-2017
Fecha: 27/04/2017 12:13:32 p.m.

Lilian Rocca Carbajal
Superintendente del Mercado de Valores

Firmado por: GUTIERREZ OCHOA Omar Dari
Razón:

Firmado por: GIL VASQUEZ Liliana (FAU2013
Razón:
Fecha: 27/04/2017 10:58:21 a.m.

Firmado por: GARCIA LOPEZ Daniel Al
Razón:

Firmado por: VARGAS PIÑA Julio Cesar (FAU
Razón: