NORMA SOBRE REQUISITOS MÍNIMOS DE LOS PROSPECTOS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Resolución Nº CD-SIBOIF-847-3-AGOST8-2014, Aprobado el 8 de agosto de 2014

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 179 del 23 de Septiembre del 2014

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

CONSIDERANDO

I

Que el artículo 12 de la Ley No. 587, Ley de Mercado de Capitales, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 222, del 15 de noviembre del 2006, establece, en sus partes conducentes, que el prospecto deberá contener toda la información necesaria para que los inversionistas puedan formarse un juicio fundado sobre la operación que se les propone, en especial sobre el oferente, la oferta y los riesgos de la operación.

II

Que el artículo 13 de la precitada Ley dispone que tanto los aspectos indicados por el artículo 12 antes señalado, como los restantes aspectos del prospecto, se determinarán por norma general, y que por esta misma vía se regularán las diferentes categorías de prospectos que vayan a exigirse, los que podrán ser distintos en función de la naturaleza de las entidades emisoras, características de los valores objeto de la oferta, cuantía de las operaciones o cualquier otro factor que así lo requiera.

III

Que de acuerdo al artículo 6, literal b) y artículo 208, de la referida Ley 587, Ley de Mercado de Capitales, es facultad del Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras dictar normas generales tendentes a regular el funcionamiento del mercado de valores.

IV

Que la propuesta de Norma sobre Requisitos Mínimos de los Prospectos de Fondos de Inversión, está vinculada con la Norma sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y con la Norma de Reforma al artículo 39 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, ha manera didacta se incorpora la Norma reformatoria en la presente acta.

En uso de sus facultades,

HA DICTADO

Resolución Nº CD-SIBOIF-847-3-AGOST8-2014

NORMA SOBRE REQUISITOS MÍNIMOS DE LOS PROSPECTOS DE FONDOS DE

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

INVERSION

CAPÍTULO I
CONCEPTOS, OBJETO Y ALCANCE

Artículo 1. Conceptos.- Para los fines de aplicación de las disposiciones contenidas en la presente norma, los términos indicados en el presente artículo, tanto en mayúsculas como en minúsculas, singular o plural, tendrán los significados siguientes:

a. Grupo de Interés económico: Personas naturales o jurídicas que son partes relacionadas de las personas naturales o jurídicas a las que se refiere el Alcance de la presente norma, incluyendo aquellas con las que mantienen vinculaciones significativas, por medios directos o indirectos, de conformidad con las disposiciones del arto. 55 de la Ley 561 Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias Y Grupos Financieros.

b. Ley de Mercado de Capitales: Ley No. 587, Ley de Mercado de Capitales.

c. Sociedad administradora: Sociedad administradora de fondos de inversión.

d. Superintendencia: Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

e. Superintendente: Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Artículo 2. Objeto.- La presente norma tiene por objeto establecer los requisitos mínimos que deben incluir las sociedades administradoras en sus prospectos y resumen del prospecto de los fondos de inversión que administren, a los que se refiere la normativa que regula la materia sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.

Igualmente, la presente norma tiene por objeto establecer los requisitos mínimos que deben contener los anexos al prospecto de los fondos de desarrollo inmobiliario, a los que se refiere la normativa señalada en el párrafo anterior.

Artículo 3. Preceptos mínimos.- Los preceptos que se establecen en la presente norma son de carácter mínimo. La sociedad administradora tiene la responsabilidad de incorporar toda aquella información adicional en el prospecto, resumen y anexos que le permita al inversionista tener criterio para decidir si el fondo se adapta a sus objetivos y necesidades de inversión.

En el caso de fondos de inversión sujetos al régimen de oferta pública restringida, el prospecto completo y su resumen pueden integrarse en un solo documento, de conformidad con los lineamientos que se indican en la presente norma.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

Artículo 4. Alcance.- Las disposiciones de la presente norma son aplicables a las sociedades administradoras de fondos de inversión, en los términos previstos en ésta.

CAPÍTULO II
GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PROSPECTOS, RESUMEN, ANEXOS E INFORMES

Artículo 5. Guía para la elaboración de prospectos y resúmenes de prospectos.- Para la inscripción de un fondo de inversión se debe presentar el prospecto y su resumen. El resumen del prospecto contiene las características fundamentales, riesgos del fondo de inversión, y el perfil del inversionista al que se dirige el producto.

Los lineamientos del contenido mínimo del prospecto y su resumen se establecen en el Anexo 1, el cual es parte integrante de la presente norma, sin embargo se debe cumplir con las siguientes disposiciones adicionales mínimas:

1. Prospecto:

a. Cumplir con el contenido mínimo que se establece en la Sección I del Anexo 1.

b. Utilizar un tipo de letra no menor a Arial 10 o su equivalente.

c. Enumerar todas las páginas de la siguiente forma: **"**Página 1 de XX**"** (total de páginas). Si en el prospecto se incluyen anexos que cuenten con numeración independiente, en la tabla de contenido o índice se debe indicar el número de página inicial y final de cada anexo, sin necesidad de que esta numeración sea consecutiva a la del prospecto, lo que permite brindar al inversionista una idea del contenido y extensión de cada anexo.

d. Incluir una tabla de contenido o índice.

2. Resumen del prospecto:

a. Cumplir con el contenido mínimo que se establece en la Sección II del Anexo 1 Guía Para la Elaboración de Prospectos de Fondos de Inversión.

b. Considerar una extensión máxima de tres páginas. Esta extensión se puede ampliar hasta cinco páginas en fondos de inversión garantizados, fondos inmobiliarios y fondos destinados a inversionistas sofisticados e institucionales.

c. Utilizar un tipo de letra no menor a Arial 10 o su equivalente.

d. Enumerar todas las páginas de la siguiente forma: **"**Página 1 de XX**"** (total de páginas).

Artículo 6. Nombre de los fondos de inversión.- En la definición del nombre de los

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

fondos de inversión se deben considerar los siguientes aspectos:

a. Incorporar el término **"**Fondo de Inversión**"**.

b. En el caso de que aplique, deben incluirse las expresiones de fondos para inversionistas sofisticados e institucionales y fondo no diversificado, según lo establecido en la normativa que regula la materia sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.

c. El nombre del fondo puede expresarse en otro idioma, siempre y cuando se explique en el prospecto y su resumen el significado de las palabras que lo componen y que la traducción no irrespete lo indicado en este artículo.
d. Únicamente pueden incluir la expresión **"**Inmobiliario**"**, los fondos que se sujeten a la normativa prudencial establecida para estos tipos de fondos.

Artículo 7. Anexos de prospectos.- Para la incorporación en los fondos de desarrollo inmobiliario de un proyecto de desarrollo, se requiere la presentación previa al Superintendente de un anexo que cumpla con el contenido mínimo establecido en la sección 1 del Anexo 2 de la presente norma. El activo podrá ser incorporado al fondo hasta que se cuente con la aprobación del Superintendente.

Artículo 8. Comunicación de la adquisición de inmuebles.- Las adquisiciones de inmuebles de los fondos inmobiliarios, deben ser comunicadas como un Hecho Relevante, con el contenido definido en el Anexo 3 de la presente norma.

Artículo 9. Informes de avance y de cierre.- Para cada proyecto de desarrollo inmobiliario debe prepararse un informe de avance y de cierre, según lo dispuesto en la normativa que regula la materia sobre sociedades administradoras y fondos de inversión, cuyo contenido mínimo se establece en la Sección 11 del Anexo 2.

CAPÍTULO III
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 10. Anexos.- Se faculta al Superintendente para hacer modificaciones a los anexos adjuntos a la presente norma cuando el caso así lo requiera.

Artículo 11. Derogación.- Deróguese la Norma sobre Requisitos de los Prospectos de Fondos de Inversión, contenida en Resolución Nº CD-SIBOIF-502-1-0CT3-2007, de fecha 03 de octubre de 2007, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 216, del 9 de noviembre de 2007.

Artículo 12. Vigencia.- La presente Norma entrará en vigencia a partir de su notificación, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

ANEXO 1
GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PROSPECTOS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

SECCION I. CONTENIDO DEL PROSPECTO

1. ENCABEZADO

En la página inicial del prospecto se debe incluir:

1. 1. Título: **"PROSPECTO"**

1. 2. Nombre completo del fondo de inversión, y objeto del mismo según la clasificación contenida en la normativa sobre sociedades calificadoras y fondos de inversión.

1.3. En el caso de fondos no diversificados, se debe incluir con una letra de un tamaño mayor a la utilizada en el resto del documento, con negrita, en color rojo y encerrado en un cuadro, la siguiente expresión:

FONDO NO DIVERSIFICADO

1.4. Nombre de la sociedad administradora.

1.5. Fecha y número de resolución de la autorización para hacer oferta pública.

1.6. Fecha de elaboración del prospecto y leyenda: **"**Consulte si existen modificaciones posteriores a través de anexo o hecho relevante**"**.

2. NOTAS IMPORTANTES PARA LOS INVERSIONISTAS

En la página inicial del prospecto se deben incluir lo siguiente:

2.1. Leyenda: ***"****Señor Inversionista: Este documento es un prospecto completo que contiene información detallada sobre el fondo de inversión __ (nombre del fondo) _____en lo que respecta a descripción de la política de inversión y riesgos; características de los títulos de participación y procedimientos de suscripción, reembolso y distribución de beneficios; comisiones, premios y costos; información disponible para su consulta; e información de la sociedad administradora y su grupo de interés económico. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, para lo cual la sociedad administradora le comunicará oportunamente. Existe también un resumen de este prospecto que se debe entregar a todo inversionista antes de realizar la primera inversión.****"***

2.2. En el caso de fondos no diversificados, leyenda: ***"****Este es un fondo no diversificado, por lo que usted asume mayores riesgos de crédito y mercado que en un fondo diversificado. Consulte a su asesor de inversiones****."***

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

2.3. Leyenda: ***"****La autorización y el registro para realizar oferta pública no implican calificación sobre el Fondo ni la solvencia de su Sociedad Administradora****."***

El Superintendente puede solicitar la incorporación de leyendas adicionales, si lo considera conveniente a efectos de que el inversionista tenga más elementos para fundamentar su decisión de inversión.

3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

Se debe revelar:

3.1. Descripción del perfil del inversionista para el cual está diseñado el fondo, que considere, al menos, los siguientes aspectos:

a. Horizonte de inversión.

b. Capacidad de soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

c. Necesidades de liquidez presentes y futuras del inversionista, así como, expectativas de ingresos adicionales en el futuro.

d. Conocimientos y experiencia previa en el mercado de valores.

Los siguientes ejemplos se muestran estrictamente con carácter orientador:

3.3. Naturaleza del fondo: abierto o cerrado.

3.4. Diversificación de la cartera: diversificado y no diversificado.

3.5. En el caso de fondos financieros, tipo de renta: renta fija o renta variable.

3.6. En el caso de fondos cerrados: Monto de la emisión autorizada, número de participaciones, valor nominal de cada participación y plazo o vencimiento del fondo, detalle de cada una de las series o clases y código ISIN.

3.7. Moneda para suscripción y reembolso de participaciones, la cual se considera como la moneda para los registros contables y para el suministro de información periódica.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

3.8. Nombre del gestor del portafolio y fecha de su nombramiento.

3.9. Indicación de que el fondo es sujeto de calificación por parte de una sociedad calificadora de riesgo y revelación de los lugares en donde se puede consultar la calificación otorgada.

En el caso de fondos garantizados adicionalmente se debe incluir:

3.10. Nombre de la entidad garante.

3.11. Porcentaje del valor de participación que se garantiza.

3.12. Beneficiarios de la garantía e indicación del proceso para su ejecución.

3.13. Descripción de las condiciones que de presentarse eximen a la entidad garante de su obligación.

3.1 4. Leyenda: ***"****El fondo garantizado tiene por objeto asegurar el capital invertido a su vencimiento, sujeto a las condiciones* y *restricciones establecidas en el prospecto. No se asegura el rendimiento ni el valor de participación antes de su vencimiento.****"***

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN

Se debe revelar las políticas de inversión del fondo en forma explícita, sin incluir referencias a los artículos de la Ley de Mercado de Capitales o normas. Al menos se debe considerar lo siguiente:

4.1. Fondos de inversión financieros:

a. Límites para la cartera de valores: Se deben presentar como un rango, porcentaje mínimo y máximo, respecto al activo total del fondo. Al menos se debe considerar:

i. Tipos de valores en que el fondo puede invertir

ii. Países y sectores económicos a los que pueden pertenecer los emisores de los valores

iii. Moneda en que se emiten los valores

iv. Calificación de riesgo exigida a los emisores o valores

v. Liquidez exigida a los valores

vi. Duración objetivo del portafolio del fondo

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

vii. Concentración en valores del extranjero (considera el país de origen del emisor, independientemente del mercado en donde se encuentren registrados los valores)

Adicionalmente se debe establecer los porcentajes máximos de participación en una sola emisión o valor como porcentaje de la emisión en circulación.

En el caso de fondos no diversificados, se deben revelar claramente aquellos límites que difieren a los establecidos en la normativa que regula la materia sobre sociedades administradoras y fondos de inversión, e indicar expresamente que se separa de los límites establecidos en la normativa.

b. Valores en que se prohíbe invertir: Se puede incluir una sección que detalle los valores que no están permitidos en el fondo de inversión.

c. Política de endeudamiento: Se debe revelar el porcentaje de endeudamiento (pasivo respecto al total de activos del fondo) y el propósito que se le dará a los recursos. Indicar la moneda en que pueden contratarse los créditos.

d. Política de administración y control de la liquidez: En el caso de fondos abiertos indicar la política y los valores que se utilizarán para su administración.

El siguiente ejemplo se muestra estrictamente con carácter orientador:

4.2 Fondos de inversión no financieros:

Separar en dos secciones lo relativo a la política de inversión de la cartera de valores *y* a la cartera de especialización del fondo. En el caso de la cartera de valores se debe revelar la información solicitada en el punto

4. 1 anterior. Para la cartera de activos no financieros, se debe considerar al menos:

a. Fondos inmobiliarios: Revelación de las políticas de inversión del fondo, criterios utilizados para la selección de los activos y políticas para la contratación de los seguros. Al menos se debe considerar:

i. Tipo de inmuebles en que el fondo puede invertir

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

ii. Regiones del país en donde se pueden ubicar los inmuebles

iii. Criterios mínimos exigidos a los inmuebles que pueden formar parte del fondo.

iv. Concentración máxima por inquilino. Este límite debe presentarse en forma porcentual respecto al ingreso total del fondo.

v. Concentración máxima que puede poseer un arrendatario que sea una empresa del mismo grupo de interés económico al que pertenece la sociedad administradora.

vi. Condiciones mínimas que se exigirán a los contratos de seguros suscritos para la cobertura de los activos del fondo, que incorpore al menos el grado de cobertura y el valor sobre el cual se asegura.

vii. Política de estimación de incobrables para los alquileres por cobrar.

viii. Porcentaje de endeudamiento (pasivo respecto al total de activos del fondo) y el propósito que se le dará a los recursos. Indicar la moneda en que pueden contratarse los créditos.

b. Fondos de procesos de titularización:

i. Descripción de los criterios para la selección de la cartera de flujos o activos y cantidad en cada paquete, a partir del concepto de activos con características comunes, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales y la normativa sobre sociedades administradoras y fondos de titularización.
ii. Políticas de mejoras crediticias.

iii. Procedimientos de cesión de los activos.

iv. Política de administración del cobro de los activos o flujos.

v. Mecanismos de venta de activos adjudicados al fondo, en caso que aplique.

vi. Porcentaje de endeudamiento (pasivo respecto al total de activos del fondo) y el propósito que se le dará a los recursos. Indicar la moneda en que pueden contratarse los créditos.

c. Fondos de desarrollo inmobiliario: Revelación de criterios de selección y otras políticas de inversión del fondo:

i. Tipo de proyectos a desarrollar (habitacional, turísticos, industria, oficina, comercial, entre otros), y mercado meta para la venta de los proyectos.

ii. Regiones del país en donde se pueden ubicar los proyectos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

iii. Criterios mínimos exigidos a los proyectos que pueden formar parte del fondo. Indicar la fase en que se pueden encontrar los proyectos (diseño, construcción, entre otros).

iv. Indicación de si el fondo va a desarrollar uno o múltiples proyectos.

v. Forma de financiamiento previsto (preventa, aporte de constructoras, entre otros).

vi. Nombres o criterios de selección de las entidades que debe contratar la sociedad para el desarrollo de las obras, tales como: profesionales responsables de la administración del proyecto; profesionales encargados de elaborar el diseño, planos constructivos y presupuestos; y profesionales responsables de la inspección y vigilancia. Debe revelarse claramente los criterios que deben cumplir dichos profesionales y el proceso de selección que se realizará. Indicación de si estas personas pueden ser inversionistas del fondo de inversión.

vii. Definición del esquema de retribuciones a las partes que van a interactuar en el proyecto (constructora, desarrollador, ingenieros, arquitectos, entre otros).

viii. Porcentaje de endeudamiento (pasivo respecto al total de activos del fondo) y el propósito que se le dará a los recursos. Indicar la moneda en que pueden contratarse los créditos.

ix. Condiciones mínimas que se exigirán a los contratos de seguros suscritos para la cobertura de los activos del fondo, que incorpore al menos el grado de cobertura y el valor sobre el cual se asegura.

x. Indicación que de previo al inicio de la construcción de cada proyecto de desarrollo inmobiliario, se incorporará al prospecto un anexo que resuma las principales características del proyecto y de la existencia de informes de avance periódicos (al menos trimestralmente) una vez que el proyecto se encuentre en desarrollo.

5. RIESGOS DEL FONDO

Se deben revelar los riesgos que pueden afectar la cartera y operación del fondo y traducirse en potenciales pérdidas para el inversionista, de forma tal que el inversionista pueda evaluar las eventuales situaciones que podrían afectar negativamente sus objetivos de inversión.

Para cada uno de los riesgos se debe revelar: una descripción del riesgo, los indicadores que el inversionista puede utilizar para su medición y los lugares o informes en donde puede obtenerlos, y los esquemas utilizados para su administración. Si la sociedad no va a disponer de mecanismos para su administración, se debe revelar dicha situación.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

Para simplificar la comprensión de los riesgos para los inversionistas, estos se deben agrupar en categorías a través de subtítulos. A continuación se presenta la definición técnica de las categorías de riesgo, no obstante, las explicaciones que se dispongan en los prospectos deben utilizar lenguaje sencillo, que permita su comprensión para los inversionistas:

a) Riesgos de mercado: Situaciones que eventualmente pueden generar pérdidas relacionados con el movimiento en variables financieros tales como tasas de interés, tipos de cambio, inflación, precio de acciones, precio de productos (commodities). Se deben considerar los riesgos particulares de los activos, sectores económicos, operaciones y países en que se propone invertir.

b) Riesgos de liquidez: Situaciones que eventualmente pueden generar pérdidas relacionados con la liquidez de los activos que conforman la cartera del fondo o la liquidez que enfrentarían los inversionistas al tratar de convertir sus inversiones en efectivo. Adicionalmente, se debe indicar cómo la liquidez de los activos puede afectar los procesos para determinar los precios utilizados en la valoración de la cartera del fondo.

c) Riesgos de crédito: Situaciones que pueden generar pérdidas relacionados con el incumplimiento de un emisor, inquilino y otra entidad en el pago de sus obligaciones contractuales.

d) Riesgos de no diversificación: En el caso de fondos de inversión no diversificados, indicar que el inversionista está asumiendo mayores niveles de riesgo producto de la falta de diversificación de la cartera de inversiones.

e) Riesgos operacionales: Situaciones que pueden generar pérdidas generadas por inadecuados o incorrectos procedimientos internos, sistemas o personal de la sociedad administradora, o generadas por eventos externos.

f) Riesgos legales: Posibilidad de incurrir en pérdidas producto de cambios en las leyes, reglamentos y demás normativa, así como la imposibilidad de hacer cumplir legalmente los contratos establecidos o que sean elaborados en forma incorrecta. En esta categoría se incluyen los riesgos políticos y se debe hacer referencia específica a los activos, actividades económicas y países en que se propone invertir.

g) Riesgos específicos: Situaciones que pueden generar pérdidas generados por la actividad de arrendamiento de activos inmobiliarios, por el desarrollo de proyectos inmobiliarios, y en el caso de de procesos de titularización, corresponde a los riesgos específicos del tipo de activo que se titulariza.

h) Otros riesgos: Son aquellas situaciones que por su naturaleza no se pueden clasificar en las categorías anteriores.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

El siguiente ejemplo se muestra estrictamente con carácter orientador:

6. CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE SUSCRIPCIÓN, REEMBOLSO Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS.

6.1. Características de los títulos de participación:

a. Características principales dispuestas en el artículo 86 de la Ley de Mercado de Capitales.

b. Forma de representación de las participaciones

c. Nombre de la entidad responsable de llevar el libro oficial centralizado en el cual se acredite la titularidad de los inversionistas.

d. Proceso para determinar el precio de participación. En el caso de los fondos cerrados se debe advertir que dicho valor sirve únicamente como precio de referencia; sin perjuicio de los casos en que proceda el reembolso directo de participaciones.

El siguiente ejemplo se muestra estrictamente con carácter orientador:

e. Metodología de valoración que se utiliza para la valoración de la cartera de valores del fondo. Indicar el proceso que se sigue en el caso de valores suspendidos de cotización en un mercado organizado. En caso de fondos no financieros, indicar los procedimientos y periodicidad que se utiliza para la valoración de la cartera no financiera. En el caso de fondo de desarrollo inmobiliario se debe definir con claridad el esquema de reconocimiento de ingresos, y la forma de valoración de las participaciones cuando se hagan por tractos. Cuando el activo ha sido concluido y se

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

dispone que vaya a generar rentas para el fondo, indicar el esquema de valoración utilizado de conformidad con la normativa que regula esta materia.

f. En el caso de fondos cerrados, hacer referencia a su inscripción en la bolsa de valores de las participaciones del fondo, e indicar que las participaciones son sujetas a negociación en dicho mercado por lo que es posible que el inversionista incurra en comisiones bursátiles por dichas transacciones. En el caso de que las participaciones estén admitidas a cotización en otras bolsas o mercados extranjeros, se debe indicar el nombre de estos.

g. En el caso de fondos cerrados, reglas de convocatoria a la asamblea de inversionistas, de la cantidad de inversionistas necesaria para el quórum y la mayoría requerida para la aprobación. Las disposiciones previstas en el prospecto deben al menos considerar el estándar mínimo establecido en el Código de Comercio para asambleas extraordinarias de accionistas.

6.2. Suscripción de participaciones:

1) En caso de fondos abiertos:

a. Monto mínimo de inversión o saldo mínimo en cuenta.

b. Hora de corte para la suscripción y el precio de participación que se le aplicará.

c. Revelar que las solicitudes de suscripción se atenderán por orden de presentación.

d. En el caso de fondos seriados abiertos, mostrar la información correspondiente a cada serie y explicar cómo funciona el mecanismo de las series.

e. Lugar o procedimiento para la adquisición de las participaciones.

f. Políticas para determinar la suspensión para suscribir nuevas participaciones, tanto para nuevos inversionistas como los que ya participan en el fondo.

g. Políticas sobre el límite máximo de concentración de un solo inversionista y los mecanismos de administración y control que se aplicarán si un inversionista supera dicho límite, los que deben considerar el mecanismo de comunicación de dicha situación a todos los inversionistas. En el caso de que no se establezca un límite en este sentido, se debe revelar dicha situación.

h. Incluir literalmente**:** ***"****Los inversionistas deben informar a la sociedad administradora sobre la adquisición de participaciones de un mismo fondo a través de personas naturales o jurídicas de su mismo grupo de interés económico****"***

2) En caso de fondos cerrados:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

a) Mecanismo que se utilizará para colocar la emisión: ventanilla, contratos de suscripción en firme o de garantía, o por medio de una bolsa de valores, mediante contratos de colocación a mejor esfuerzo por un puesto de bolsa y subasta por bolsa. El detalle del o los mecanismos a utilizar debe considerar lo dispuesto en la Norma Sobre Oferta Pública de Valores.

6.3. Reembolso de las participaciones:

1) En caso de fondos abiertos:

a. Monto mínimo de reembolso y los plazos de liquidación.

b. Hora de corte para el reembolso y el precio de participación que se le aplicará.

c. Revelar que las solicitudes de reembolso se atenderán por orden de presentación.

d. Lugar o procedimiento para el reembolso de las participaciones.

e. Indicar que el pago de las participaciones se hará en efectivo. No obstante, se deben indicar que por situaciones extraordinarias y con el fin de proteger a los inversionistas, eventualmente se podría realizar el reembolso con valores de la cartera del fondo previa autorización de los inversionistas o de la Superintendencia.

f. Incluir literalmente: ***"****Cuando las solicitudes de reembolso provenientes de un solo Inversionista, presentadas en el plazo de quince días naturales, superen el 10% del activo total del Fondo de Inversión, podrán establecerse plazos mayores para la redención, del porcentaje que supere ese 10%. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá establecer plazos mayores para la redención, cuando la suma de las solicitudes presentadas durante el plazo de quince días naturales por inversionistas diferentes, exceda el 25% del activo total.****"***

2) En caso de fondos cerrados:

a. Indicar los casos de excepción en los que el fondo debe rembolsar directamente las participaciones.

6.4. Compensación por reembolso anticipado

1) En el caso de los fondos abiertos indicar:

a. Plazo mínimo de permanencia.

b. Período en días hábiles que dispone el inversionista para solicitar el reembolso una

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

vez cumplido el período de permanencia.

c. Porcentaje de compensación que le aplica si solicita el reembolso antes de cumplir el plazo de permanencia.

d. Explicación de cómo funciona el mecanismo de la compensación por reembolso, e indicar que cada orden de inversión se considera en forma independiente para el cómputo de los plazos.

Los plazos y porcentajes deben considerar los mínimos establecidos en la normativa que regula la materia sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.

6.5. Distribución de beneficios o rendimientos:

a. Política de distribución o acumulación en el precio de la participación de los beneficios del fondo.

b. Periodicidad o fechas de pago.

c. Procedimientos para llevar a cabo la distribución de beneficios.

d. En el caso de los fondos de inversión cerrados, se debe indicar la fecha de corte en la cual se determinan los inversionistas que tienen derecho al beneficio.

En ningún caso, se podrá hacer uso de los términos **"**interés**"**, **"**intereses**"**, **"**dividendo**"** o **"**dividendos**"** para referirse a los beneficios que genera el fondo de inversión.

7. COMISIONES, PREMIOS Y COSTOS

Se debe revelar:

a. Comisiones:

i. Tipo de comisiones: de administración, de entrada o de salida. Indicar que las comisiones dentro de los máximos establecidos, no pueden variarse en plazos inferiores a un mes calendario.

ii. Porcentaje o monto determinado para cada comisión.

iii. Esquema de cobro: condiciones bajo las cuales aplica, base de cálculo, periodicidad de cobro e identificar el destino de los recursos (para la sociedad administradora, para el fondo o para la entidad comercializadora).

iv. En el caso de las comisiones de salida, mencionar las excepciones que aplican

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

según los artículos 76, 88 y 108 de la Ley de Mercado de Capitales y la normativa vigente.

b. Premios:

Esquema de premios, cuando aplique. Debe indicarse que los premios son costos en que incurre la sociedad.
c. Costos

Detalle de costos que tengan relación directa con el mantenimiento y administración de los activos que formen parte de la cartera del fondo. Indicar la política de distribución de costos entre los diferentes fondos cuando estos sean asumidos y distribuidos por la sociedad administradora.

Los costos se deben agrupar en las categorías descritas a continuación a través de subtítulos, no se requiere que en el prospecto se incluya la definición de la categoría:

i. Costos operacionales: Costos relacionados con la contratación de profesionales o entidades necesarias para el desarrollo de las operaciones del fondo de inversión, tales como contratación de sociedades calificadoras de riesgo, peritos valuadores, profesionales o firmas de auditoría, entidades de custodia, entre otros.

ii. Costos por mantenimiento de los activos: Costos relacionados con el pago de primas de seguros para la protección de los activos, y por la reparación, mejoras, rehabilitación y conservación de los activos para mantenerlos en las condiciones necesarias para su explotación.

Iii Costos por impuestos. Costos relacionados con el pago de impuestos y tributos fiscales que graven los activos del fondo.

iv. Costos por mercadeo y ventas: Costos relacionados con la publicidad y promoción del fondo de inversión, así como, los pagos relacionados con el servicio al cliente y atención a las asambleas o reuniones de inversionistas.

v. Otros costos: Corresponde a otros costos que por su naturaleza no se pueden clasificar en las categorías anteriores.

Se debe presentar la siguiente leyenda: ***"****Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales de/fondo****".***

En el caso de fondos no financieros, indicar que los costos específicos de cada activo o paquete de activos se revelarán en los anexos al prospecto.

8. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

Se debe señalar la información que recibirá o tendrá a disposición el inversionista. En todos los casos debe destacarse que se trata de información gratuita e indicar la periodicidad y los lugares para consulta o medios utilizados por la sociedad para su difusión. Al menos se debe hacer referencia a los estados de cuenta, informes trimestrales, hechos relevantes, actualización de calificación de riesgo, estados financieros auditados e indicación que en el portal de Internet de la entidad y de la Superintendencia se puede acceder a mayor información. En el caso de fondos de desarrollo inmobiliario se deben indicar los informes de avance de los proyectos, y en el caso de fondos inmobiliarios se deben indicar los anexos de los inmuebles.

9. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO Y SU GRUPO ECONÓMICO

Se debe revelar al menos la siguiente información sobre la sociedad administradora del fondo:

a. Razón social, datos registrales, No. RUC, domicilio, apartado postal, dirección electrónica, teléfono y fax. Fecha y número de la resolución en el que se otorga la autorización de inscripción para hacer oferta pública de fondos de inversión.

b. Nombre del grupo financiero al cual pertenece la sociedad administradora.

c. Socios con participaciones del diez por ciento o más del capital social.

d. Nombres de directores, gerentes y representantes legales, así como, la vigencia de sus nombramientos.
e. Miembros del comité de inversión, detalle de su especialización y experiencia. En el caso de que ningún miembro posea experiencia en el tipo de activos en que invierte el fondo de inversión, se debe revelar esta situación. Identificar los miembros independientes.

f. Nombre de la entidad de custodia para los activos financieros y mención de los servicios que brindará.

g. Nombre de analistas o profesionales que brindan servicios de asesoría al gestor de portafolios.

h. Nombre de las entidades comercializadoras contratadas.

i. Nombre de los auditores externos.

j. Indicación de los lugares en donde los inversionistas pueden acceder en forma gratuita a las políticas de conflicto de intereses y gobierno corporativo, así como al reglamento interno aprobados para la sociedad administradora.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

k. Tratamiento fiscal aplicable. En caso de inversión en el mercado internacional, incluir literalmente: ***"****El régimen fiscal de las inversiones en valores o inmuebles del extranjero será el que aplique específicamente para cada país en el que se invierte****".***

10. DECLARACIÓN NOTARIAL

Incluir una declaración notarial con el contenido mínimo requerido por el artículo 15 de la Ley de Mercado de Capitales.

SECCIÓN II. CONTENIDO DEL RESUMEN DEL PROSPECTO

1. ENCABEZADO

En la parte inicial del resumen del prospecto se debe incluir:

a) Título: **"**RESUMEN DEL PROSPECTO Y ACEPTACIÓN DE CONDICIONES**"**

b) Nombre completo del fondo de inversión.

c) En el caso de fondos no diversificados, se debe incluir con una letra de un tamaño mayor a la utilizada en el resto del documento, con negrita, en color rojo y encerrado en un cuadro, la siguiente expresión:

d) Nombre de la sociedad administrativa.

e)) Fecha y número de resolución de la autorización para hacer oferta pública.

e) Fecha de la última actualización del resumen del prospecto.

2. NOTAS IMPORTANTES PARA LOS INVERSIONISTAS

En la página inicial del resumen del prospecto se deben incluir las siguientes leyendas:

a) Con una letra de un tamaño mayor a la utilizada en el resto del documento, con negrita y encerrado en un cuadro:

b) "Este es un resumen del prospecto del Fondo ____ (nombre) ___. Existe un Prospecto completo que contiene información más detallada sobre el fondo de inversión en cuanto a política de inversión y sobre los riesgo que enfrenta el fondo de inversión, y sobre las actividades que desarrolla la sociedad administradora para su seguimiento. También incorpora información de la sociedad administradora y su grupo económico. La información que contiene puede ser modificada en e/futuro, lo cual la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

sociedad administradora se lo comunicará oportunamente. Usted lo puede solicitar gratuitamente en las oficinas de la sociedad administradora o su entidad comercializadora. También lo puede consultar en la Superintendencia o por medio de su sitio en Internet"

c) En el caso de fondos no diversificados, leyenda: ***"****Este es un fondo no diversificado, por lo que usted asume mayores riesgos de crédito y mercado que en un fondo diversificado. Consulte a su asesor de inversiones.****"***

d) En el caso de fondos de desarrollo inmobiliario y de procesos de titularización adicionar: ***"****Para cada proyecto de desarrollo / paquete de activos a titularizar que se incorpore al fondo de inversión, la sociedad administradora emitirá un anexo al prospecto que puede ser solicitado gratuitamente.****"***

e) **"**La autorización para realizar oferta publica no implica calificación sobre el fondo o de su sociedad administradora. Infórmese antes de invertir y consulte la información actualizada periódicamente.**"**

3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

Se debe revelar:

a) Descripción del perfil del inversionista para el cual está diseñado el fondo, que considere al menos: horizonte de inversión; capacidad de soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones; necesidades de liquidez presentes y futuras del inversionista; así como conocimientos y experiencia previa en el mercado de valores. Esta descripción debe corresponder a la que se define en el prospecto del fondo.

b) Tipo de fondo, de acuerdo al esquema definido en la presente norma.

c) Naturaleza del fondo: abierto o cerrado.

d) Diversificación de la cartera: Diversificados o no diversificado.

e) En el caso de fondos financieros, tipo de renta: renta fija o renta variable.

f) En el caso de fondos cerrados: monto de la emisión autorizada, número de participaciones, valor nominal de cada participación y plazo o vencimiento del fondo y el código ISIN.

g) Moneda para suscripción y reembolso de participaciones, la cual se considera como la moneda de registros contables y para el suministro de información periódica.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

h) Nombre del gestor del portafolio.

i) Nombre de la entidad de custodia para los activos financieros y mención de los servicios que brindará.

j) Indicación de que el fondo es sujeto de calificación por parte de una sociedad calificadora de riesgo y revelación de los lugares en donde se puede consultar la calificación otorgada.

k) En el caso de fondos garantizados incluir: Nombre de la entidad garante, porcentaje del valor facial de participación que se garantiza y la leyenda: ***"****El fondo garantizado tiene por objetivo asegurar el capital invertido a su vencimiento, sujeto a las condiciones* y *restricciones establecidas en el prospecto. No se asegura el rendimiento ni el valor de participación antes de su vencimiento.****"***

l) Tratamiento fiscal aplicable: ***"****El régimen fiscal que le aplica al fondo lo puede consultar en el prospecto completo.****"*** En el caso de inversiones en el extranjero: ***"****El régimen fiscal de las inversiones en valores o inmuebles del extranjero será el que aplique específicamente para cada país en el que se invierte****".***

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN

4.1. Fondos de inversión financieros: La política de inversión debe contener un resumen en forma tabular de las principales características de los activos y límites en el que va a invertir el fondo. Al menos se debe considerar:
a) Moneda en que se encuentran denominados los valores

b) Tipos de valores en que el fondo puede invertir

c) Países y sectores económicos a los que pueden pertenecer los emisores de los valores

d) Duración objetivo del portafolio

e) Porcentaje de endeudamiento

El siguiente ejemplo se muestra estrictamente con carácter orientador:

5. RIESGOS DEL FONDO

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

En el resumen del prospecto se debe incluir una descripción sencilla de cada uno de los riesgos a los que se enfrenta el fondo de inversión y la siguiente leyenda ***"****Señor Inversionista: Considere los riesgos indicados y evalúe si sus características como inversionista le permiten aceptarlos. Tenga presente que todas las inversiones tienen algún nivel de riesgo por lo que puede verse afectado el valor de la cartera del fondo de inversión y, eventualmente, puede generarle pérdidas. Los riesgos que enfrenta este fondo son..* **"**
El siguiente ejemplo se muestra estrictamente con carácter orientador:

6. PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN, REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS.

a. Hora de corte para la suscripción y reembolso, y el precio de participación que se le aplicará.

b. Lugar o procedimiento para la adquisición y reembolso de las participaciones.

c. En el caso de fondos seriados abiertos, mostrar la información correspondiente a cada serie.

d. Valor nominal de la participación, y monto de inversión mínima, saldo mínimo y reembolso mínimo, cuando aplique.

e. Política de distribución o acumulación en el precio de la participación de los beneficios del fondo

f. Indicación de costos que asume directamente el fondo e indicar que en el prospecto puede consultarse la política de distribución de costos.

g. Tipo de comisiones (de administración, de entrada o de salida) y porcentaje.

h. Compensación por reembolso anticipado. Se recomienda presentar la información de la siguiente manera:

7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

Se debe revelar que el inversionista tiene acceso, al menos, a la siguiente información: estados de cuenta, informes trimestrales, hechos relevantes, actualización de calificación de riesgo, estados financieros auditados. Indicar los lugares en donde se puede consultar la información y revelar que en el sitio de Internet de la entidad y de la Superintendencia se puede acceder a mayor información

La sociedad administradora puede incorporar en el resumen del prospecto revelaciones adicionales referentes a la aceptación de:

a. Uso de servicios financieros brindados a través de Internet

b. Uso de la información que suministra el inversionista por parte del grupo financiero al que pertenece la sociedad administradora. a. Personas autorizadas para realizar transacciones.

Ejemplo de Resumen de Prospecto

Resumen del Prospecto *y* Aceptación de Condiciones Fondo de Inversión XXX Crecimiento Dólares no Diversificado XXX Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

Aprobado mediante Resolución XXX de la Superintendencia, de fecha XX de XXX del 200X. Resumen actualizado al XX de XX del 200X.

Este es un resumen del prospecto del Fondo de Inversión XXX Crecimiento Dólares. Existe un Prospecto completo que contiene información más detallada sobre el fondo de inversión en cuanto a política de inversión, sobre los riesgos que enfrenta el fondo de inversión, y sobre las actividades que desarrolla la sociedad administradora para su seguimiento. También incorpora información de la sociedad administradora y su grupo económico. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, lo cual la sociedad administradora se lo comunicará oportunamente. Usted lo puede solicitar gratuitamente en las oficinas de la sociedad administradora o su entidad comercializadora. También lo puede consultar en la Superintendencia.
Este es un fondo no diversificado, por lo que usted asume mayores riesgos de crédito y mercado que en un fondo diversificado. Consulte a su asesor de inversiones. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo o de su sociedad administradora. Infórmese antes de invertir y consulte la información actualizada periódicamente.

1. Descripción del Fondo

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

3. Riesgos del fondo:

Señor Inversionista: Considere los riesgos indicados y evalúe si sus características como inversionista le permiten aceptarlos. Tenga presente que todas las inversiones tienen algún nivel de riesgo por lo que puede verse afectado el valor de la cartera del fondo de inversión y, eventualmente, puede generarle pérdidas. Los riesgos que enfrenta este fondo son:

a) Riesgos de mercado: El valor de su inversión se podría ver reducido si se da un aumento en las tasas de interés en la economía, debido a que las inversiones que se han adquirido generan menores beneficios que las nuevas inversiones que se pueden comprar, por lo tanto el precio de venta se debe reducir si por alguna razón hay que venderlas. Las variaciones en el tipo de cambio también pueden generar pérdidas a los inversionistas, dado que si el fondo mantiene préstamos en una moneda pero las inversiones se realizan en otra moneda diferente, si se llega a presentar un aumento en el tipo de cambio (una devaluación) el fondo eventualmente no podría hacer frente a sus obligaciones.

b) Riesgos de liquidez: Se refieren a la posibilidad de que el fondo no cuente con el efectivo suficiente para poder pagar sus obligaciones o préstamos contratados en las fechas convenidas, dado que sus inversiones no se encuentran convertidas en efectivo.

c) Riesgos de crédito o no pago: Es el riesgo de que el fondo no pueda pagar sus obligaciones producto de que alguno de los emisores en que el fondo invierte no pague su obligación el día de vencimiento del título.

d) Riesgos operativos: Surgen de diferentes situaciones relacionadas con la administración del fondo de inversión que podrían generar pérdidas, como por ejemplo errores u omisiones en los procesos, errores cometidos en el proceso de selección de las inversiones, entre otros.

d) Riesgos legales: Los cambios en las leyes o sus interpretaciones por parte de las autoridades del país pueden generar ganancias o pérdidas a los inversioncitas. Por ejemplo, un cambio en la legislación tributaria puede gravar a los fondos de inversión con un mayor nivel de impuestos, lo que reduciría el rendimiento pagado a los inversionistas.

La sociedad administradora cuenta con mecanismos de análisis con el fin de dar seguimiento a la cartera, para que las inversiones satisfagan rigurosamente las políticas establecidas en el prospecto. Una descripción de los indicadores que usted

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

puede utilizar para dar seguimiento a los riesgos, así como, las herramientas en que la sociedad utiliza para minimizarlos puede ser consultada en el prospecto completo.

4. Suscripción y reembolso de participaciones y distribución de beneficios

5. Información a los inversionistas

Para dar seguimiento a sus inversiones, la sociedad administradora pone a su disposición estados de cuenta mensuales, informes trimestrales, hechos relevantes, estados financieros auditados. Esta información la puede consultar en las oficinas y sitio web de la sociedad administradora, y en el sitio web de la Superintendencia.

ANEXO 2. ANEXO DE PROYECTOS DE FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

SECCIÓN I. NORMAS GENERALES SOBRE ADENDUM DEL PROYECTO

1. Contenido mínimo

El anexo de cada proyecto debe contener, al menos, los siguientes aspectos, que se detallan más adelante:

a) Generalidades
b) Estudio de mercado
c) Aspectos legales
d) Aspectos técnicos
e) Riesgos del proyecto
f) Aspectos financieros
g) Declaración

Si al momento de presentar el anexo del proyecto no se cuenta con la información de los incisos b, c, d y f, se deben indicar las fechas estimadas en que se estima se concluirá su elaboración. Una vez que estos estudios se terminen, se debe incorporar la información en los informes de avance.

2. Generalidades

En este apartado se deben incluir los siguientes aspectos:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

a) Identificación del proyecto: nombre, ubicación y tipo de proyecto.

b) Propósito de los proyectos a desarrollar (habitacional, turísticos, industria, oficina, comercial, entre otros), y mercado meta para la venta de los proyectos.

c) Revelación de la etapa en la que se encuentra (indicación general sobre si está en diseño, construcción, entre otros), y descripción de las características de la zona aledaña al proyecto.

d) Periodicidad en que se emitirán los informes de avance y lugares en donde los inversionistas los pueden consultar.

e) Identificación de los participantes designados para el desarrollo de las obras:

i. Entidad o entidades que participan en el financiamiento del proyecto.

ii. Entidad o grupo de profesionales encargados de realizar la administración de la obra y tienen bajo su responsabilidad que la obra se realice de conformidad con los planos de construcción, las especificaciones técnicas y los reglamentos aplicables.

iii. Entidad o grupo de profesionales encargados del diseño del proyecto, elaborar los planos constructivos, presupuesto de obras, entre otros.

iv. Entidad responsable de la ejecución o materialización de los proyectos. Adicionalmente se deben indicar el o los mecanismos previstos para el giro de los recursos.

v. Entidad o grupo de profesionales responsables de realizar la inspección o la vigilancia durante el proceso de ejecución de una obra.

vi. Entidad o grupo de profesionales responsables de las gestiones de venta de los proyectos, según la estrategia prevista.

Para cada una de estas entidades se debe revelar: nombre, calidades y resumen de historial de obras ejecutadas. La sociedad administradora debe verificar si cada una de las entidades ha tenido denuncias o sanciones por el desarrollo incorrecto de obras constructivas. De existir denuncias o sanciones se debe revelar dicha situación.

f) Descripción de las relaciones, responsabilidades y los riesgos contractuales inherentes a la consecución del proyecto que se deriven de los convenios o contratos suscritos por las entidades indicadas en el inciso e.

Si al momento de presentar el anexo del proyecto aún no se ha formalizado el contrato con las entidades indicadas en el inciso e., se debe aclarar que la contratación de éstas se realizará conforme a los criterios de selección establecidos en el prospecto.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

Conforme se van concretando los contratos con cada una de estas entidades, en el informe de avance correspondiente se debe revelar la información indicada en los incisos d y e anteriores.

3. Estudio de mercado

En este apartado se deben incluir, como mínimo, lo siguiente

a) Análisis de la estimación de la demanda del proyecto.
b) Análisis de potenciales compradores.

c) Análisis de la competencia.

d) Estrategias para la comercialización y venta del activo.

4. Aspectos Técnicos

En este apartado se debe incluir, como mínimo, lo siguiente:

a) Descripción de aspectos constructivos y acabados.

b) Áreas de construcción, terreno, parqueos, entre otros. Indicar la unidad de medida utilizada, por ejemplo metros cuadrados.

c) Programación de obra:

i. Método de construcción por emplearse

ii. Resumen de necesidades de recursos (humanos, equipos, maquinaria)

iii. Programación del proyecto (fechas estimadas de inicio y finalización de la obra, actividades del proyecto, ruta crítica del proyecto, fechas de inicio y de finalización de las actividades)

d) Presupuesto de la obra.

e) Indicación de los estudios básicos realizados o requeridos.

5. Aspectos Legales

En este apartado se deben incluir los siguientes aspectos:

a) Nombre de los asesores legales contratados.

b) Detalle e indicación del cumplimiento de todos los permisos de construcción

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

requeridos para el inicio de la obra que son otorgados por las entidades competentes.

c) Indicación de que los planos de construcción están de acuerdo con los reglamentos y normas vigentes de las instituciones competentes.

d) Informe de registro de la propiedad: Se debe hacer referencia a aspectos tales como: localización, área de la finca, número de catastro, propietario, anotaciones y gravámenes. Este informe debe completarse con una explicación de que el proyecto se posee en concepto de propiedad y libre de derechos reales que impidan la culminación de las obras.

6. Riesgos específicos del proyecto

Se debe incluir una sección para la identificación de los riesgos específicos del proyecto que puedan incidir en su resultado final. La sociedad administradora puede adicionar una sección en donde revele las políticas para la administración de estos riesgos. Cuando el proyecto se inicie sin contar con los estudios técnico y legal requeridos, se debe revelar esta situación como un riesgo al proyecto.

7. Aspectos Financieros

En este apartado se deben incluir los siguientes aspectos:

a) Análisis de la pre-factibilidad del proyecto.

b) Estrategia para la captación de recursos.

c) Resumen de costos por actividad.

d) Programa de desembolsos.

e) Programa de preventa, cuando aplique.

f) Flujo de caja.

La información del inciso c) se puede poner a disposición de los inversionistas en las oficinas de la sociedad administradora.

8. Declaración

Se debe incluir declaración en los términos del artículo 15 de la Ley de Mercado de Capitales.

SECCIÓN II. NORMAS GENERALES SOBRE EL INFORME DE AVANCE

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

I. Contenido mínimo del informe de avance

El informe de avance de cada proyecto debe contener al menos:

a) Identificación del proyecto

b) Información sobre participantes designados para el desarrollo de las obras, indicada en el inciso e. del punto 2 de la sección I de este informe, cuando se disponga de ella.

c) Información sobre aspectos técnicos y legales, indicada en los puntos 4 y 5 de la sección 1 de este informe, cuando se disponga de ella.

Una vez que se ha iniciado la construcción del proyecto, se debe considerar:

d) Aspectos Técnicos:

i, Descripción del estado actual de la obra física y detalle del avance desde el informe anterior.

ii. Descripción detallada de las modificaciones realizadas al proyecto inicial, cuando aplique.

iii. Análisis comparativo del avance físico real versus lo planteado inicialmente.

e) Aspectos Financieros:

i. Análisis comparativo de costos del avance real versus lo planteado inicialmente.

f) Declaración suscrita por el profesional o fiscalizador independiente:

"El Señor(a) _____, cédula de identidad XXXX-XXXX-XXXX, en calidad de fiscalizador independiente del proyecto _____del fondo, _____ declara que asume la responsabilidad del contenido de este informe de avance, que a su juicio los datos contenidos en él son conformes con la realidad, y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance**."**

2. Contenido mínimo del informe de cierre del proyecto

La sociedad administradora debe de remitir un informe de cierre para cada proyecto, al momento de su finalización, que debe incluir:

a) Detalle de las obras realizadas, indicando si las mismas se ajustan a las obras propuestas en planos y presupuesto.

b) Resumen de las modificaciones realizadas durante el proyecto.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

c) Análisis comparativo del costo y tiempo invertidos versus lo planteado inicialmente.

d) Análisis comparativo de las preventas realizadas versus las planteadas inicialmente, cuando aplique.

e) Descripción de las acciones realizadas o que se espera realizar para la venta del activo.

f) Declaración suscrita por el profesional o fiscalizador independiente:

"El Señor(a), _____ cédula de identidad XXXX-XXXX-XXXX, en calidad de fiscalizador independiente del proyecto _____del fondo _____, declara que asume la responsabilidad del contenido de este informe de cierre del proyecto, que a su juicio los datos contenidos en él son conformes con la realidad, y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.**"**

ANEXO 3. CONTENIDO MÍNIMO DEL HECHO RELEVANTE POR LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES DE FONDOS INMOBILIARIOS

El comunicado de hecho relevante por la adquisición de cada inmueble debe contener, al menos, los siguientes aspectos:

a) Nombre completo del fondo inmobiliario

b) Fecha de compra del inmueble

c) Identificación del inmueble: nombre, ubicación y tipo del inmueble (comercio, bodegas, oficinas, supermercados, parque industrial o restaurante).

d) Áreas de construcción, terreno, parqueos, zona arrendable, entre otros. Indicar la unidad de medida utilizada, por ejemplo metros cuadrados.

e) Informe financiero: Nombre del profesional en finanzas responsable de la valoración, fecha del informe, monto de la valoración, tasas de descuento utilizadas, y cantidad de inquilinos actuales

f) Informe pericial: Nombre del profesional responsable de la valoración, fecha del informe, valor de mercado y valor de reposición, uso actual y uso potencial, estado de conservación, vida útil y edad del inmueble.

g) Monto de compra final, el que debe incluir los costos totales de adquisición.

h) Indicar que las valoraciones completas se pueden consultar en las oficinas de la sociedad administradora o Superintendencia, cinco días hábiles posteriores al

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976

comunicado del hecho relevante.

i) Leyenda: **"**La responsabilidad de verificar la calidad de las valoraciones pericial y financiera efectuadas, corresponde EXCLUSIVAMENTE al gestor de portafolios y comité de inversión de/fondo.**"**

Este comunicado de hecho relevante debe también considerar los lineamientos establecidos en la normativa que regula la materia sobre negociación de valores en mercado secundario.

Las valoraciones completas deben considerar el contenido mínimo establecido en las normas sobre valoración de los inmuebles de los fondos de inversión inmobiliarios.

(f) Ilegible (Sara Amelia Rosales Castellón) (f) V. Urcuyo (f) Gabriel Pasos Lacayo (f) ilegible (Silvio Moisés Casco Marenco) (f) Fausto Reyes (f) ilegible (Freddy José Blando Argeñal) (f) U. Cerna. (F) **URIEL CERNA BARQUERO, Secretario Consejo Directivo SIBOIF.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16976