|  |  |
| --- | --- |
| **Nombre del Trámite No. SAV-45** | **AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO O MODIFICACIÓN A DOCUMENTOS.**  |
| Nombre de la Intendencia | **Intendencia de Valores** |
| Sujetos que aplican el trámite en específico | Sociedades Gestoras de Fondos de Inversión. | **Plazo: 30 días hábiles**  |
| Fecha de última actualización | **18/4/2023** |

**Base Legal:**

* Artículos 62, 63 y 70 de la Ley de Fondos de Inversión.
* Artículos del 9, 13, 14 y 15 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19).
1. **AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

**Requisitos:**

1. Solicitud firmada por el representante legal o apoderado para la autorización del asiento en el Registro de Fondos Cerrados, la cual deberá establecer el lugar para recibir notificaciones y la designación de las personas comisionadas para tal efecto;
2. Certificación del acuerdo de la Junta Directiva de la Gestora en el cual se acordó la constitución del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, así como la aprobación del reglamento interno y el prospecto de colocación;
3. Proyecto de escritura de emisión de cuotas de participación
4. Estudio de viabilidad del proyecto de conformidad al Anexo No. 1 de NDMC-19;
5. Reglamento interno, el cual deberá incluir el contenido mínimo definido en el Anexo No. 2 de la NDMC-19;
6. Prospecto de colocación de cuotas, el cual deberá incluir el contenido mínimo definido en el Anexo No. 3 de la NDMC-19;
7. Copia certificada del permiso de construcción necesario para la realización del proyecto, el cual deberá estar aprobado por la autoridad correspondiente en la jurisdicción en la que se ubica el bien inmueble, será responsabilidad de la Gestora cerciorarse que el proyecto cuente con los permisos necesarios para su desarrollo;
8. Documento que asegure la promesa de venta del inmueble;
9. Modelo de contrato de suscripción de cuotas entre la Gestora y el partícipe;
10. Proyecto de los documentos relacionados con la garantía, que la Gestora constituirá o modificará para el Fondo de Desarrollo Inmobiliario de acuerdo a la naturaleza de la misma, en consideración a lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión;
11. Certificación del acuerdo de la Junta Directiva de la Gestora en la cual se designa a la entidad que será representante de los beneficiarios de la garantía;
12. Aceptación de la entidad como representante de los beneficiarios de la garantía;
13. Método de valuación de los activos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
14. Manual de procedimientos y políticas para el manejo de las operaciones que se realicen en la administración del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, personal responsable que intervendrá en dichos procedimientos, incluyendo flujogramas que describan el proceso de la gestión del Fondo de Desarrollo Inmobiliario en los que se identifiquen las actividades, departamentos, los niveles jerárquicos que intervienen en los mismos y los modelos de formularios que utilizarán en la administración de éstos, como son: registro de firmas, formularios de identificación de clientes, estados de cuenta, control de disponibilidad diaria, lineamientos para los pagos en concepto de avance de obra y todos aquellos relacionados con el desarrollo del proyecto, entre otros;
15. Nombre de la(s) persona(s) designada(s) como administrador(es) de inversiones, especificando la fecha de autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia;
16. Proyecciones de flujos de ingresos y gastos para los primeros cinco años del Fondo de Desarrollo Inmobiliario. Si el plazo fuere menor al establecido en el presente literal, las proyecciones serán presentadas por el plazo de vencimiento del Fondo;
17. Sistema contable del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, que será utilizado por la Gestora y la descripción de la plataforma informática sobre la cual se ha desarrollado, de sus sistemas de información, descripción de respaldos de información, de la seguridad y controles en los sistemas. Los sistemas contables deberán presentarse conforme al “Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión” (NDMC-08); y
18. Otra documentación e información que por la naturaleza del Fondo de Desarrollo Inmobiliario sea necesario presentar.
19. **MODIFICACIÓN A DOCUMENTOS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

**Requisitos:**

1. Solicitud firmada por el representante legal o apoderado para la autorización de modificación de documentos
2. Certificación del acta de la asamblea extraordinaria de partícipes en la cual se aprobaron las modificaciones al reglamento interno, una vez que el Fondo haya alcanzado el patrimonio y número mínimo de partícipes requerido;
3. Certificación del acuerdo de autorización de modificación, emitida por la Junta Directiva o por la asamblea de partícipes, según sea el caso para el contrato de suscripción de cuotas de participación, prospecto de colocación y escritura de emisión;
4. Modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación que incluya las modificaciones a realizar;
5. Proyecto de escritura de emisión;
6. Detalle de las modificaciones propuestas, incluyendo la justificación de las mismas, así como la documentación de respaldo cuando sea aplicable;
7. Proyectos de documentos que se requieren sean autorizados por la Superintendencia en los que se incorporarán las propuestas de modificaciones solicitadas; y
8. Modelo de publicación y comunicación que se remitirán a los partícipes cuando sea aplicable, en el que se especifique el contenido de cada una de las modificaciones, detallando la información del contacto designado por la Gestora para atender consultas.