NORMA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 13, 14, 85, 86 Y ADICIÓN DE ANEXO A LA NORMA SOBRE SOCIEDADES ADMINISTRADORAS Y FONDOS DE INVERSIÓN

RESOLUCIÓN N°. CD-SIBOIF-1056-1-MAY15-2018, De fecha 5 de mayo de 2018

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 118 del 21 de junio de 2018

El Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras,

después de las deliberaciones al respecto,

CONSIDERANDO

I

Que con fecha 8 de agosto de 2014 se aprobó la Norma sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (Norma SAFI), contenida en Resolución N° CD-SIBOIF-847- 1- AGOST8-2014, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 180 del 24 de septiembre de 2014.

II

Que se requiere adecuar las disposiciones contenidas en los artículos 13, 14, 85 y 86 de la citada norma, referentes a la determinación de recursos propios, cobertura por el riesgo de gestión, valoración de inmuebles y periodicidad, conforme el nuevo marco contable aplicable a las instituciones financieras del mercado de valores, el cual se basa en una combinación de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) y regulaciones prudenciales dictadas por esta Superintendencia.

III

Que de acuerdo a las consideraciones antes expresadas y con base a las facultades establecidas en el artículo 6, literal b); y artículo 208, de la Ley N° 587, Ley de Mercado de Capitales, publicada en La Gaceta N° 222, del 15 de noviembre del 2006.

En uso de sus facultades,

HA DICTADO

La siguiente,

Resolución N°. CD-SIBOIF-1056-1-MAY15-2018

NORMA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 13, 14, 85, 86 Y ADICIÓN DE ANEXO A

Fuente: http://www.leybook.com/doc/22000

LA NORMA SOBRE SOCIEDADES ADMINISTRADORAS Y FONDOS DE INVERSIÓN

PRIMERO: Refórmense los artículos 13, 14, 85 y 86 de la Norma sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, contenida en Resolución N° CD-SIBOIF-847-1- AGOST8-2014, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 180, del 24 de septiembre de 2014, los cuales deberán leerse así:

"Artículo 13. Determinación de recursos propios.- Las sociedades administradoras deben mantener recursos propios de conformidad con lo establecido en el presente Capítulo. Los recursos propios de las sociedades administradoras están determinados por la diferencia entre las partidas especificadas en el literal a) y las partidas especificadas en el literal b):

a) Partidas que suman:

i Patrimonio (excluye las partidas sujetas a distribución).

ii. Las provisiones reflejadas como pasivos en los registros contables, conforme lo estipulado en las NIIF/NIC.

b) Partidas que restan:

i 100% del saldo de cuentas de activos intangibles, neto de deterioro y amortización.

ii. 50% del saldo de la cuenta de propiedades, planta y equipo, neto de depreciación y deterioro que sean necesarios para la realización del objeto social.

iii. 100% de las cuentas por cobrar a socios y relacionadas, neto de provisión.

iv. 100% otras cuentas por cobrar diversas, neto de provisión.

Las partidas no sujetas a distribución deben quedar respaldadas en acta de asamblea general de accionistas, las cuales estarán disponibles para su consulta por parte del Superintendente.

Artículo 14. Cobertura por el riesgo de gestión.- Con el fin de respaldar los compromisos contraídos con los partícipes de los fondos, las sociedades administradoras deben mantener recursos propios disponibles en efectivo, en depósitos a la vista y depósitos de ahorro, en valores de oferta pública de emisores nacionales o extranjeros, en propiedades, planta y equipo, en garantías bancarias pagadas a primer requerimiento a favor de los partícipes de los fondos de inversión, así como fianzas y pólizas de responsabilidad civil. En estos casos, las sociedades administradoras deberán designar como representante de los beneficiarios de la garantía bancaria, fianza o póliza, a la entidad que brinde los servicios de custodia al

Fuente: http://www.leybook.com/doc/22000

fondo de inversión. Las inversiones de dichos recursos deben respetar sanos principios de diversificación, adecuada gestión de riesgo y ser valoradas de conformidad con la normativa de contabilidad respectiva.

Los recursos propios de las sociedades administradoras serán equivalentes al monto que resulte mayor entre los dos parámetros siguientes:

a) El capital social mínimo.

b) El monto correspondiente a la cobertura del riesgo generado por la administración de los fondos en una proporción del uno por ciento (1%) del valor del activo neto de los fondos de inversión que administren.

Las exigencias de recursos propios se computan a fin de mes y la base de activos netos para el cómputo es el promedio de los activos administrados en el mes.

Los recursos propios deberán ser utilizados, parcial o totalmente, para responder por incumplimientos contractuales declarados judicialmente, de la sociedad administradora con los partícipes de los fondos que administra; o en caso que la sociedad incurra en negligencia comprobada en el desarrollo de sus actividades que ocasionen perjuicio al fondo de inversión.

En caso de utilizarse estos recursos, se pagará a los perjudicados de manera proporcional al número de participaciones que estos posean en el fondo, quedando la sociedad administradora obligada a su inmediata reposición, con el fin de mantener el monto establecido en este artículo.

Artículo 85. Valoración de inmuebles. - Las valoraciones de los inmuebles deben ser realizadas directamente por dos peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia, debiendo ser éstos personas naturales o jurídicas con experiencia profesional e independientes de la institución , o bien, por un profesional subcontratado por dichos peritos para estos efectos. Estas valoraciones deben cumplir con lo establecido en la NIIF 13 -Valor Razonable o sus sucesoras, y otras NIIF/NIC relacionadas con los activos inmobiliarios. El valor final del inmueble es el menor valor de los determinados como valor razonable en estas valoraciones. El informe de la valoración debe especificar que se realizó de acuerdo con NIIF/NIC y en el caso que haya requerido los servicios de otro profesional debe indicar su nombre.

En el plazo de cinco (5) días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la sociedad administradora debe remitir al Superintendente las valoraciones respectivas, las cuales no pueden tener una antigüedad superior a seis (6) meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad al marco contable, con el modelo del valor razonable.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/22000

Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, sólo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Los peritos o profesionales deberán valorar los inmuebles conforme a los lineamientos generales establecidos en el Anexo 5 de la presente norma, el cual es parte integrante de la misma.

Artículo 86. Plazo para la valoración de inmuebles.- Los bienes inmuebles deben valorarse al menos una vez al año, para lo cual debe considerarse la fecha en que éstos fueron adquiridos. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, los bienes inmuebles deberán valorarse en un período menor al año, en los casos siguientes:

a) De previo a la emisión de participaciones posteriores a la inicial, para efectos de determinar el precio de colocación de las mismas.

b) De previo a la venta de un inmueble, para efectos de determinar el precio de oferta del mismo.

c) Con posterioridad a la ocurrencia de siniestros, desastres naturales u otros eventos fuera del control de las sociedades administradoras que podrían afectar a los partícipes del fondo. Esta valuación deberá realizarse a más tardar dentro de los treinta días hábiles después de ocurrido el hecho.

SEGUNDO: Agréguese el ANEXO 5 - LINEAMIENTOS GENERALES PARA EFECTUAR LA VALORACIÓN DE INMUEBLES - a la Norma sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, a que se refiere el acápite primero de la presente resolución, el cual deberá leerse así:

ANEXO 5
LINEAMIENTOS GENERALES PARA EFECTUAR LA VALORACIÓN DE INMUEBLES

SECCIÓN I
PROFESIONALES RESPONSABLES DE LOS AVALÚOS

La sociedad administradora debe contar con los controles necesarios para garantizar que los profesionales contratados para preparar los avalúos y las valoraciones financieras emitan una opinión fundamentada e imparcial, con el fin de llegar a una correcta valoración de los activos inmobiliarios de la cartera o, antes de comprar /

Fuente: http://www.leybook.com/doc/22000

vender un activo inmobiliario, a fin de evaluar el valor correcto del patrimonio del fondo. La sociedad administradora considera como mínimo los siguientes aspectos:

1. Currículum vitae (completo y actualizado).

2. Experiencia y habilitación legal del profesional contratado en el tipo de activo inmobiliario a valorar.

3. Independencia del profesional contratado respecto a la sociedad administradora, los fondos de inversión que ésta administra, su grupo financiero y/o económico y las personas interesadas en la compra o venta del activo inmobiliario a valorar. Igual requisito aplicará para los profesionales subcontratados durante el proceso de valoración.

4. Si el profesional dispone de la competencia y capacidad para realizar el servicio de valoración del bien inmueble del que se trate, de forma fiable y profesional.

5. El avalúo deberá indicar que se realizó para propósitos de información financiera, con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas en el Marco Contable de las instituciones supervisadas.

SECCIÓN II
LINEAMIENTOS A APLICAR EN LA PRÁCTICA DEL AVALÚO

El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor al que un activo inmobiliario se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor, dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

El avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, al menos, los siguientes elementos:

1. Análisis de las características del inmueble, que incluya al menos:

a) Situación legal: detallar los aspectos registrales y legales del inmueble.

b) Características físicas: descripción de los datos necesarios que permitan una correcta identificación del inmueble y se indiquen sus características generales a la fecha de valoración (estado, tipo de calidad de construcción, estructura, vida útil y edad, entre otros).

c) Características de la zona: descripción de la zona donde se ubica el inmueble y de los servicios y otras facilidades que están disponibles.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/22000

d) Otras características: cualquier otra característica o información sobre el inmueble que, de acuerdo con el criterio del profesional, pueda incidir significativamente sobre el nivel de ocupación, el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión.

2. Análisis comparativo de mercado:

a) Revelación de la información sobre el valor de transacciones cerradas de propiedades similares realizadas en forma reciente. El profesional debe revelar cuáles son las características y antigüedad que consideró como elementos razonables para realizar la comparación.

b) Si la información de mercado se obtiene únicamente de ofertas de venta y no de transacciones cerradas, se debe revelar tal limitación al alcance del estudio realizado.

3. La valoración financiera del inmueble, en la que se obtendrá una estimación del valor del activo inmobiliario con base en el método de flujos netos de efectivo que éstos generarán, la incertidumbre asociada a esos flujos, así como la evolución esperada en éstos en el futuro. El valor del inmueble será el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista.

La valoración financiera deberá indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, por lo menos, los siguientes elementos:

a) Tasa de descuento: Incluir y fundamentar en forma clara y explícita los supuestos utilizados en la determinación de la tasa o tasas de descuento, explicar cómo esta tasa refleja las evaluaciones del profesional en relación a los riesgos específicos del activo, para los cuales se realizan las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si se utiliza para el descuento la tasa meta del fondo, ésta se debe ajustar cuando el riesgo de la inversión se separe de lo que el profesional considera como normal para esos bienes inmuebles.

b) Plazos: incluir y fundamentar en forma clara y explícita el plazo de proyección de los flujos utilizado por el profesional.

c) Descripción de los supuestos utilizados: mostrar en forma clara y explícita los supuestos utilizados en la determinación de los ingresos y egresos de flujos esperados asociados al inmueble, cálculo de la perpetuidad, valor terminal o residual, tasas de ocupación esperadas, así como los supuestos referentes al plazo en que comenzarán a generar rentas los inmuebles nuevos o los inmuebles que se encuentren desocupados.

d) Descripción de las características de los contratos de arrendamiento: en caso de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/22000

que los contratos hayan considerado opciones de compra, se debe revelar las condiciones de lo pactado y la forma en que esta información fue incorporada en la valoración del inmueble:

e) Análisis de riesgos: mostrar en forma clara y explícita una descripción del efecto de cambios en las variables fundamentales de la proyección sobre el valor teórico del activo y sobre el rendimiento que se ha estimado. Se debe incluir también cualquier otro factor que, según el criterio del profesional, pueda incidir en el resultado de la valoración y, consecuentemente, sobre las decisiones de inversión.

f) Historial de ocupación e ingresos: suministrar información estadística agregada sobre el comportamiento histórico del nivel de ocupación real del inmueble, para un período que comprenda como mínimo los dos años anteriores a la fecha de la valoración, cuando aplique.

g) Flujo de efectivo.

4. Otros aspectos que el profesional que realizará el avalúo considere necesario aplicar, en base a mejores prácticas y/o estándares internacionales.

5. Resumen del proceso de valoración. Hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados, entre ellos, la existencia de opciones de compra, si las hubiese. En las valoraciones posteriores a la inicial, se debe indicar los supuestos y elementos relevantes que cambiaron respecto al período anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado.

SECCIÓN III
INFORMACIÓN A REVELAR POR EL PROFESIONAL QUE REALIZA EL AVALÚO

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:

1. La experiencia que posee en valoración de inmuebles.

2. Si cuenta con la independencia necesaria en relación con la sociedad administradora, los fondos de inversión que ésta administra, su grupo financiero y/o económico y las personas (naturales o jurídicas) que ofrecen vender o comprar el inmueble a valorar. Igual requisito aplicará para los profesionales subcontratados durante el proceso de valoración.

Indicar en forma destacada si el profesional considera satisfactoria la calidad de la información existente sobre el activo inmobiliario sujeto a valuación, facilitada por la sociedad administradora o terceros que le brinden asistencia. Si el profesional considera que existen sólo datos históricos limitados, debe indicar en forma destacada

Fuente: http://www.leybook.com/doc/22000

las limitaciones que dicha situación generaron sobre la opinión que emite en su informe.

TERCERO: Las disposiciones establecidas en la presente norma rigen a partir del uno de enero de 2019; no obstante, para efectos de implementación de la NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, las instituciones financieras deberán aplicar las presentes disposiciones a los primeros estados financieros generados durante el período de transición, a que se refiere la normativa que regula la materia sobre implementación de los Marcos Contables.

Se exceptúan de lo establecido en el párrafo anterior, las disposiciones contenidas en el primer párrafo del artículo 14, referidas a mantener recursos propios disponibles en garantías bancarias pagadas a primer requerimiento a favor de los partícipes de los fondos de inversión, así como fianzas y pólizas de responsabilidad civil; y lo dispuesto en el artículo 86, ambos reformados mediante la presente resolución, las que serán aplicables a partir de la notificación de la presente norma.

CUARTO: La presente norma entrará en vigencia a partir de su notificación, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial. **(f) S. Rosales C. (f) V. Urcuyo V. (f) Fausto Reyes B. (f) ilegible (Silvio Moisés Casco Marenco) (f) U. Cerna B. (f) URIEL CERNA BARQUERO, Secretario Consejo Directivo SIBOIF.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/22000