

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## **EL COMITÉ DE NORMAS DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR,**

### **CONSIDERANDO:**

- I. Que el artículo 5 de la Ley de Fondos de Inversión, establece que están sujetos a la supervisión de la Superintendencia del Sistema Financiero, las Gestoras de Fondos de Inversión, sus operaciones y otros participantes regulados por la Ley.
- II. Que el artículo 45 de la Ley de Fondos de Inversión establece que en un Fondo Cerrado, los inversionistas podrán efectuar aportes además de dinero en bienes inmuebles, los cuales deberán estar libres de todo gravamen e ir acompañados de la solvencia de la Administración Tributaria del inversionista.
- III. Que el artículo 47, inciso tercero de la Ley de Fondos de Inversión, regula que el contenido del extracto del Reglamento Interno del Fondo y del Prospecto de Colocación de cuotas de participación serán establecidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador mediante Normas Técnicas.
- IV. Que el artículo 62 de la Ley de Fondos de Inversión, hace referencia a los documentos que la Gestora de Fondos de Inversión deberá acompañar con la solicitud para que sean asentados en el Registro de los Fondos de Inversión que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.
- V. Que el artículo 63 de la Ley de Fondos de Inversión, establece que los Fondos de Inversión Cerrados, así como sus emisiones, deberán asentarse en el Registro que lleve la Superintendencia del Sistema Financiero para tales fines y posteriormente deberán inscribirse en una bolsa de valores, debiendo cumplir con los requisitos exigidos en la Ley del Mercado de Valores en lo que no contradiga a la referida Ley.
- VI. Que el artículo 97, inciso tercero de la Ley de Fondos de Inversión, establece que los Fondos de Inversión Cerrados podrán invertir en inmuebles ubicados en El Salvador.
- VII. Que el artículo 99, inciso segundo de la Ley de Fondos de Inversión establece, que en el caso que la política de inversiones de un Fondo de Inversión incluya inmuebles, esta deberá considerar límites mínimos y máximos.
- VIII. Que el artículo 6, literal m) de la Ley del Mercado de Valores, establece que el Registro Público Bursátil tendrá un Registro especial de Fondos de Inversión Cerrados.
- IX. Que el artículo 10, literales a) y d) de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, establece como obligaciones de las instituciones sometidas al cumplimiento de la misma, identificar fehacientemente y con la diligencia necesaria a todos los usuarios que requieran sus servicios, así como la identidad de cualquier otra persona natural o jurídica, en cuyo nombre actúen; y la

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

obligación de establecer mecanismos de auditoría interna para verificar el cumplimiento de lo establecido en dicha Ley.

**POR TANTO,**

en virtud de las facultades normativas que le confiere el artículo 99 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero,

**ACUERDA,** emitir las siguientes:

**NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**CAPÍTULO I  
OBJETO, SUJETOS Y TÉRMINOS**

**Objeto**

**Art. 1.-** Las presentes Normas tienen por objeto establecer las disposiciones aplicables a los Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario en cuanto a su registro, funcionamiento, operatividad, políticas, valuación de sus inversiones, las limitaciones que deben observar y otros aspectos relacionados.

Los Fondos de Inversión Cerrados que en su política de inversión incluyan el desarrollo de bienes inmuebles ubicados en El Salvador para su conclusión o venta, aplicarán las disposiciones establecidas en las presentes Normas.

**Sujetos**

**Art. 2.-** Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las presentes Normas son:

- a) Administradores de Inversiones de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, que laboren para una Gestora de Fondos de Inversión;
- b) Gestoras de Fondos de Inversión autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero que administran Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario de conformidad a lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión; y
- c) Entidades Comercializadoras o Mandatarias.

**Términos**

**Art. 3.-** Para efectos de las presentes Normas, los términos que se indican a continuación tienen el significado siguiente:

- a) **Administrador de Inversiones:** persona natural que es empleada en una Gestora de Fondos

- de Inversión para efectos de gestionar la toma de decisión y ejecución de las inversiones que se realizan con recursos de los Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario de conformidad con el reglamento interno y la política de inversión del mismo. Dentro de esta categoría se incluye al Gerente de Inversiones o quien haga sus veces, de acuerdo a la estructura organizacional de la Gestora;
- b) **Banco Central:** Banco Central de Reserva de El Salvador;
  - c) **Bolsa:** Bolsa de Valores constituida en El Salvador y registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero;
  - d) **Casa:** Casa de corredores de bolsa, autorizada y registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero;
  - e) **Conglomerado Financiero:** de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Bancos, es un conjunto de sociedades caracterizado por el hecho que más de un cincuenta por ciento de sus respectivos capitales accionarios, es propiedad de una sociedad controladora, la cual es también miembro del Conglomerado. La sociedad controladora del Conglomerado podrá ser una sociedad de finalidad exclusiva o un banco constituido en el país;
  - f) **Cuotas:** cuotas de participación;
  - g) **Entidad Comercializadora o Mandataria:** Casa de Corredores de Bolsa así como otra persona jurídica autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para la comercialización de cuotas de Fondos de Inversión y que ha suscrito un contrato de mandato con una Sociedad Gestora de Fondos de Inversión para la comercialización de cuotas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario;
  - h) **Fondos:** Fondos de Inversión;
  - i) **Fondos de Desarrollo Inmobiliario:** Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario, son patrimonios independientes que administra una Sociedad Gestora de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los partícipes, los cuales tienen por objeto la inversión en proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento con el objeto de generar rentabilidad a los partícipes del Fondo;
  - j) **Gestora:** Sociedad Gestora de Fondos de Inversión;
  - k) **Grupo Empresarial:** de conformidad con el artículo 5 literal n) de la Ley del Mercado de Valores, es aquel en que una sociedad o conjunto de sociedades tienen un controlador común, quien actuando directa o indirectamente participa con el cincuenta por ciento como mínimo en el capital accionario de cada una de ellas o que tienen accionistas en común que, directa o indirectamente, son titulares del cincuenta por ciento como mínimo del capital de otra sociedad, lo que permite presumir que la actuación económica y financiera está determinada por intereses comunes o subordinados al grupo;
  - l) **Inversionista:** persona natural o jurídica interesada en adquirir cuotas de participación de un Fondo de Inversión;
  - m) **Ley Contra el Lavado de Dinero:** Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos;
  - n) **Ley de Fondos:** Ley de Fondos de Inversión;
  - o) **Ley del Mercado:** Ley del Mercado de Valores;
  - p) **Ley de Supervisión y Regulación:** Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero;
  - q) **Partícipe:** inversionista en un Fondo de Inversión;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- r) **Personas relacionadas:** de conformidad al artículo 29 de la Ley de Fondos, serán consideradas personas relacionadas a la Gestora aquellas reguladas en el artículo 204 de la Ley de Bancos;
- s) **Política de inversión:** de conformidad con el artículo 99 de la Ley de Fondos, corresponde a la política de inversión definida en el reglamento interno y prospecto de cada Fondo de Inversión, y que señala los límites mínimos y máximos de inversión en cada uno de los tipos de activos contemplados en el artículo 34 de las presentes Normas;
- t) **Prospecto de colocación:** prospecto de colocación de cuotas de participación;
- u) **Registro:** Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero;
- v) **Reglamento interno:** documento que contiene todas las características y reglas específicas que rigen el funcionamiento de un determinado Fondo de Inversión; y
- w) **Superintendencia:** Superintendencia del Sistema Financiero.

## CAPÍTULO II

### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

#### Normativa aplicable

**Art. 4.-** Son aplicables a los Fondos de Desarrollo Inmobiliario en todo lo que no contradigan a las presentes Normas, las disposiciones contenidas en las siguientes Normas aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas:

- a) “Normas Técnicas para la Autorización de Constitución, Inicio de Operaciones, Registro y Gestión de Operaciones de las Gestoras de Fondos de Inversión” (NDMC-02);
- b) “Normas Técnicas para la Autorización y Registro de los Administradores de Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-03);
- c) “Normas Técnicas para la Autorización, Registro y Funcionamiento de Fondos de Inversión” (NDMC-06);
- d) “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07);
- e) “Normas Técnicas para el Cálculo del Valor de la Cuota de Participación y Asignación de Cuotas de Participación” (NDMC-11);
- f) “Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión” (NDMC-13);
- g) “Normas Técnicas para el Traslado o Fusión de Fondos de Inversión” (NDMC-16);
- h) “Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios” (NDMC-17); y
- i) “Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB4-42).

#### Proyectos de Desarrollo Inmobiliario

**Art. 5.-** Los Fondos de Desarrollo Inmobiliario podrán invertir en proyectos que cumplan con lo siguiente:

- a) Estar ubicados en el territorio nacional;
- b) Tener un plazo para su conclusión;

CNBCR-12/2018	<p style="text-align: center;">NDMC-19</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO</p>	 
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- c) Contar con un estudio de viabilidad del proyecto de conformidad al Anexo No. 1 de las presentes Normas; y
- d) La construcción que realicen los Fondos de Desarrollo Inmobiliario deberá ser realizada por un tercero.

### **Características de un Fondo de Desarrollo Inmobiliario**

**Art. 6.-** Los Fondos de Desarrollo Inmobiliario se constituyen como Fondos Cerrados con un plazo definido, tienen por objeto la inversión en proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento con el objeto de generar rentabilidad a los partícipes del Fondo. Las inversiones que realicen en inmuebles sólo podrán asumir los riesgos inherentes al desarrollo, conclusión y arrendamiento de los mismos.

Los partícipes de estos Fondos solo podrán recibir lo que les corresponda de sus cuotas de participación al final del plazo del Fondo, según lo establecido en la Ley de Fondos, pudiendo sus cuotas ser negociadas en mercado secundario.

En cuanto al arrendamiento de bienes inmuebles, se deberá considerar las obligaciones estipuladas en las “Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios” (NDMC-17), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas.

### **Identificación y perfil del inversionista**

**Art. 7.-** La Gestora deberá establecer de forma clara y precisa en el reglamento interno, el perfil de riesgo del inversionista al que está orientado el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, el cual deberá estar acorde con el objeto del Fondo.

La Gestora deberá contar con políticas y procedimientos para determinar el perfil de riesgo de los inversionistas a fin de categorizarlos correctamente y determinar aquellos que concuerdan con el perfil de inversionista al cual está dirigido el Fondo de Desarrollo Inmobiliario; para ello, la Gestora tendrá que informar de manera clara, oportuna y precisa sobre las características del mismo, debiendo explicar como mínimo, que los Fondos de Desarrollo Inmobiliario son de mediano o largo plazo y que si el inversionista decide obtener liquidez de sus cuotas en mercado secundario en una bolsa, ésta dependerá de las condiciones de mercado que se tengan en ese momento.

Es responsabilidad de la Gestora, velar porque las cuotas de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario se comercialicen a inversionistas cuyo perfil de riesgo coincida con el perfil de inversionista al cual se ha dirigido el Fondo.

En el caso que la Gestora comercialice sus cuotas a inversionistas cuyo perfil de riesgo no coincida con el perfil requerido por el Fondo, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Capítulo VI de las “Normas Técnicas para el Proceso y Registro de las Órdenes de Compra y Venta de Valores de las Casas de Corredores de Bolsa” (NDMC-01), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas, documentando que la Gestora realizó una advertencia al

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

inversionista de los principales riesgos y características de las cuotas, del objeto y política de inversión del Fondo y que dicho Fondo no está acorde al perfil de riesgo determinado en el análisis realizado al inversionista, debiendo además, especificar la categoría de cliente determinado por la Gestora o mandataria. El referido documento deberá ser firmado por el partícipe y por el Gerente General de acuerdo a lo establecido en las Normas Técnicas a las que hace referencia el presente artículo.

Si la comercialización de cuotas se da por medio de una Casa, esta deberá realizar el procedimiento descrito en el presente artículo y el artículo 8 de las presentes Normas.

### **Promoción del Fondo de Desarrollo Inmobiliario**

**Art. 8.-** Los Fondos de Desarrollo Inmobiliario deberán expresar su objeto en su reglamento interno, así como en todo documento que sea remitido a los partícipes y en toda información que respecto del Fondo de Desarrollo Inmobiliario sea difundida por la Gestora a través de su sitio web o cualquier material publicitario. Asimismo, deberán expresar en su reglamento interno, los tipos de proyectos de construcción en los que invertirá sus recursos; dichos proyectos deberán tener tiempo establecido para su construcción y contar con un resultado específico de acuerdo al reglamento interno del Fondo.

En la divulgación de información y publicidad que se realice del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, será responsabilidad de la Gestora asegurarse que el nombre y objeto del Fondo no induzca a error o confusión a los inversionistas o partícipes, respecto a su política de inversión, su riesgo o liquidez de las cuotas.

La Gestora y las personas que realicen la función de comercialización de cuotas de acuerdo a lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Fondos, serán responsables de explicar al inversionista las características del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, especificando los tipos de proyectos que desarrollará así como los métodos de valoración de las inversiones realizadas de acuerdo con lo establecido en el reglamento interno y prospecto de colocación del Fondo.

## **CAPÍTULO III AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE LOS FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

### **Solicitud de Registro de un Fondo de Desarrollo Inmobiliario y autorización de documentos**

**Art. 9.-** Para la autorización de asiento en el Registro de Fondos Cerrados, el representante legal o apoderado de la Gestora, deberá presentar a la Superintendencia una solicitud acompañada de la información y documentación siguiente:

- a) 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;
- b) Proyecto de escritura de emisión de cuotas de participación;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- c) Estudio de viabilidad del proyecto de conformidad al Anexo No. 1 de las presentes Normas;
- d) Reglamento interno, el cual deberá incluir el contenido mínimo definido en el Anexo No. 2 de las presentes Normas;
- e) Prospecto de colocación de cuotas, el cual deberá incluir el contenido mínimo definido en el Anexo No. 3 de las presentes Normas;
- f) 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;
- g) Documento que asegure la promesa de venta del inmueble;
- h) Modelo de contrato de suscripción de cuotas entre la Gestora y el partícipe;
- i) 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;
- j) 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;
- k) Aceptación de la entidad como representante de los beneficiarios de la garantía;
- l) Método de valuación de los activos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
- m) 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;
- n) 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;
- o) 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;
- p) 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
- q) Otra documentación e información que por la naturaleza del Fondo de Desarrollo Inmobiliario sea necesario presentar.

En la solicitud, se deberá establecer el lugar para recibir notificaciones y la designación de las personas comisionadas para tal efecto.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

Las proyecciones a las que se refiere el literal o) del presente artículo, serán realizadas de conformidad al modelo establecido por la Gestora, documentando los supuestos básicos de dichas proyecciones las cuales deben ser coherentes, sustentando cada una de las variables del modelo utilizado.

Se podrá iniciar el procedimiento del asiento del Fondo sin la presentación de la información requerida en el literal f) del presente artículo, pero dicho requerimiento será necesario para la autorización del asiento del Fondo en el Registro en la Superintendencia.

### **Modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación**

**Art. 10.-** El modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación, deberá incluir como mínimo lo establecido en las “Normas Técnicas para la Autorización, Registro y Funcionamiento de Fondos de Inversión” (NDMC-06), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas y observará lo regulado en el artículo 22 de la Ley de Protección al Consumidor y lo establecido en el Reglamento de la Ley de Protección al Consumidor relativo al contrato de adhesión.

### **Extracto del reglamento interno y prospecto de colocación**

**Art. 11.-** La Gestora deberá elaborar un extracto del reglamento interno y prospecto de colocación, el cual formará parte del reglamento interno y prospecto de colocación respectivamente. Dichos extractos contendrán en forma resumida la información detallada en el Anexo No. 2, numeral 5) y Anexo No. 3, numeral 6) de las presentes Normas.

### **Procedimiento de autorización en el Registro**

**Art. 12.-** Recibida la solicitud de autorización del asiento en el Registro correspondiente, con la información completa detallada en el artículo 9 de las presentes Normas, la Superintendencia procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos definidos por la Ley de Fondos y las presentes Normas.

La Superintendencia prevendrá por una sola vez a la Gestora, para que subsane las deficiencias, presente documentación o información adicional cuando la documentación o información que haya sido presentada no resultare suficiente para establecer los hechos o información que pretendan acreditar, interrumpiéndose de esta manera el plazo señalado en el artículo 62 de la Ley de Fondos.

La Gestora dispondrá de un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la notificación enviada, para solventar las observaciones o presentar la información adicional requerida por la Superintendencia.

La Superintendencia podrá prorrogar el plazo anterior antes de su vencimiento a solicitud de la Gestora, para lo cual deberá presentar un escrito justificando el motivo de la prórroga. El plazo de la prórroga no podrá exceder de sesenta días hábiles e iniciará a partir del día hábil siguiente a la fecha de vencimiento del plazo original.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

Una vez presentados los documentos debidamente corregidos, la Superintendencia procederá a dar respuesta a la solicitud de asiento del Fondo de Desarrollo Inmobiliario en el Registro correspondiente.

### Presentación de documentos a la Superintendencia

**Art. 13.-** En el caso que el acuerdo por parte de la Superintendencia sea favorable, la Gestora, en un plazo máximo de treinta días hábiles a partir de la comunicación del referido acuerdo, deberá realizar el pago de los derechos registrales y remitir la documentación definitiva que a continuación se detalla:

- a) Escritura de emisión de cuotas;
- b) Reglamento interno del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, suscrito por la persona facultada para ello, incluyendo todos los anexos referenciados en el mismo;
- c) Prospecto de colocación, suscrito por la persona facultada para ello, incluyendo todos los anexos referenciados en el mismo;
- d) Documentación que compruebe la constitución de la garantía requerida en el artículo 22 de la Ley de Fondos; y
- e) Contrato de suscripción de cuotas de participación, debidamente depositado en la Superintendencia.

Recibida la documentación por la Superintendencia y verificada que la misma se encuentra de conformidad a la autorizada por dicha Superintendencia, esta procederá a emitir el asiento registral del Fondo de Desarrollo Inmobiliario en un plazo máximo de cinco días hábiles a partir de la fecha en que se presenten los documentos definitivos y comunicarlo a la Gestora dentro de un plazo máximo de tres días hábiles a partir de la fecha en que se emitió el asiento registral.

**Art. 14.-** Posteriormente a la recepción de la comunicación del asiento registral y previo a la colocación de las cuotas, la Gestora remitirá en el plazo de cinco días hábiles a la Superintendencia la certificación del punto de acta de su Junta Directiva, en el cual consta el nombramiento del Comité de Vigilancia que actuará de manera provisional hasta la primera asamblea de partícipes, de conformidad al artículo 77 de la Ley de Fondos.

### Modificación del Fondo

**Art. 15.-** Cuando la Gestora pretenda modificar el reglamento interno, el prospecto de colocación, modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación o la escritura de emisión de cuotas de participación, deberá presentar ante la Superintendencia, la solicitud de autorización de modificación a dichos documentos de acuerdo a lo establecido en el artículo 70 de la Ley de Fondos, adjuntando para dichos efectos la documentación siguiente:

- a) 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;
- b) Certificación del acuerdo de autorización de modificación, emitida por la Junta Directiva o por la

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- asamblea de partícipes, según sea el caso para el contrato de suscripción de cuotas de participación, prospecto de colocación y escritura de emisión;
- c) Modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación que incluya las modificaciones a realizar;
  - d) Proyecto de escritura de emisión;
  - e) Detalle de las modificaciones propuestas, incluyendo la justificación de las mismas, así como la documentación de respaldo cuando sea aplicable;
  - f) Proyectos de documentos que se requieren sean autorizados por la Superintendencia en los que se incorporarán las propuestas de modificaciones solicitadas; y
  - g) 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.

La Superintendencia dispondrá de un plazo máximo de treinta días hábiles, contado desde la fecha de presentación de la información y documentación completa por parte de la Gestora, para evaluar la solicitud presentada, notificando a la Gestora que subsane las deficiencias encontradas o que presente documentos que complementen o amplíen la información requerida en el presente artículo, interrumpiéndose de esta forma el plazo señalado anteriormente.

### **Divulgación de las modificaciones**

**Art. 16.-** Las modificaciones al reglamento interno, prospecto de colocación y escritura de emisión resultado del proceso de emisiones posteriores del Fondo, entrarán en vigencia quince días después de notificada la autorización por parte de la Superintendencia, procediendo la Gestora a realizar la divulgación a través de su sitio web e informar a los partícipes, debiendo contar la Gestora con procedimientos que documenten la recepción de la referida notificación de acuerdo a lo establecido en el artículo 70 de la Ley de Fondos y a las “Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión” (NDMC-13), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

### **Emisiones posteriores**

**Art. 17.-** La asamblea extraordinaria de partícipes podrá acordar un aumento de capital mediante nuevas emisiones de cuotas, siempre que las emitidas inicialmente al menos el 80% se encuentren totalmente colocadas y que su plazo tenga una fecha de vencimiento igual al plazo inicial del Fondo.

**Art. 18.-** Para la solicitud de autorización de aumentos de capital, la Gestora deberá observar lo establecido en los artículos 70 al 74 de la Ley de Fondos y su representante legal o apoderado deberá presentar a la Superintendencia una solicitud acompañada de la documentación siguiente:

- a) Copia de los dos informes de los expertos independientes que sustenten la determinación del precio de colocación;
- b) Certificación del punto de acta de la sesión de la asamblea extraordinaria de partícipes en la cual se acordó aprobar el aumento de capital del Fondo mediante nuevas emisiones de cuotas;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- c) Indicación de uso de los recursos, incluyendo las características de las inversiones que realizará el Fondo de Desarrollo Inmobiliario de acuerdo a su política de inversión;
- d) Proyecciones de flujos de ingresos y gastos considerando el incremento en el patrimonio del Fondo de Desarrollo Inmobiliario para el periodo que resta de finalización del proyecto, así como los supuestos que respaldan las proyecciones;
- e) Estudio de viabilidad del proyecto de conformidad al Anexo No. 1 de las presentes Normas;
- f) 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 considerando el incremento de capital;
- g) Proyecto de escritura de modificación de la emisión; y
- h) Reglamento interno y prospecto de colocación de cuotas de participación que incluya las modificaciones aprobadas en asamblea extraordinaria de partícipes.

Los documentos establecidos en los literales h), j), k) y l) del artículo 9 de las presentes Normas, deberán presentarse a la Superintendencia en el caso que los mismos requieran ser modificados considerando el aumento del capital.

La Superintendencia dispondrá de un plazo máximo de treinta días hábiles contado desde la fecha de presentación de la información completa por parte de la Gestora, para evaluar la solicitud presentada, notificando a la Gestora que subsane las deficiencias encontradas o que presente documentos que complementen o amplíen la información requerida en el presente artículo, interrumpiéndose de esta forma el plazo señalado anteriormente.

La Superintendencia podrá prorrogar el plazo anterior antes de su vencimiento a solicitud de la Gestora, para lo cual deberá presentar un escrito justificando el motivo de la prórroga. El plazo de esta no podrá exceder de sesenta días hábiles y correrá a partir del día hábil siguiente a la fecha de vencimiento del plazo original.

Una vez presentados los documentos debidamente corregidos, la Superintendencia procederá a dar respuesta a la solicitud de modificación del asiento del Fondo en el Registro correspondiente. En el caso que el acuerdo de la Superintendencia sea favorable, la Gestora deberá proceder a remitir los documentos de manera definitiva.

#### **Aviso de colocación de emisiones posteriores**

**Art. 19.-** Adicionalmente a lo dispuesto en el artículo 16 de las presentes Normas, la Gestora deberá publicar, previo a la vigencia de las modificaciones aprobadas por la Superintendencia, las condiciones de colocación de las emisiones posteriores de un Fondo, mediante un aviso destacado en el periódico señalado en el reglamento interno, el cual deberá contener como mínimo la información siguiente:

- a) Denominación del Fondo;
- b) Denominación de la Gestora;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- c) Referencia de la asamblea extraordinaria de partícipes en la cual se acordó el aumento del patrimonio del Fondo;
- d) Fecha y sesión de autorización del incremento de capital por parte de la Superintendencia;
- e) El monto acordado para aumentar el patrimonio del Fondo, incluyendo el número de cuotas que representa;
- f) Características de la emisión tales como: moneda, plazo (detallando la fecha de vencimiento de la emisión), precio de colocación, número de cuotas a emitir, forma de actualización del precio de colocación durante el periodo de suscripción;
- g) Destino para el cual se requiere el incremento de capital;
- h) Clasificación de riesgo del Fondo y entidad que la emite;
- i) Fecha de vencimiento del plazo de suscripción preferente;
- j) Plazo para la recepción de solicitudes con derecho preferente de suscripción, considerando que el plazo máximo es de treinta días contados desde la fecha de publicación del aviso de colocación;
- k) Plazo para la emisión, suscripción y pago de las cuotas;
- l) Encargado de realizar la suscripción, especificando si se realizará por la Gestora de forma directa o por medio de una mandataria;
- m) Colocación en ventanilla o en Bolsa;
- n) Procedimiento en caso que las emisiones se consideren fallidas;
- o) Derechos y obligaciones de los partícipes con respecto al incremento de capital;
- p) Lugar y persona designada para atender consultas relacionadas al aumento de capital del Fondo; y
- q) Otra información que la Gestora considere importante.

A partir de la publicación del aviso de colocación, los partícipes, tendrán derecho a suscribir las cuotas de conformidad a las condiciones y plazo establecidos en el artículo 73 de la Ley de Fondos.

**Art. 20.-** En el caso que la emisión resultase fallida, la Gestora procederá de acuerdo a lo establecido en los artículos 66 y 74 de la Ley de Fondos.

#### **Experto independiente**

**Art. 21.-** Se entenderá por expertos independientes a los que hacen referencia los artículos 72 de la Ley de Fondos y 18, literal a) de las presentes Normas, a las personas naturales que posean un título universitario en Ingeniería, Contaduría Pública, Administración de Empresas, Economía u otras ramas afines; y que cuenten con una formación en finanzas o en su defecto, haber recibido capacitación especializada en valúos de activos, relacionada a las inversiones que realiza el Fondo, de conformidad a su política de inversión.

La Gestora será responsable de verificar que los expertos independientes no tengan conflictos de interés tales como ser director de la Gestora, administrador o empleado de la Gestora o partícipe del Fondo.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	 
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

En el caso que el experto independiente fuese una sociedad, lo anterior es aplicable al personal que labore en dicha sociedad y que preste el servicio a la Gestora para la determinación del precio de colocación de las emisiones posteriores.

### **Disminuciones de capital**

**Art. 22.-** Los Fondos de Desarrollo Inmobiliario podrán efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital en la forma, condiciones y plazos que se señalen en el reglamento interno. La disminución del capital del Fondo se podrá realizar para los fines que se indican en el artículo 76 de la Ley de Fondos, debiendo la Gestora, publicar un aviso en el periódico que se indica en el reglamento interno, realizar divulgación del mismo en su sitio web e informar directamente a los partícipes, debiendo contar la Gestora con procedimientos que documenten la recepción de la referida notificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 76 de la Ley de Fondos y las “Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión” (NDMC-13), aprobadas por Banco Central por medio de su Comité de Normas.

**Art. 23.-** Para el caso de disminución de capital del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, la Gestora, por medio de su representante legal o apoderado deberá presentar a la Superintendencia la documentación siguiente:

- a) Certificación del punto de acta de la Sesión de la asamblea extraordinaria de partícipes en la cual se aprobó la disminución de capital;
- b) Cronograma de las fechas de pago y metodología para el cálculo del valor de las cuotas de los partícipes que ejerzan el derecho a retiro;
- c) Reglamento interno y prospecto que incluya las modificaciones aprobadas en asamblea extraordinaria de partícipes;
- d) Detalle de la finalidad por la cual se ha acordado la disminución de capital; y
- e) Si la disminución de capital obedece a la absorción de pérdidas generadas en las operaciones del Fondo, detallar las causales que generaron dichas pérdidas.

Adicionalmente a lo establecido en este artículo, la Gestora deberá presentar, en lo aplicable, la información y los documentos a los que hace referencia el artículo 15 de las presentes Normas, observándose el proceso de autorización establecido en el mismo, así como el proceso de divulgación dispuesto en el artículo 16 de las presentes Normas.

### **Archivo de diligencias iniciadas por solicitud de Registro**

**Art. 24.-** La Superintendencia procederá sin más trámite a archivar las diligencias iniciadas en el procedimiento de registro detallado en las presentes Normas, cuando se presenten las situaciones siguientes:

- a) La Gestora no hubiere subsanado las observaciones o no hubiere presentado la información requerida, de acuerdo a los artículos 9, 13, 18 y 23 de las presentes Normas;
- b) La Superintendencia deje sin efecto la autorización por no haber presentado la información requerida en el artículo 15 de las presentes Normas; o

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- c) La Gestora presente carta a la Superintendencia, informando el deseo de desistir de la solicitud, en cualquier momento.

En todo caso, los interesados mantendrán su derecho de presentar una nueva solicitud ante la Superintendencia, lo que dará lugar a un nuevo trámite.

#### **Comunicación de la colocación de cuotas**

**Art. 25.-** Para efecto de colocación de la emisión de cuotas, la Gestora deberá comunicar por escrito a la Superintendencia la fecha prevista de colocación, en un plazo mínimo de tres días hábiles anteriores a la fecha prevista para la colocación de la emisión, así como su forma de colocación, adjuntando la copia del acuerdo o resolución que al respecto haya adoptado la autoridad competente de la Gestora.

### **CAPÍTULO IV FUNCIONAMIENTO DE LOS FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

#### **Patrimonio del Fondo de Desarrollo Inmobiliario**

**Art. 26.-** Los Fondos de Desarrollo Inmobiliario deberán alcanzar el patrimonio mínimo y el número de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos, en un plazo de seis meses contado a partir de la fecha en que el Fondo de Desarrollo Inmobiliario fue asentado en el Registro y deberá cumplir permanentemente con dichos requerimientos. Si el Fondo de Desarrollo Inmobiliario no alcanzare el patrimonio y número mínimo de partícipes requeridos en el plazo definido anteriormente o incumpliera en cualquier momento con dichos requerimientos, la Gestora deberá comunicarlo a la Superintendencia el día hábil siguiente, quien podrá otorgar un plazo para su cumplimiento.

Cuando la Gestora no solventare el incumplimiento señalado en el inciso anterior deberá comunicarlo a la Superintendencia en los dos días hábiles siguientes de finalizado el plazo otorgado, procediendo a la liquidación del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, de acuerdo a lo establecido en los artículos 61, 65, 66, 103 y 105 de la Ley de Fondos y lo establecido en las presentes Normas.

En el caso que el patrimonio inicial del Fondo sea superior al mínimo requerido en el artículo 61 de la Ley de Fondos y si al finalizar el plazo para la emisión, suscripción y pago de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 65 de la Ley de Fondos, no se alcanzare el patrimonio requerido, el capital quedará reducido a la cantidad efectivamente pagada por los partícipes, debiendo la Gestora realizar las modificaciones correspondientes en el reglamento interno, prospecto de colocación de cuotas de participación, escritura de emisión y contrato de suscripción de cuotas de participación cuando fuese aplicable, observando para ello lo establecido en el artículo 15 de las presentes Normas.

#### **Colocación de cuotas**

**Art. 27.-** La colocación primaria de cuotas podrá realizarse en ventanilla de la Gestora o en una bolsa.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

En consideración de lo establecido en el artículo 64 de la Ley de Fondos, en el caso que la Gestora se encuentre interesada en realizar la colocación primaria con una entidad comercializadora diferente a una Casa, dicha entidad deberá encontrarse previamente autorizada por la Superintendencia de conformidad con lo establecido con el artículo 26 de la Ley de Fondos.

En todo caso, las personas jurídicas diferentes a una Casa interesadas en ser autorizadas como entidad comercializadora, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Capítulo II de las "Normas Técnicas para la Comercialización de Cuotas de Participación de Fondos de Inversión Abiertos" (NDMC-10), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas a excepción del sistema informático para el registro de aportes y rescates.

### **Aportes en inmuebles**

**Art. 28.-** En el caso que la Gestora establezca en el reglamento interno del Fondo de Desarrollo Inmobiliario que éste podrá recibir bienes inmuebles en aporte, dicha Gestora deberá considerar en sus procesos, en adición a lo establecido en el artículo 31 de las presentes Normas, aspectos como los siguientes:

- a) Que el aportante del inmueble presente por escrito solicitud de aportación del inmueble, indicando el precio al cual desea aportarlo y una descripción detallada del mismo, así como la solvencia de la Administración Tributaria del dueño del inmueble y cualquier otra información complementaria de carácter relevante que explique el valor propuesto;
- b) Verificar que el inmueble a recibir esté acorde con la política de inversión del Fondo de Desarrollo Inmobiliario y que el mismo se encuentre libre de todo gravamen;
- c) Previo a la aceptación del bien inmueble, la Gestora debe:
  - i. Verificar la información que presente el aportante del inmueble, para efectos que se cumpla con lo dispuesto en el reglamento interno del Fondo de Desarrollo Inmobiliario; dejando para dichos efectos, constancia del trabajo realizado; y
  - ii. Asegurarse de que el inmueble a recibir en aporte no presente problemas que no permitan su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- d) Que el bien inmueble objeto del aporte, reúna las condiciones que para el efecto se hayan fijado en el reglamento interno del Fondo de Desarrollo Inmobiliario; y
- e) Para efectos de determinar el valor del inmueble, se deberán realizar dos valúos por dos peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia. Los costos de los valúos del inmueble serán asumidos por el aportante, previo a la realización de los mismos. La Gestora tomará como referencia el menor de los valúos para la recepción del inmueble como aporte. Los peritos elegidos por la Gestora deberán contar con autorización vigente de acuerdo a la especialización establecida en la Normas respectivas para la valuación del tipo de inmueble que se trate.

Corresponderá a la Junta Directiva, la aprobación del aporte del inmueble, procediendo la Gestora a comunicar al aportante del bien, el valor al cual será aceptado dicho inmueble y el número de cuotas a que equivaldría su aporte.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

Los inmuebles que reciba el Fondo en concepto de aporte deberán ser acordes a su política de inversión.

**Art. 29.-** La Gestora deberá especificar en el reglamento interno del Fondo de Desarrollo Inmobiliario la posibilidad de aceptar aportes de inmuebles realizados por personas relacionadas a la Gestora, de otros Fondos administrados por esta, de Fondos administrados por Gestoras relacionadas a ella, de sociedades del mismo conglomerado financiero o grupo empresarial de la Gestora. Para tal fin, la Gestora deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 28 de la Ley de Fondos.

En el caso que el Fondo de Desarrollo Inmobiliario reciba aportes de conformidad a lo establecido en el presente artículo, deberá revelarlo en el comunicado de información esencial o hecho relevante, indicando quien ha realizado el aporte.

Los inmuebles aceptados como aportes, deberán ser acordes con la política de inversión del Fondo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de las presentes Normas.

#### **Calidad de partícipe en aportes de bienes inmuebles**

**Art. 30.-** Sin perjuicio de lo establecido en las “Normas Técnicas para la Autorización, Registro y Funcionamiento de Fondos de Inversiones” (NDMC-06), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, en los casos de aportación de bienes inmuebles, la calidad de partícipe estará supeditada a que se haya efectuado la inscripción del inmueble a nombre de la Gestora, con cláusula “Para el Fondo de Inversión” seguidamente del nombre del mismo y procedida de la denominación de la Gestora que lo administra.

#### **Compra de bienes inmuebles**

**Art. 31.-** Para la compra de bienes inmuebles, la Gestora deberá contar con la información siguiente:

- a) Dos valúos del bien inmueble a ser adquirido, observando lo establecido en los artículos 43, 44 y 45 de las presentes Normas;
- b) Fuentes de financiamiento de la compra, cuando este fuere aplicable;
- c) Contrato de promesa de compra-venta a fin de establecer las condiciones y términos bajo los cuales se espera se concrete la compra, cuando fuere aplicable;
- d) Certificación extractada del inmueble; y
- e) Solvencia de la Administración Tributaria y Solvencia Municipal.

Una vez concretada la compra del inmueble la Gestora adicionalmente a la documentación listada en el primer inciso del presente artículo, deberá tramitar la documentación final asociada a la compra, debiendo contar como mínimo, con lo siguiente:

- a) Copia de la solvencia de la Administración tributaria y solvencia municipal que sirvió de base para la escritura de compra-venta;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- b) Escritura de compra-venta del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas efectuada a nombre de la Gestora, con la cláusula “Para el Fondo de Inversión” seguidamente del nombre del mismo y precedida de la denominación de la Gestora que lo administra;
- c) En el caso que se contará con financiamiento para la compra del inmueble, se deberá adjuntar el contrato de mutuo hipotecario asociado a la compra, el cual deberá identificar claramente el monto otorgado, la tasa de interés, la fecha de vencimiento y las garantías otorgadas;
- d) Copia de los comprobantes de pago asociados a la compra; y
- e) Póliza de seguro que brinde cobertura al inmueble.

Cuando un Fondo de Desarrollo Inmobiliario adquiera bienes inmuebles por medio de financiamiento, el inmueble puede quedar hipotecado. Una vez cancelada la hipoteca, la Gestora deberá hacer las gestiones pertinentes para la liberación de la misma, documentando las acciones realizadas y actuando de manera diligente. Una vez liberada la hipoteca, la Gestora deberá realizar la inscripción a que se refiere el literal b) del inciso segundo del presente artículo, dentro de los treinta días hábiles siguientes de haber sido recibida.

La Gestora tomará como referencia, el menor de los valúos realizados para la compra del inmueble; sí entre los valúos realizados hubiere una diferencia igual o mayor al veinticinco por ciento, la Gestora deberá solicitar un tercer valúo. En todo caso, la Gestora deberá tomar como referencia el menor de los valúos realizados.

Tanto para la compra como para la recepción de aportes de bienes inmuebles, la Gestora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados a los inmuebles en un plazo máximo de cinco días después de recibido dicho informe.

#### **Antigüedad del peritaje para la adquisición o venta de inmuebles**

**Art. 32.-** Todo valúo realizado por peritos, deberán tener una antigüedad no mayor de seis meses, previa a la fecha de adquisición del inmueble.

#### **Prevención de lavado de dinero y de activos y financiamiento al terrorismo**

**Art. 33.-** La Gestora deberá dar cumplimiento al marco legal y regulatorio en materia de prevención de lavado de dinero y de activos y financiamiento al terrorismo, para las operaciones que realice a través de la compra o aporte de inmuebles y en la venta de éstos, así como la debida diligencia que realice a los futuros partícipes del Fondo, a los peritos valuadores, a los inquilinos que arrienden los inmuebles propiedad del Fondo y en general a toda operación o servicio que realice en su función de administradora del Fondo de Desarrollo Inmobiliario.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## CAPÍTULO V INVERSIONES DE LOS FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

### **Inversiones de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario**

**Art. 34.-** Los recursos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en caja, en depósito en cuenta corriente, de ahorro o a plazo, deberán ser invertidos conforme su política de inversión en:

- a) Inmuebles ubicados en El Salvador que generen ingresos que provengan de su venta o arrendamiento; y
- b) Valores de oferta pública, según lo establecido en el artículo 97 de la Ley de Fondos, observando lo dispuesto en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

La Gestora podrá adquirir planos arquitectónicos, diseños, estudios técnicos y consultoría para el desarrollo del proyecto.

Los inmuebles en los que invierta en el Fondo deberán encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otro gravamen u otro derecho que imposibilite su transferencia al Fondo de Desarrollo Inmobiliario o el desarrollo del proyecto.

### **Arrendamiento de bienes inmuebles**

**Art. 35.-** Será aplicable a los Fondos que exploten bienes inmuebles en arrendamiento, lo establecido en las “Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios” (NDMC-17), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

### **Administración de las inversiones**

**Art. 36.-** La Gestora establecerá las funciones principales que deberán cumplir el administrador de inversiones de un Fondo de Desarrollo Inmobiliario, considerando como mínimo las siguientes:

- a) Efectuar el seguimiento a los proyectos que desarrolla el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, considerando para ello los informes del Supervisor de la Obra;
- b) Informar el avance del proyecto a la Junta Directiva de la Gestora cada trimestre;
- c) Verificar el cumplimiento de los contratos necesarios para el desarrollo del proyecto;
- d) Informar a la Junta Directiva de la Gestora oportunamente sobre el incumplimiento de cláusulas contractuales, con el propósito de iniciar los procedimientos correspondientes por incumplimiento;
- e) Conformar y mantener actualizado el expediente de seguimiento de la ejecución del desarrollo del proyecto, el cual deberá estar conformado por los documentos que sustenten las acciones realizadas desde el inicio hasta la recepción final de la obra;
- f) Gestionar los procedimientos por reclamos relacionados con fallas o desperfectos en la obra, bienes o servicios, funcionamiento o calidad de los bienes; y
- g) Cualquier otra responsabilidad que le otorgue la Gestora relacionada con la administración de la inversión.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	 
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

Las funciones listadas en el presente artículo las realizará el administrador de inversiones sin perjuicio de las obligaciones establecidas en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

Para el cumplimiento de sus funciones, un administrador de Inversiones de un Fondo de Desarrollo Inmobiliario deberá contar con conocimiento y experiencia en el tipo de proyecto que desarrollará el Fondo y ser autorizado para ello, de conformidad a las “Normas Técnicas para la Autorización y Registro de los Administradores de Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-03), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

#### **Endeudamiento del Fondo de Desarrollo Inmobiliario**

**Art. 37.-** El Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan dos veces su patrimonio. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. El reglamento interno del Fondo deberá establecer el porcentaje de endeudamiento del Fondo, el cual no podrá exceder el límite establecido en el presente artículo.

Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento establecido en el reglamento interno del fondo requieren de la aprobación de la asamblea de partícipes así como de las modificaciones al prospecto.

Los activos del Fondo sólo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno. Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos.

En el caso de aquellas actividades que involucren el otorgamiento de préstamos, la Gestora deberá asegurarse que se están cumpliendo con las políticas de endeudamiento contempladas en el reglamento interno del Fondo de Desarrollo Inmobiliario que administra.

#### **Política de Inversión en valores de oferta pública**

**Art. 38.-** Cuando un Fondo de Desarrollo Inmobiliario considere en su política, la inversión en valores de oferta pública, deberá precisar en qué tipo de valor invertirá los recursos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, así como las principales características de éstos en función de plazos y riesgos, indicando los porcentajes máximos y mínimos. Deberá existir una correspondencia entre el objetivo y política de inversión, según la Ley de Fondos y cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

#### **Inversiones durante el plazo de suscripción y colocación de cuotas**

**Art. 39.-** Durante el período en el que el Fondo de Desarrollo Inmobiliario no alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes establecido en la Ley de Fondos, la Gestora a fin de preservar el

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

patrimonio del mismo, deberá mantener los aportes en dinero en depósitos de bancos domiciliados en El Salvador o invertirlos en valores de alta liquidez y bajo riesgo, de conformidad a lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

#### **Plazo para el cumplimiento de límites**

**Art. 40.-** Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo de Desarrollo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas. Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los literales a) y b) del artículo 34 de las presentes Normas, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda los noventa días a partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipe.

La Gestora deberá observar los límites de endeudamiento a partir de que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.

#### **Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora**

**Art. 41.-** Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversión de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, adjuntando el plan de disminución del exceso, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.

La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o ciento ochenta días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.

Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

- a) Proceso de venta o liquidación del proyecto de desarrollo inmobiliario;
- b) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
- c) Los ocurridos en los plazos en que el Fondo de Desarrollo Inmobiliario alcance el patrimonio mínimo y número de partícipes, según lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Fondos; y
- d) Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

Los plazos podrán prorrogarse por causa justificada y cuando lo autorice la Superintendencia. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso, hasta que se regularice su situación.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

### **Valoración de inversiones en valores de oferta pública**

**Art. 42.-** Cuando un Fondo Inmobiliario, de conformidad a su reglamento interno, invierta en valores de oferta pública deberán valorarse de forma individual a valor razonable, de acuerdo a lo establecido en las “Normas Técnicas para el Cálculo del Valor de la Cuota de Participación y Asignación de Cuotas de Participación” (NDMC-11), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

### **Valoración de inmuebles**

**Art. 43.-** La valoración de los inmuebles en que invierta el Fondo Inmobiliario deberá ser realizada de conformidad a lo establecido en el artículo 96 de la Ley de Fondos, los lineamientos establecidos en las presentes Normas y estar acorde a lo dispuesto en las “Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB4-42) y deberá incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del bien inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración.

Los valúos hechos por los peritos deben incluir la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destino, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble.

Los inmuebles que conforman el proyecto de desarrollo inmobiliario deberán valorarse cada año, hasta la finalización del mismo.

La Gestora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados a los inmuebles en un plazo máximo de cinco días después de recibido dicho informe.

### **Criterios para la valuación de los bienes inmuebles**

**Art. 44.-** El valúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del bien inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración.

La Gestora deberá velar por que los valúos e informes realizados por los peritos atiendan a los principios siguientes:

- a) **Objetividad:** el valor del inmueble deberá ser resultado de criterios técnicos objetivos, neutrales y de datos, cuyas fuentes sean confiables y verificables;
- b) **Independencia:** los valúos y sus respectivos informes deben ser realizados por profesionales que carezcan de cualquier interés en el resultado de los mismos;
- c) **Transparencia:** los peritos deberán revelar todas las limitaciones y posibles fuentes de error, así como los supuestos que hayan sido considerados para los valúos, si fuera el caso;
- d) **Profesionalismo:** la determinación del valor del inmueble se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminado a la búsqueda, obtención y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- que el valor que se determine refleje los montos que razonablemente se otorgarían por su adquisición o se recibirían por su venta; y
- e) **Integridad:** los valúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total de los valúos, sin necesidad de recurrir a fuentes externas. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

### Peritos valuadores elegibles

**Art. 45.-** Los peritos que la Gestora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros reconozca dicha Superintendencia. Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo la Gestora contar con los controles necesarios para garantizar que los peritos contratados cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que éstos guardan relación de independencia respecto de sí misma, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos que administra, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Los peritos contratados, al momento de realizar los valúos, deberán cumplir con no ser director, administrador o empleado de la Gestora o ser partícipe del Fondo. Además, deberá presentar como anexo al informe de valúo correspondiente, una declaración jurada del cumplimiento de estos requisitos.

En el caso que una sociedad preste el servicio de valuación del inmueble, lo anterior es aplicable al personal que labore en dicha sociedad y que preste el servicio a la Gestora.

### Antigüedad del peritaje para la adquisición o venta del inmueble

**Art. 46.-** Todo valúo realizado por peritos, deberá tener una antigüedad no mayor de seis meses, previa a la fecha de adquisición del inmueble.

### Valor cuota

**Art. 47.-** El valor de la cuota del Fondo de Desarrollo Inmobiliario se determinará diariamente, incluyendo fines de semana y feriados; todos los gastos aplicados al Fondo deberán reflejarse de manera diaria.

La valoración deberá efectuarse a precios de mercado, bajo la premisa de valor razonable, de acuerdo a los alcances establecidos en las presentes Normas.

Para la obtención del valor de la cuota de un Fondo de Desarrollo Inmobiliario a una fecha determinada "t", se deberán seguir los pasos siguientes:

- a) **Balance diario:** elaboración de un balance que incluya la valoración diaria de los valores de oferta pública acorde al último vector precio vigente y de los demás activos del Fondo de

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- Desarrollo Inmobiliario. El valor del patrimonio del Fondo Inmobiliario será el resultante de restar las cuentas de pasivos en el día “t” a la suma de todos sus activos a valor razonable; y
- b) **Cálculo del valor de la cuota:** el valor de las cuotas del día “t”, se establece dividiendo el valor del patrimonio del Fondo de Desarrollo Inmobiliario del día “t”, sin considerar las cuotas colocadas y pagos de cuotas del día, cuando aplique, entre el número de cuotas suscritas y pagadas al inicio del día “t”. El valor del patrimonio y la cantidad de cuotas corresponden a los calculados con base a lo establecido en el presente artículo.

De lo anterior, el cálculo del valor de la cuota de un Fondo de Desarrollo Inmobiliario se obtendrá por la fórmula siguiente:

$$VC^t = PN^t / NC^t$$

**Dónde:**

**VC<sup>t</sup>** = Valor de la cuota en el día “t”.

**PN<sup>t</sup>** = Patrimonio neto al día “t” a ser considerado para el cálculo del valor cuota.

**NC<sup>t</sup>** = Número de cuotas suscritas y pagadas al día “t”.

El valor cuota deberá reflejar el ajuste por la revaluación de los inmuebles propiedad del Fondo, así como aquel derivado de la recepción de aportes de inmuebles debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca efectuada a nombre de la Gestora, con la cláusula “Para el Fondo de Inversión” seguidamente del nombre del mismo y precedida de la denominación de la Gestora que administra el Fondo.

Es responsabilidad de la Gestora la valoración de los activos en que invierta el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, aunque hubiese contratado los servicios de un proveedor de precios o de peritos valuadores. Asimismo, la Gestora es responsable de mantener las valorizaciones de los activos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario que administra de acuerdo a las condiciones de mercado y lo establecido en artículo 102 de la Ley de Fondos.

## CAPÍTULO VI ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

### Funciones y atribuciones de la Gestora

**Art. 48.-** La Gestora que administre Fondos de Desarrollo Inmobiliario, además de sus funciones y atribuciones establecidas en la Ley de Fondos y la normativa aplicable, tendrá las funciones y atribuciones siguientes:

- a) Cumplir con la gestión de riesgos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, de conformidad a las Normas aplicables, considerando los riesgos del desarrollo del proyecto y como mínimo los siguientes:
- i. Riesgo de siniestro;

- ii. Riesgos asociados al financiamiento del proyecto;
  - iii. Riesgos de fallas en la construcción;
  - iv. Riesgo en la estimación o contracción en la demanda;
  - v. Riesgos asociados al incremento de costos en el desarrollo del proyecto;
  - vi. Riesgos asociados a los tiempos establecidos o cronogramas para el desarrollo del proyecto;
  - vii. Riesgos asociados a las incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de viabilidad en el desarrollo del proyecto;
  - viii. Riesgos legales derivados del incumplimiento de los contratos realizados con terceros para el desarrollo del proyecto; y
  - ix. Otros riesgos operativos acordes a la naturaleza del proyecto.
- b) Contar con un registro de los contratos que la Gestora ha suscrito con terceros y de los permisos para el desarrollo del proyecto;
  - c) Llevar un registro detallado de los costos asociados al proyecto que realiza el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, así como la documentación asociada;
  - d) Bitácora de trabajo del proyecto de construcción;
  - e) Controles respectivos al plan de inversión, el cual deberá incluir los desembolsos asociados al desarrollo del proyecto, detallando las variaciones, ajustes, pagos, anticipos y pagos en exceso, con su justificante, así como sus respectivos comprobantes;
  - f) Contar con los planos autorizados, así como sus modificaciones si hubiere lugar;
  - g) Registro de los permisos obtenidos asociados al proyecto;
  - h) Elaborar las políticas para la Recepción de la Obra;
  - i) Contar con un expediente por cada uno de los bienes inmuebles en los que el Fondo invierta, acepte como aporte o disponga para la venta o para su arrendamiento. Este deberá estar conformado por la documentación requerida en los artículos 28 y 31 de las presentes Normas, estableciendo mecanismos de resguardo de la información;
  - j) Establecer mecanismos de control sobre las operaciones realizadas por el Fondo respecto a los bienes inmuebles, de conformidad al Anexo No.6 de las presentes Normas; y
  - k) Elaborar políticas y procedimientos relativos a: contratos de servicios, controles de cuentas por cobrar y pagar, contratación de seguros, administración de pagos en concepto de venta y preventas, la contratación de peritos valuadores, así como la revisión y resguardo de los informes respectivos.

La Gestora, para el control de las inversiones en inmuebles que realice por cuenta de cada Fondo, deberá mantener actualizado un registro de inversiones en orden cronológico, conforme a lo requerido en las “Normas Técnicas para la Autorización de Constitución, Inicio de Operaciones, Registro y Gestión de Operaciones de las Gestoras de Fondos de Inversión” (NDMC-02), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

La información a que se refieren los literales b), c), d), e), f), g), e i) del presente artículo, deberán ser actualizados al momento en que ocurran cambios a los mismos.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

**Art. 49.-** La Gestora para el control de las ventas o preventas que realice asociadas al proyecto ejecutado, deberá mantener la documentación, registro o comprobante de la transacción que contenga la información detallada de la operación que realice, para lo cual deberá considerar los aspectos siguientes:

- a) Nombre o razón social del cliente;
- b) Tipo de inmueble (vivienda, industria, comercio, restaurantes, hoteles u otros);
- c) Código interno del inmueble asignado por la Gestora;
- d) Código del inmueble de conformidad al código asignado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;
- e) Ubicación del inmueble (se deberá expresar la dirección exacta del inmueble);
- f) Dimensiones exactas del inmueble objeto de la transacción expresada en metros cuadrados;
- g) Tipo de transacción (indicar si es venta o anticipo de venta);
- h) Valor de venta del inmueble expresada en dólares de los Estados Unidos de América;
- i) Monto de la transacción expresada en dólares de los Estados Unidos de América; y
- j) Disponibilidad (indicar el porcentaje de venta del proyecto).

#### **Protección de los inmuebles**

**Art. 50.-** Para proteger los inmuebles en que invierta el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, la Gestora es responsable de contratar los seguros que estime necesarios. Con tal fin, en el reglamento interno deberá revelar las principales políticas y lineamientos sobre contratación de seguros, así como dar seguimiento a la prestación de los servicios requeridos para su buen cuidado y manejo. En la contratación de seguros deberá considerar como mínimo lo siguiente:

- a) Que el monto asegurado cubra el valor del inmueble, el cual deberá ser ajustado cada vez que se realice un valúo a dicho inmueble o cuando se realicen remodelaciones o ampliaciones significativas al bien inmueble; (1)
- b) Que la calidad del seguro contratado no se deteriore, para lo cual deberá revisar las pólizas de seguros anualmente; y
- c) Que los seguros contratados cubran como mínimo seguros catastróficos, incendios y líneas aliadas, de protección contra riesgos para las construcciones en proceso, detallándose los riesgos que no cubren dichos seguros.

#### **Niveles de organización**

**Art. 51.-** La Gestora deberá de definir en el reglamento interno del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, los niveles de la organización involucrados en la toma de decisiones de compra y venta de inversiones y nombre de los responsables de la administración de las mismas.

## **CAPÍTULO VII DE LA CONTRATACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO**

#### **Supervisor de Obra**

**Art. 52.-** Para el desarrollo de un proyecto, la Gestora deberá contar con un supervisor de obra,

CNBCR-12/2018	<p style="text-align: center;">NDMC-19</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO</p>	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

quién deberá tener experiencia no menor a cinco años en el desempeño de esta función. El supervisor no deberá tener ninguna vinculación con la Gestora o la empresa constructora del proyecto.

El Supervisor de la obra tendrá dentro de sus funciones, como mínimo las siguientes:

- a) Supervisar y verificar la ejecución del proyecto, de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y lo aprobado;
- b) Informar por escrito al administrador de inversiones de la Gestora, la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento de los cuales haya tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones, que haga presumir hechos o circunstancias que pudieran poner en riesgo el desarrollo del proyecto, lo anterior, en un plazo no mayor a tres días hábiles después de haber tenido conocimiento del hecho;
- c) Elaborar el “Informe de Avance de Obra del Proyecto” con una periodicidad mensual, de conformidad a los lineamientos establecidos en el Anexo No. 4 de las presentes Normas. Dicho informe deberá ser enviado a la Gestora y publicado por ésta en su página web de manera mensual; y
- d) Elaborar el Informe Final de entrega del proyecto.

El supervisor de obra deberá ser un profesional en Ingeniería Civil o en Arquitectura, contar con experiencia en supervisión de obras similares al momento de la contratación de labores con la Gestora, esta última deberá solicitar una declaración jurada de no vinculación, de conformidad al inciso segundo del artículo 45 de las presentes Normas. (1)

### **Empresa constructora**

**Art. 53.-** Previo a la contratación de las empresas constructoras, la Gestora deberá realizar los procedimientos de debida diligencia a las mismas. Además verificará que toda empresa constructora que desee participar en el desarrollo de un proyecto de un Fondo de Desarrollo Inmobiliario, cuente con lo siguiente: (1)

- a) Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción; (1)
- b) Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto; (1)
- c) Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar; y (1)
- d) Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga constar que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados. (1)

La Gestora deberá dejar constancia que verificó que la empresa constructora contratada cumple con los requisitos establecidos en el presente artículo. (1)

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

En la contratación de la empresa constructora, la Gestora deberá evitar establecer condiciones más onerosas que las vigentes en el mercado, estableciendo dentro de sus controles internos, un procedimiento para la selección de la empresa. (1)

### **Garantías exigidas para la contratación de la empresa constructora**

**Art. 54.-** La Gestora previo a la contratación y firma de los contratos respectivos, solicitará a los contratistas, que presenten las garantías necesarias de conformidad a lo siguiente: (1)

- a) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Gestora; (1)
- b) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción; (1)
- c) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; (1) y
- d) Otras garantías que la Gestora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Las garantías que se otorguen a favor de la Gestora deberán ser acorde al monto, riesgo, y tipo de operación que se realice.

### **Contratación**

**Art. 55.-** Todas las obligaciones de la Gestora que para su cumplimiento sea necesario su ejecución a través de un tercero, deberá perfeccionarse y formalizarse a través de la suscripción de un contrato en el que se estipulen las obligaciones para cada una de las partes. La Gestora para la contratación con terceros aplicará lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Fondos de Inversión.

Lo establecido en el inciso anterior aplicará para el caso de las modificaciones o adendas a los contratos.

## **CAPÍTULO VIII DIVULGACIÓN, REMISIÓN Y MANTENIMIENTO DE INFORMACIÓN**

**Art. 56.-** Adicionalmente a las obligaciones establecidas en las “Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión” (NDMC-13), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, en cuanto a divulgar, remitir y publicar en su sitio web, la Gestora deberá incorporar la información relativa a los Fondos de Desarrollo Inmobiliario a la que hace referencia el presente capítulo.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

### Información esencial o hechos relevantes

**Art. 57.-** Para efectos de las presentes Normas, adicionalmente a lo establecido en las “Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión” (NDMC-13), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, son ejemplos de información esencial o hechos relevantes sobre los Fondos de Desarrollo Inmobiliario que administra la Gestora, toda la información relacionada a los aspectos siguientes:

- a) Designación por parte del Fondo de peritos valuadores para el valúo de los inmuebles adquiridos, recibidos en aporte o para su desarrollo;
- b) Compra, venta o recepción en aporte de bienes inmuebles;
- c) Inicio del proyecto o sus etapas, cuando aplique;
- d) Informe de Avance de Obra del Proyecto de conformidad a lo establecido en el Anexo No. 4 de las presentes Normas;
- e) Finalización de la venta del proyecto;
- f) Multas, infracciones o contingencias legales derivadas del desarrollo o ejecución del proyecto; y
- g) Cualquier otra información que pudiera influir en la valorización de los activos del Fondo, el valor cuota y en general, cualquier información que pueda influir en la apreciación de un partícipe respecto del desempeño del Fondo.

La Gestora está obligada a comunicar cualquier información esencial o hecho relevante a la Superintendencia a más tardar el día hábil siguiente que el hecho ocurra o sea de su conocimiento.

### Estado de cuenta

**Art. 58.-** La Gestora en el estado de cuenta que remite a sus partícipes de conformidad a lo establecido en las “Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión” (NDMC-13), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, adicionalmente deberá incluir como anexo, la identificación del proyecto, nombre, ubicación y tipo de proyecto, tiempo transcurrido y el restante para la finalización del proyecto e indicar el porcentaje de avance del mismo y otra información que la Gestora considere pertinente informar al partícipe. En el caso de existir desfases en la ejecución del proyecto se deberá detallar los motivos del mismo.

Adicionalmente, en el estado de cuenta se deberá indicar que el partícipe puede acceder a la página web de la Gestora para obtener información actualizada en la que se detalla el reglamento Interno, prospecto de colocación, informe de avance de obra, información esencial o hechos relevantes y otra información que la Gestora considere pertinente.

### Informe Anual

**Art. 59.-** La Gestora mantendrá a disposición de sus partícipes en su sitio web, un informe anual que deberá contener como mínimo la información siguiente:

- a) Identificación del Fondo de Desarrollo Inmobiliario y su Gestora;
- b) Detalle de la Junta Directiva de la Gestora y el Comité de Vigilancia;
- c) Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- d) Estructura de partícipes que conforman el Fondo;
- e) Información sobre la asamblea ordinaria o asambleas extraordinarias de partícipes que se hubieren realizado en el periodo;
- f) Informe de gestión de riesgos;
- g) Zona o zonas geográficas hacia las cuales ha orientado la inversión el Fondo;
- h) Sector hacia el cual ha orientado la inversión el Fondo, tales como: agricultura, industria, transporte, electricidad, comercio, servicios, entre otros;
- i) Detalle de los gastos realizados durante el periodo reportado;
- j) Rendimiento obtenido por el Fondo durante el último año;
- k) Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por los Fondos;
- l) Evolución del patrimonio del Fondo;
- m) Evolución del valor de las cuotas de participación y de los precios en la bolsa en la cual cotiza;
- n) Composición de la cartera del Fondo por emisor, clasificación de riesgo, tipo de moneda, país y bienes inmuebles;
- o) Informe en el que se indique el monto invertido en el desarrollo de la obra;
- p) Factores de riesgo del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
- q) Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado; y
- r) Copia del informe y estados financieros auditados correspondientes al último ejercicio presentado a la Superintendencia.

El primer informe será publicado a más tardar durante el trimestre siguiente de haberse completado el año de funcionamiento del Fondo. El mismo plazo deberá ser observado para la publicación de los informes subsiguientes.

**Art. 60.-** La Gestora, en relación con cada Fondo que administra y sin perjuicio de las obligaciones establecidas en las “Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión” (NDMC-13), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, remitirá a la Superintendencia la información siguiente:

- a) El valor de la cuota de participación vigente, las comisiones y gastos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario expresados en términos de porcentajes o montos, detallando la base para la determinación de los mismos, de manera diaria;
- b) Los hechos o información esencial respecto de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario que administra de acuerdo a lo establecido en la Ley de Fondos y las “Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión” (NDMC-13), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas y de conformidad a lo establecido en las presentes Normas;
- c) El “Informe de Avance de Obra del Proyecto”, según lo establecido en el Anexo No. 4 de las presentes Normas, con periodicidad mensual, el cual deberá ser elaborado por el supervisor de obra, dicho informe deberá ser realizado hasta la finalización del proyecto. Este informe deberá ser remitido a la Superintendencia y ser publicado en su sitio web al quinto día hábil siguiente de la fecha que corresponde la información; (1)

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	 
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- d) El “Informe de Venta del Proyecto”, de acuerdo a lo establecido en el Anexo No. 5 de las presentes Normas, con periodicidad mensual, el cual deberá ser remitido el quinto día hábil siguiente de finalizado al mes que corresponda la información; y
- e) “Informe de Patrimonio e Inversiones del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario”, según lo establecido en el Anexo No. 6 de las presentes Normas, con periodicidad mensual, el cual deberá ser remitido y publicado en su sitio web al día hábil siguiente de finalizado el mes al que corresponda la información.

### Publicidad

**Art. 61.-** La información divulgada por la Gestora sobre los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, así como la publicidad que realice sobre los mismos, ya sea en físico o electrónico, no deberá ser falsa ni inducir a errores a los partícipes o inversionistas. Dicha información deberá ser clara, veraz, completa, oportuna y la misma deberá ser congruente con las características del Fondo indicadas en su reglamento interno y en su prospecto de colocación.

La Gestora o la entidad comercializadora no podrán asegurar el resultado de la inversión o rentabilidades a los partícipes. Se entenderá por aseguramiento de rentabilidad el ofrecimiento realizado por la Gestora o la entidad comercializadora a todos o a ciertos partícipes, de obtener determinada ganancia sobre el capital invertido, u obtener una ganancia que fluctúe en un determinado rango, un mínimo o un máximo, o el ofrecimiento de mantener el monto invertido por el partícipe.

### Detalle técnico del envío de información

**Art. 62.-** La Superintendencia remitirá a la Gestora, en un plazo máximo de noventa días posteriores a la fecha de entrada en vigencia de las presentes Normas, con copia al Banco Central, los detalles técnicos relacionados con el envío de la información requerida en el artículo 60 de las presentes Normas. Los requerimientos de información se circunscribirán a la recopilación de información conforme lo regulado en las presentes Normas.

La Gestora deberá implementar los mecanismos necesarios para la remisión de información antes referida, en un plazo máximo de ciento veinte días después de recibida la comunicación citada en el inciso anterior, de conformidad a los detalles técnicos remitidos por la Superintendencia.

La Gestora deberá remitir la información detallada en el artículo 60 de las presentes Normas, de conformidad a la periodicidad establecida en dicho artículo, de manera electrónica a partir del primer día hábil siguiente, de haberse iniciado la colocación de las cuotas de participación del Fondo.

### Sitio web de la Gestora

**Art. 63.-** Como parte de la información que la Gestora incluirá en su sitio web se deberá tener en cuenta la información adicional siguiente:

- a) Guías de orientación sobre las ventajas y riesgos de invertir en los Fondos de Desarrollo Inmobiliario;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	 
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

- b) Nombre del o los proyectos en los cuales está invirtiendo el Fondo;
- c) Reportes de avances de obra de los proyectos;
- d) Estados financieros mensuales, trimestrales y anuales;
- e) Valor de la cuota de participación y su valor nominal, especificando la fecha de referencia de la valoración que se ha considerado para los proyectos de desarrollo inmobiliario;
- f) Informes trimestrales de gestión del Fondo de Desarrollo Inmobiliario; y
- g) Nombre de las sociedades o personas contratadas para el desarrollo del proyecto de desarrollo inmobiliario.

Asimismo, cuando la Gestora realice contratación de servicios con recursos del Fondo ya sea con sociedades miembros de su conglomerado financiero, grupo empresarial o con personas relacionadas, deberá revelar en su sitio web el nombre de la sociedad que le brinda el servicio, así como revelar el tipo y grado de vinculación.

## CAPÍTULO IX OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA

### Tiempo de resguardo de la información

**Art. 64.-** La información y el registro de transacciones realizadas por los partícipes, las sociedades contratadas para brindar servicios al Fondo y los libros de actas, deberán conservarse conforme al plazo establecido en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos y Código de Comercio respectivamente.

### Sanciones

**Art. 65.-** Los incumplimientos a las disposiciones contenidas en las presentes Normas, serán sancionados de conformidad a lo establecido en la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero.

### Aspectos no previstos

**Art. 66.-** Los aspectos no previstos en materia de regulación en las presentes Normas, serán resueltos por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

### Vigencia

**Art. 67.-** Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del diez de diciembre de dos mil dieciocho.

### MODIFICACIONES:

- (1) **Modificaciones a los artículos 50, 52, 53, 54 y 60 y al Anexo No. 4 aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas, en Sesión No. CN-16/2019, de fecha 25 de septiembre de dos mil diecinueve, con vigencia a partir del 14 de octubre de dos mil diecinueve.**

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## Anexo No. 1

### ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL PROYECTO DEL FONDO DE DESARROLLO INMOBILIARIO

El estudio de viabilidad deberá contener como mínimo la información siguiente:

#### 1. Carátula

- a) Identificación del proyecto (Nombre, ubicación y tipo de proyecto);
- b) Fecha de elaboración del estudio de viabilidad;
- c) Denominación del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
- d) Plazo del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
- e) Consignar las razones literales siguientes:
  - i. “El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario (denominación) ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos.”;
  - ii. “Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, son inversiones por cuenta y riesgo de los inversionistas, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos.”; y
  - iii. “Un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario conlleva riesgos asociados al desarrollo del proyecto, en caso de materializarse dichos riesgos, pueden afectar el objetivo y pueden causar la pérdida de la inversión.”
- f) Identificación de las personas que realizaron el estudio de viabilidad del proyecto.

#### 2. Generalidades del proyecto de construcción

- a) Identificación del proyecto: nombre, ubicación y tipo de proyecto. Si el proyecto se compone de diferentes etapas se deberá listar cada una de estas y en que consiste cada una;
- b) Destino del proyecto como: comercio, oficinas, industrial, hoteles, restaurantes, bodegas, salud, residencial, servicios, educación, entretenimiento, turismo u otro;
- c) Indicación de la etapa en la que se encuentra;
- d) Ubicación del proyecto;
- e) Descripción de la zona del proyecto;
- f) Identificación de los profesionales asignados al proyecto:
  - i. Empresa o persona natural encargada de elaborar el diseño y planos del proyecto;
  - ii. Empresa encargada de la construcción del proyecto en su caso;
  - iii. Empresa o persona natural encargada de realizar la supervisión de la obra, estas funciones serán desarrolladas por una empresa o persona natural diferente a la detallada en romano ii de este literal; y
  - iv. Empresa responsable de ejecutar la venta del proyecto.
- g) Para cada una de las empresas listadas en los literales anteriores, se deberá revelar: nombre del representante legal, resumen de las principales obras ejecutadas por las entidades y si la misma cuenta con los permisos correspondientes para la ejecución de sus operaciones.
- h) Indicar el tipo de relaciones y responsabilidades con las entidades descritas en literal f); y
- i) La Gestora deberá indicar los lineamientos para establecer los precios a los contratos, así como variaciones, ajustes, pagos, anticipos y tratamiento de pagos en exceso.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## Anexo No. 1

### 3. Estudios de mercado

En este apartado se debe incluir como mínimo un resumen de los siguientes aspectos:

- a) Análisis de la estimación de la demanda del proyecto;
- b) Análisis del mercado meta;
- c) Análisis del precio y sensibilidad;
- d) Análisis de la competencia;
- e) Pautas para la comercialización y venta del proyecto; y
- f) Indicaciones de los profesionales, ya sean internos o externos para realizar el estudio.

### 4. Riesgos del proyecto

Factores de Riesgo del proyecto, considerando como mínimo:

- a) Carácter estimatorio de las proyecciones financieras;
- b) Riesgo de siniestro;
- c) Riesgo de ubicación;
- d) Riesgo de financiamiento;
- e) Riesgo de fallas o atraso en la construcción;
- f) Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicio complementarios en el proyecto; y
- g) Otros riesgos asociados a la naturaleza del proyecto.

Asimismo, deberá indicar los principales mecanismos de gestión para los mismos.

### 5. Aspectos técnicos

En este apartado se debe incluir como mínimo lo siguiente:

- a) Memoria descriptiva del proyecto;
- b) Memoria descriptiva de la vivienda, apartamento, oficina, local comercial, entre otros;
- c) Especificaciones técnicas del proyecto (materiales, calidad, mano de obra, etc.);
- d) Cuadro de valores del proyecto;
- e) Levantamiento topográfico del terreno;
- f) Plano de la distribución de lotes, cuando exista lotes desmembrados en cabeza de su dueño;
- g) Planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y de cualquier otro diseño incluido en las obras;
- h) Estudio del impacto ambiental, cuando fuere necesario;
- i) Estudio de suelos; y
- j) Resolución del permiso de construcción.

### 6. Aspectos legales

En este apartado se debe incluir lo siguiente:

- a) Indicación que el Fondo de Desarrollo cuenta con un contrato de promesa de compraventa el cual deberá ser ejecutable previo a la colocación de cuotas de participación, o si el mismo será entregado a través de aporte de inmueble al Fondo de Desarrollo. En ambos casos, deberá expresar la existencia del riesgo legal del incumplimiento que el mismo contrae;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## Anexo No. 1

- b) Indicación que la propiedad o inmueble en donde se desarrollará el proyecto se encuentre libre de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su traslado al Fondo o su explotación por parte del Fondo de Desarrollo;
- c) Indicación de contar con los permisos de construcción requeridos para el inicio de la obra. El permiso será acorde al proyecto a realizar y a la jurisdicción en donde se desarrolle el proyecto;
- d) Ficha catastral y copia de la certificación extractada (Centro Nacional de Registro) con una antigüedad no mayor a 60 días desde su emisión; y
- e) Informe de los contratos suscritos, cuando aplique, o de los contratos pendientes de firmar. En este apartado se deberá indicar si la Gestora ha suscrito o suscribirá fianzas, seguros y mecanismos para asegurar el cumplimiento de la obligación, tales como: buen uso de anticipo, cumplimiento de contrato, de buena obra, garantía de buen servicio, funcionamiento y calidad de los bienes, mecanismos o penalidades por incumplimiento, entre otros.

### 7. Aspectos financieros

En este apartado se deben incluir los aspectos siguientes:

- a) Presupuesto técnico del proyecto, incluyendo aspectos tales como: materiales, mano de obra, carga financiera, costos indirectos, gastos de publicidad y comercialización, etc.;
- b) Presupuesto de vivienda, apartamento, oficinas, locales comerciales, entre otros, por materiales, mano de obra y condensado;
- c) Ofertas y/o subcontratos considerados en el presupuesto;
- d) Programa de la obras;
- e) Plan de inversión de la obra;
- f) Proyecciones de ventas;
- g) Flujo de la inversión (cuando el proyecto se desarrolle por etapas, este detalle se debe presentar para cada etapa);
- h) Indicación de la valuación del bien inmueble, el cual deberá contar con una valoración de un perito inscrito en la Superintendencia o en otro registro que ésta reconozca;
- i) Lineamientos para establecer las fuentes de financiamiento, así como la identificación de la entidad o entidades que participan en la financiación del proyecto, indicando los montos con sus respectivos porcentajes de financiación, plazos estimados y condiciones generales de los créditos; y
- j) Lineamientos que se utilizarán para realizar los desembolsos a las entidades contratadas. En este apartado la Gestora deberá indicar los principales controles internos para garantizar que los montos dados en concepto de avance de obra a favor de la empresa que realice la construcción efectivamente se aplique en el desarrollo del proyecto, así como en dotación, ejecución o adquisición de bienes acorde a las especificaciones técnicas y planos aprobados.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## Anexo No. 2

### CONTENIDO MÍNIMO DEL REGLAMENTO INTERNO DE LOS FONDOS CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

El reglamento interno de cada Fondo de Desarrollo Inmobiliario deberá contener como mínimo lo siguiente:

- 1) Carátula, que deberá contener como mínimo:
  - a) Denominación de la Gestora;
  - b) Denominación del Fondo de Desarrollo;
  - c) Objeto del Fondo de Desarrollo: señalar en forma resumida y descriptiva, el destino de la mayor parte de las inversiones o uso de los recursos del Fondo, adicionalmente especificar el tipo de Fondo en función de su política de inversión, así como especificar si el Fondo será de mediano o largo plazo;
  - d) Tipo de inversionista a quien va dirigido el Fondo de Desarrollo, el cual deberá considerar aspectos como horizonte de inversión, necesidad de liquidez, tolerancia al riesgo, conocimiento y experiencia previa en el mercado de valores;
  - e) Consignar las razones literales siguientes:
    - i. “El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario (denominación), ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos”;
    - ii. “Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, son inversiones por cuenta y riesgo de los inversionistas, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos”; y
    - iii. “Un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario conlleva riesgos asociados al desarrollo del proyecto, en caso de materializarse dichos riesgos, pueden afectar el objetivo y pueden causar la pérdida de la inversión”.
  - f) Denominación de las entidades comercializadoras incluyendo referencia de autorización en la Superintendencia;
  - g) Referencias de autorización del asiento registral de la Gestora y del Fondo de Desarrollo Inmobiliario en el Registro Público que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero;
  - h) Fecha: indicar el mes y año de elaboración del reglamento interno o referencia de su actualización;
  - e
  - i) Otra información que la Gestora considere importante.
- 2) Declaración de veracidad de la información contenida en el reglamento interno, la cual debe otorgarse por el Representante Legal o Apoderado de la Gestora en acta notarial.
- 3) Presentación del reglamento interno suscrito por la persona facultada para ello.
- 4) Índice y Glosario: incluir el índice del contenido, así como un glosario en el que se definan los términos técnicos que formen parte del reglamento interno.
- 5) Extracto del reglamento interno, resumen de la información que a continuación se detalla:
  - a) Denominación de la Gestora y aspectos relevantes de la misma;
  - b) Denominación del Fondo de Desarrollo;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## Anexo No. 2

- c) Tipo de Fondo, monto del Fondo, monto nominal y número de cuotas de participación, porcentajes máximos de participación de partícipes y plazo de duración;
  - d) Política de inversión de los recursos, diversificación de las inversiones, límites máximos y mínimos de inversión, liquidez de sus activos, política de endeudamiento, tratamiento de los excesos de inversión; política de valuación de inversiones;
  - e) Sector o sectores económicos, zonas geográficas hacia las cuales orientará la inversión el Fondo;
  - f) Ubicación geográfica del proyecto, estableciendo la dirección exacta del proyecto de desarrollo;
  - g) Descripción del proyecto a realizar;
  - h) Comisiones que cobrará la Gestora, indicando si son con cargo al Fondo de Desarrollo o al inversionista, expresadas como porcentajes o montos;
  - i) Información que se le entregará a los partícipes;
  - j) Comité de Vigilancia: especificar sus funciones y atribuciones;
  - k) Procedimiento para el aumento y disminución del patrimonio del Fondo de Desarrollo;
  - l) Asamblea de partícipes: incluir el mecanismo para realizar la convocatoria a los partícipes para la asamblea;
  - m) Procedimiento para la atención de clientes;
  - n) Causas que originan el derecho a retiro del partícipe;
  - o) Política de liquidación del Fondo por finalización del plazo; y
  - p) Otra información que la Gestora considere importante.
- 6) Aspectos Generales del Fondo:
- a) Expresión “Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario”, seguida de un nombre o denominación que lo individualice de cualquier otro Fondo de Inversión autorizado por la Superintendencia;
  - b) Tipo de inversionista a quien va dirigido el Fondo de Desarrollo;
  - c) Plazo de duración del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - d) Proceso para la aportación de inmuebles al Fondo, en el caso fuese aplicable;
  - e) Monto del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - f) Garantía de la Gestora en función del patrimonio del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, de conformidad al artículo 23 de la Ley de Fondos;
  - g) Comisiones a cobrar por la Gestora, indicando su periodicidad, la base para la determinación de su cálculo y si son con cargo al Fondo de Desarrollo Inmobiliario o al inversionista, debiendo ser expresadas como porcentajes o montos;
  - h) Gastos que serán con cargo al Fondo de Desarrollo Inmobiliario, detallando claramente sus conceptos, expresados como porcentajes o montos;
  - i) Régimen tributario aplicable al Fondo de Desarrollo Inmobiliario y a los partícipes; y
  - j) Especificar el lugar o lugares en donde se encontrarán a disposición de los partícipes los documentos o evaluaciones relativos al Fondo de Desarrollo.
- 7) Aspectos Generales de la Gestora:
- a) Denominación, domicilio y grupo empresarial o conglomerado al que pertenece la Gestora, así como los datos indicadores de su autorización en el Registro;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## Anexo No. 2

- b) Especificar el órgano facultado para acordar la modificación del reglamento interno; y
  - c) Obligaciones de la Gestora.
- 8) Información sobre la emisión y colocación de cuotas:
- a) Características de la emisión de cuotas del Fondo de Desarrollo y su valor nominal, detallando si hay más de una emisión;
  - b) Monto mínimo de inversión o de número de cuotas si fuese aplicable;
  - c) Forma del pago de la colocación de cuotas de participación;
  - d) Valor inicial de la cuota y el procedimiento para el cálculo del valor de la cuota;
  - e) Porcentajes máximos de participación de los partícipes en el Fondo de Desarrollo;
  - f) Procedimiento de colocación de las cuotas;
  - g) Términos, condiciones y plazos en el evento de realizar disminuciones de capital voluntarias y parciales; y
  - h) Especificar las causales que originen el derecho a retiro del partícipe.
- 9) Proyecto de construcción:
- a) Descripción del proyecto de desarrollo inmobiliario, detallando sus etapas, cuando apliquen;
  - b) Ubicación geográfica del proyecto;
  - c) Periodo en que se estima desarrollar el proyecto de construcción y el cronograma del proyecto;
  - d) Información descriptiva sobre los aspectos técnicos, mercadológicos, legales, financieros y flujo del proyecto;
  - e) Indicar que cuenta con las autorizaciones o permisos vigentes, estableciendo un listado de los mismos; y
  - f) Mecanismos previstos para la comercialización y venta del proyecto.
- 10) Políticas relacionadas con el funcionamiento del Fondo de Desarrollo:
- a) Política de inversión de los recursos y de diversificación de las inversiones, detallándose:
    - i. Características de los activos en que invertirá el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, describiendo los tipos, plazos, políticas de cobertura de ser el caso;
    - ii. Detallar el tratamiento de los excesos de inversión;
    - iii. Zona o zonas geográficas hacia las cuales orientará la inversión;
    - iv. Característica de la inversión, indicando si es de mediano o largo plazo; y
    - v. Límites de inversión, especificando los porcentajes mínimos y máximos de concentración en lo siguiente: tipo de inmueble, especificación de las zonas geográficas en las que se invertirá, zona o zonas geográficas de ubicación de los inmuebles e inmuebles adquiridos a personas relacionadas.
  - b) Política de valuación de las inversiones del Fondo de Desarrollo Inmobiliario:
    - i. Forma de valoración para las inversiones de oferta pública y de los inmuebles; y
    - ii. Periodicidad de valoración de las inversiones.
  - c) Política de liquidez de los activos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, para efectos de contar con los recursos necesarios para cumplir con las operaciones del mismo;
  - d) Políticas de endeudamiento con relación al patrimonio del Fondo, indicándose si el Fondo contempla contraer deudas;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## Anexo No. 2

- e) Política de aumento de capital a través de emisión de cuotas de participación, especificando el procedimiento y plazo máximo para que los partícipes ejerzan el derecho de suscripción preferente;
  - f) Política de disminución de capital, especificando información para optar a la disminución, la forma y condiciones, plazos, fechas de pago, metodología para el cálculo del valor de pago de las cuotas de participación;
  - g) Políticas sobre contratación de seguros, indicando:
    - i. Lineamientos referidos de los activos a asegurar;
    - ii. Tipo de coberturas que como mínimo contratará; y
    - iii. Criterios para la selección de las compañías de seguro.
  - h) Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas para el Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - i) Política para la distribución de los beneficios obtenidos por el Fondo de Desarrollo Inmobiliario; y
  - j) Procedimiento y política para el aporte de inmuebles.
- 11) Otras políticas de gestión adoptadas:
- a) Políticas sobre las operaciones del Fondo de Desarrollo Inmobiliario con personas relacionadas, el manejo de conflictos de interés y asignación de operaciones cuando se administren distintos Fondos de Inversión; y
  - b) Políticas, medidas y procedimientos cuyo objeto sea la adecuada solución de conflictos de interés entre el Fondo de Desarrollo y su Gestora, tales como: inversiones y operaciones con personas relacionadas, operaciones entre Fondos de Inversión y operaciones entre el Fondo de Desarrollo y su Gestora.
- 12) Controles y procedimientos:
- a) Procedimiento para la adquisición de los valores;
  - b) Procedimientos, plazos y demás reglas para la atención por parte de la Gestora a partícipes con relación a: Consultas realizadas, atención y resolución de quejas, reclamos. Deberá especificarse el medio de recepción de los mismos, dirección de la oficina, teléfono, correo electrónico en el cual el partícipe puede realizar las consultas, quejas y reclamos;
  - c) Procedimiento para solucionar diferencias o conflictos entre los partícipes, o entre éstos y la Gestora;
  - d) Procedimientos para llevar a cabo la modificación del reglamento interno; y
  - e) Normas de administración y liquidación del Fondo de Desarrollo Inmobiliario:
    - i. Procedimiento y plazo de la liquidación;
    - ii. Fecha en que iniciará la venta de los inmuebles;
    - iii. Mecanismos de diversificación del efectivo en cuenta bancarias, recibido por la venta de inmuebles;
    - iv. Proceso para el pago de las cuotas de participación;
    - v. Valuación para el pago de las cuotas de participación; y
    - vi. Porcentaje máximo de honorarios respecto de los activos del Fondos que correspondería al liquidador, cuando fuere aplicable.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## Anexo No. 2

- 13) Sistema de custodia de los activos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario: detallar el sistema de custodia para los valores que integran sus activos.
- 14) Plan de Negocio del Fondo de Desarrollo Inmobiliario.
- 15) Definición de los niveles de la organización involucrados en la toma de decisiones de compra y venta de las inversiones.
- 16) Criterios de selección y renovación de profesionales:
  - a) Auditor externo y fiscal en su caso;
  - b) Peritos valuadores;
  - c) Otros profesionales; y
  - d) Indicación que el Fondo cuenta con clasificación de riesgo, especificando la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.
- 17) Comité de Vigilancia:
  - a) Atribuciones, deberes y responsabilidades del Comité de Vigilancia;
  - b) Periodicidad de reuniones; y
  - c) Remuneración del Comité de Vigilancia en caso que sea aplicable.
- 18) Causas que originen el derecho a retiro: especificar las circunstancias que generan que el partícipe ejerza el derecho de retirarse del Fondo de Desarrollo, incluyendo el plazo y mecanismo mediante el cual el partícipe puede ejercer el derecho.
- 19) Régimen tributario aplicable al Fondo.
- 20) Asamblea de partícipes: materias que corresponderán al conocimiento de la asamblea extraordinaria de partícipes, adicionales a las establecidas en la Ley. Deberá incluirse el mecanismo para realizar la convocatoria a las mismas.
- 21) Derechos, obligaciones y comunicación para el partícipe:
  - a) Especificar los derechos y obligaciones del partícipe: derechos en el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, información obligatoria que se entregará a los partícipes adicional a la establecida en la Ley de Fondos, detallando dicha información y su periodicidad;
  - b) Obligatoriedad del partícipe de mantener informada a la Gestora sobre los posibles cambios de domicilio, entre otros;
  - c) Detalle de la información a entregar al partícipe en todo momento incluyendo su periodicidad;
  - d) Mecanismos para informar a los partícipes sobre hechos relevantes que afecten su inversión;
  - e) Nombre del periódico impreso o electrónico de circulación nacional en que se efectuarán las publicaciones;
  - f) Forma y periodicidad en que la Gestora deberá informar de la propiedad de acciones de entidades en las cuales circunstancialmente el Fondo de Desarrollo Inmobiliario sea controlador; y
  - g) Sitio web de la Gestora.
- 22) Criterios generales para la contratación de profesionales, la rendición de cuentas sobre su actuación, así como la gestión de eventuales conflictos de interés.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

## Anexo No. 2

- 23) Información proyectada de los flujos de caja que generará el proyecto, del estado de situación financiera y del estado de resultados integral del Fondo de Desarrollo Financiero, para un plazo que abarque el periodo en que se estima esté en operaciones el Fondo e incluir escenarios de sensibilización. Asimismo, debe incluir los supuestos que respaldan las proyecciones, e incluir las leyendas de advertencia necesarias respecto a que estas proyecciones no implican el ofrecimiento de un rendimiento garantizado para el inversionista que adquiera cuotas de participación del Fondo de Desarrollo Inmobiliario.
- 24) Las posibles situaciones que podrían afectar el comportamiento estimado de los flujos esperados del proyecto, sus riesgos, la gestión respectiva, y cualquier limitación que exista para la utilización de los activos que formen parte del Fondo de Desarrollo Inmobiliario.
- 25) Información de la valuación de los activos adquiridos y los pasivos asumidos que constituyan el proyecto que sería adquirido por el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, si se han realizado previamente actividades del proyecto. La valuación debe incluir la descripción de la metodología utilizada y debe detallar los gravámenes y anotaciones que pesen sobre los bienes.
- 26) Fuentes de financiamiento a las que podría recurrir el Fondo de Desarrollo Inmobiliario en caso de que no se cumpla a cabalidad el plan de inversión y la estructura de financiamiento del proyecto, así como las condiciones generales que deben reunir las operaciones de crédito que se formalicen para el proyecto.
- 27) Mecanismos previstos para la comercialización y venta total o parcial del proyecto.
- 28) Descripción de los riesgos e implicaciones para los inversionistas de que no se logre la realización del proyecto, así como los riesgos específicos relacionados con los activos, pasivos y contratos indispensables para el proyecto durante su desarrollo.
- 29) Método de cálculo utilizado para las proyecciones de los ingresos que espera obtener por la venta de los inmuebles propiedad del Fondo de Desarrollo Inmobiliario al finalizar el proyecto de construcción.
- 30) Posibles situaciones que podrían afectar el comportamiento de las proyecciones realizadas, sus riesgos y la gestión respectiva de los mismos.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

### Anexo No. 3

## CONTENIDO MÍNIMO DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

El prospecto de colocación de cuotas de participación para los Fondos de Desarrollo Inmobiliario deberá contener, en los casos que aplique conforme a la clasificación de Fondo de Inversión Cerrado, al menos la siguiente información:

- 1) Carátula, que deberá contener como mínimo lo siguiente:
  - a) Denominación de la Gestora;
  - b) Denominación del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - c) Objeto del Fondo de Desarrollo Inmobiliario: Descripción del proyecto a desarrollar;
  - d) Tipo de inversionista a quien va dirigido el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, el cual deberá considerar aspectos como horizonte de inversión, necesidades de liquidez, tolerancia al riesgo, conocimiento y experiencia previa en el mercado de valores;
  - e) Principales características de la emisión del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - f) Consignar las razones literales siguientes:
    - i. “El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario (denominación) ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus cuotas, opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos”;
    - ii. “Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, son inversiones por cuenta y riesgo de los inversionistas, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos”; y
    - iii. “Un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario conlleva riesgos asociados al desarrollo del proyecto, en caso de materializarse dichos riesgos, pueden afectar el objetivo y pueden causar la pérdida de la inversión”.
  - g) Denominación de la Casa a través de la cual la Gestora realizará la colocación en Bolsa;
  - h) Clasificación de riesgo otorgada;
  - i) Referencias de autorizaciones de inscripción en la bolsa respectiva y autorización de asiento registral en el Registro Público que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de la Gestora y de la emisión de cuotas; y
  - j) Fecha: Indicar el mes y año de elaboración del prospecto o referencia de su actualización.
- 2) Contraportada, que deberá contener la siguiente información de la Gestora: Casa, de los Auditores Externos, de los asesores legales y de cualquier otra persona natural o jurídica que haya intervenido en la constitución y colocación de la emisión de cuotas de participación: Nombre, dirección, sitio web, teléfono, fax, correo electrónico de la persona designada como contacto.
- 3) Declaración de veracidad de la información contenida en el prospecto, la cual debe otorgarse por el Representante Legal o Apoderado de la Gestora en acta notarial.
- 4) Presentación del prospecto suscrito por el Representante Legal de la Gestora, actuando en su calidad de administrador del Fondo de Desarrollo Inmobiliario.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

### Anexo No. 3

- 5) Índice.
- 6) Extracto del prospecto de colocación: Incluir un resumen de la información que a continuación se detalla:
  - a) Denominación de la Gestora y aspectos relevantes de la misma;
  - b) Plazo de duración del Fondo;
  - c) Denominación del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - d) Nombre de la Casa que realizará la colocación en bolsa;
  - e) Descripción del proyecto de desarrollo inmobiliario;
  - f) Ubicación geográfica del proyecto;
  - g) Descripción de las consecuencias tanto legales como económicas de que no se logre la realización del proyecto de conformidad a lo estimado;
  - h) Política de inversión, tratamiento del exceso de inversión y política de endeudamiento;
  - i) Descripción de las comisiones y gastos;
  - j) Porcentaje máximo de participación de los partícipes en el Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - k) Causales que originan el derecho del retiro del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - l) Proceso de liquidación del Fondo por finalización del plazo de duración;
  - m) Potenciales riesgos a los que está expuesto el Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - n) Información a entregar y remitir a los partícipes; y
  - o) Otra información que la Gestora considere importante.
- 7) Autorizaciones del Fondo de Desarrollo Inmobiliario:
  - a) Fecha y sesión de la autoridad competente de la Gestora que autorizó el reglamento interno y prospecto de colocación del Fondo de Desarrollo Inmobiliario; y
  - b) Fecha y sesión de autorización del asiento registral del Fondo de Desarrollo Inmobiliario en la Superintendencia del Sistema Financiero.
- 8) Características de la emisión del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, que contenga como mínimo:
  - a) Nombre de la Gestora y del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - b) Tipo de Fondo: indicar Fondo de Desarrollo Inmobiliario y expresar la denominación del Fondo;
  - c) Tipo de inversionista a quien va dirigido el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, el cual deberá considerar aspectos tales como: horizonte de inversión, tolerancia al riesgo, conocimiento y experiencia previa en el mercado de valores;
  - d) Denominación de la emisión;
  - e) Naturaleza y clase de valor;
  - f) Monto de la emisión y número de cuotas de participación;
  - g) Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta;
  - h) Precio de colocación de las cuotas de participación, incluyendo la forma de actualización diaria del precio de colocación durante el periodo de suscripción;
  - i) Moneda de negociación;
  - j) Garantías: especificar que la Gestora ha constituido una garantía para el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, estableciendo los eventos o causales cubiertos por la misma. Además deberá detallar el nombre de la entidad designada como representante de los beneficiarios;
  - k) Forma de representación: por anotaciones electrónicas de valores en cuenta;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

### Anexo No. 3

- l) Transferencia de los valores: expresar que los traspasos de los valores representados por anotaciones en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable;
  - m) Redención de los valores: detallar las condiciones bajo las cuales se redimirán los valores si fuese aplicable;
  - n) Plazo de la emisión;
  - o) Negociabilidad en la bolsa correspondiente;
  - p) Forma de actualización diaria del precio de colocación durante el período de suscripción;
  - q) Activos en que se invertirán los recursos aportados durante el período de suscripción;
  - r) Descripción de la política de inversión y de diversificación de inversiones del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, detallando los tipos de activos en que invertirán, tratamiento del exceso de inversión, proyectos de inversión y otros antecedentes que permitan conocer de los riesgos y potenciales retornos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario;
  - s) Fuentes de financiamiento a las que podría recurrir el Fondo de Inversión en caso de que no se cumpla el plan de inversión propuesto, así como las condiciones generales que deben reunir las operaciones de crédito que se formalicen para el proyecto;
  - t) Descripción de la política de distribución de beneficios del Fondo, especificando la forma de cálculo, así como el plazo, lugar, medio de informar y modo establecido para ejercer el derecho a recibirlos;
  - u) Descripción de la política sobre aumentos y disminuciones de capital;
  - v) Descripción de la política de endeudamiento;
  - w) Modificación a las características de la emisión, señalando claramente el procedimiento a seguir para solicitar aprobación de modificaciones, especificando los órganos internos y externos facultados para su aprobación;
  - x) Custodia y depósito, detallar cuando aplique, que la emisión estará depositada en los registros electrónicos que lleva la sociedad especializada en el depósito y custodia de valores contratada;
  - y) Clasificación de riesgo de la emisión, nombre de la clasificadora de riesgo, el significado de la clasificación asignada y la fecha de referencia del informe de clasificación;
  - z) Condiciones en las que se considerará fallida una emisión; y
  - aa) Procedimiento a seguir en caso de acción judicial contra el Fondo de Desarrollo Inmobiliario.
- 9) Proyecto de desarrollo inmobiliario:
- a) Descripción del proyecto de desarrollo inmobiliario en la cual se debe detallar sus etapas, cuando apliquen;
  - b) Ubicación geográfica del proyecto;
  - c) Periodo en que se estima desarrollar el proyecto de construcción;
  - d) Proyecciones estimadas del proyecto;
  - e) Información descriptiva sobre los aspectos técnicos, mercadológicos, legales y financieros del proyecto;
  - f) Información proyectada de los flujos de caja del proyecto, del estado de situación y del estado de resultados integral del Fondo de Desarrollo Inmobiliario. Asimismo, debe incluir los supuestos que respalden las proyecciones;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

### Anexo No. 3

- g) Información de la valuación de los activos por adquirir y pasivos asumidos que constituyan el proyecto. La valuación debe incluir la descripción de la metodología utilizada y debe detallar los gravámenes y anotación que pesen sobre esos bienes, dicha valuación deberá ser realizada por un perito inscrito en la Superintendencia;
  - h) Indicar que cuenta con las autorizaciones o permisos, especificar un detalle de los mismos; e
  - i) Mecanismos previstos para la comercialización y venta del Proyecto del Fondo de Desarrollo Inmobiliario.
- 10) Causas que originen el derecho a retiro: especificar las circunstancias que generarán que el partícipe ejerza el derecho de retirarse del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, incluyendo el plazo y mecanismo mediante el cual el partícipe puede realizarlo.
- 11) Nombre de la Casa que participa en la colocación.
- 12) Información de la Gestora:
- a) Denominación social, Número de Identificación Tributaria (NIT), números y fecha de inscripción en el Registro, dirección de la oficina principal, números de teléfono y fax, correo electrónico, dirección del sitio de internet;
  - b) Detalle de los accionistas, sean persona natural o jurídica; incluyendo el porcentaje de participación;
  - c) Nómina de la Junta Directiva con sus datos de inscripción en el Registro de Comercio, Gerente General o Director Ejecutivo de la Gestora, de los principales ejecutivos y de las personas que tendrán a su cargo las funciones relacionadas a las decisiones de inversión en el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, incorporando un resumen del curriculum vitae de los mismos;
  - d) Información relevante (incluyendo litigios promovidos en su contra y sentencias condenatorias de pago); y
  - e) En caso que la Gestora pertenezca a un grupo empresarial o conglomerado, deberá incluir la controlante de la Gestora, las denominaciones de las sociedades, así como una breve descripción del grupo empresarial y la posición de la Gestora dentro del mismo.
- 13) Información financiera: información financiera auditada del Fondo, cuando se trate de emisiones posteriores.
- 14) Clasificación de Riesgo: adjuntar el informe completo de la clasificación de riesgo de la emisión.
- 15) Registro de partícipes: especificar el nombre de la entidad responsable de llevar el referido registro.
- 16) Factores de Riesgos del Fondo: identificar y explicar los principales riesgos inherentes al Fondo y sus inversiones, considerando dentro de estos riesgos como mínimo los siguientes:
- a) Riesgo de siniestro;
  - b) Riesgos asociados al financiamiento del proyecto;
  - c) Riesgos de fallas en la construcción;
  - d) Riesgo en la estimación o contracción en la demanda;
  - e) Riesgos asociados al incremento de costos en el desarrollo del proyecto;
  - f) Riesgos asociados a los tiempos establecidos o cronogramas para el desarrollo del proyecto;

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

### Anexo No. 3

- g) Riesgos asociados a las incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de viabilidad en el desarrollo del proyecto; y
  - h) Riesgos legales derivados del incumplimiento de los contratos realizados con terceros para el desarrollo del proyecto.
- 17) Otros riesgos operativos acordes a la naturaleza del proyecto.
  - 18) Prácticas y políticas de la Gestora en materia de gestión de riesgos en la gestión del Fondo de Desarrollo Inmobiliario.
  - 19) Procedimiento a seguir en caso de acción judicial en contra de la Gestora.
  - 20) Comisiones: descripción de las comisiones cobradas indicando su periodicidad, la base para la determinación de su cálculo y si son con cargo al Fondo de Desarrollo Inmobiliario o al inversionista, debiendo ser expresadas como porcentajes o montos.
  - 21) Tratamiento del aporte con inmuebles, si fuere aplicable:
    - a) Condiciones y requisitos para la recepción de aportes; y
    - b) Condiciones y limitaciones para la transferencia de las cuotas de los aportantes, así como de los inmuebles aportados.
  - 22) Gastos que serán con cargo al Fondo de Desarrollo Inmobiliario, detallando claramente sus conceptos y serán expresados como porcentajes o montos.
  - 23) Impuestos: descripción clara del régimen fiscal aplicable al Fondo de Desarrollo Inmobiliario y al partícipe.
  - 24) Información a los partícipes:
    - a) Resumen de la información que obligatoriamente debe entregarse a los partícipes del Fondo de Desarrollo Inmobiliario especificando su periodicidad;
    - b) Periodicidad y forma para proporcionar los informes financieros a los partícipes;
    - c) Detalle de los principales derechos de los partícipes;
    - d) Informar al futuro partícipe las consecuencias en el caso de que no se alcance el patrimonio del Fondo;
    - e) Lugares para obtener información de los Estados Financieros de la Gestora y del Fondo de Desarrollo Inmobiliario; y
    - f) Informar que la calidad de partícipe se pierde cuando se negocian en una bolsa la totalidad de las cuotas que este mantiene en el Fondo y se hayan realizado las transferencias contables de acuerdo a la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
  - 25) Cualquier otra información que la Gestora considere importante dar a conocer al público inversionista.

**Anexo No. 4**

**INFORME DE AVANCE DE OBRA DEL PROYECTO DEL  
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

**Informe Mensual del Fondo de Desarrollo Inmobiliario “Indicar la denominación del Fondo de  
Desarrollo Inmobiliario” (1)  
(Indicar el período informado)**

**1) Información General**

- a) Identificación del proyecto: nombre, ubicación y tipo de proyecto. Si el proyecto se compone de diferentes etapas deberá listar cada una de estas;
- b) Destino del proyecto; y
- c) Indicación de la etapa en la que se encuentra, tales como: diseño, construcción, etc.

**2) Información contractual**

- a) Identificación de los profesionales asignados al proyecto:
  - i. Entidad o personas encargadas de realizar la supervisión de la obra y que tiene bajo su responsabilidad que la obra se realice de conformidad a la formulación del proyecto;
  - ii. Entidad encargada de elaborar el diseño y planos del proyecto;
  - iii. Entidad responsable de la construcción del proyecto; y
  - iv. Entidad responsable de ejecutar la colocación o venta del proyecto.

- b) Garantías asociadas al desarrollo del proyecto:

Tipo de seguro	Tipo de Garantía	Entidad o aseguradora que emitió la garantía	Monto	Vigencia	Fecha de Inicio	Fecha de finalización

**3) Información sobre el avance de la obra**

- a) Tiempo transcurrido y restante:
  - i. Plazo original del proyecto;
  - ii. Plazo prórroga, cuando hubiere;
  - iii. Tiempo transcurrido;
  - iv. Tiempo restante; y
  - v. Avance del proyecto (Expresado en porcentaje del presupuesto del proyecto).

En el caso de existir desfases en la ejecución del proyecto se deberá detallar los motivos del mismo, la reprogramación o los mecanismos para resolver el desfase.

#### Anexo No. 4

**4) Programa de la Obra:**

Indicar las obras ejecutadas en el periodo informado, detallando la duración, porcentaje de avance y su comparación con lo proyectado, estableciendo si ha existido adelanto o atraso en la obra. Se deberá establecer la diferencia del nivel de ejecución entre lo programado y el avance ejecutado.

**5) Personal, materiales, equipos y herramientas utilizados en el período:**

**Personal de campo**

No.	Especialidad	Cantidad

**Materiales, equipo y herramientas**

No.	Materiales (descripción del tipo de material)	Cantidad

**6) Presupuesto de la obra:**

Resumen de los movimientos económicos del proyecto, indicando los pagos en concepto de avance de obra, pago acumulado y el total del contrato.

**7) Actividades del Supervisor de Obra:**

Se deberá indicar las principales actividades del supervisor e indicar si han existido deficiencias o recomendaciones en el desarrollo del proyecto.

**8) Indicación si han existido multas, infracciones o contingencias legales derivadas del desarrollo o ejecución del proyecto, así como sus respectivos montos o pruebas de los materiales.**

**9) Inspecciones o auditorías.**

**10) Bitácoras del período.**

**11) Informe de la gestión de los principales riesgos asociados al proyecto.**

**12) Anexos:**

Se deberá anexar ilustraciones fotográficas del avance de obra y el programa de trabajo durante el período.

CNBCR-12/2018	NDMC-19 NORMAS TÉCNICAS DE FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO	
Aprobación: 21/11/2018		
Vigencia: 10/12/2018		

**Anexo No. 5**

**FONDOS DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO  
INFORME DE VENTAS DEL PROYECTO**

Corresponderá a la Gestora indicar las características por cada inmueble, de conformidad a lo siguiente:

<b>Nombre del inmueble</b>	Indicar el nombre del inmueble.
<b>Código interno del inmueble asignado por la Gestora</b>	Indicar el código asignado por la Gestora.
<b>Código del inmueble en el Registro</b>	Indicar el código asignado por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
<b>Fecha de venta</b>	Indicar la fecha de venta del inmueble.
<b>Tipo de venta</b>	Total o parcial.
<b>Nombre de la empresa vendedora del inmueble</b>	Indicar el nombre de la empresa encargada de vender el inmueble.
<b>Nombre del comprador</b>	Indicar el nombre de la persona natural o jurídica que adquirió el inmueble.
<b>Valor de venta del inmueble</b>	Indicar el valor en que el inmueble fue vendido.
<b>Valor del inmueble</b>	Indicar el valor del inmueble según el valúo realizado.
<b>Dimensiones del inmueble</b>	
<b>Área</b>	Indicar el área construida en metros cuadrados.
<b>Parqueo y zonas comunes</b>	Indicar las generalidades respecto a parqueo y zonas comunes.
<b>Nombre completo del perito valuador</b>	Indicar el nombre de la persona (natural o jurídica).
<b>Fecha de valoración</b>	Indicar fecha de realización.

## Anexo No. 6

### INFORME DE PATRIMONIO E INVERSIONES DEL FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

No.	Nombre	Descripción
1	<b>Fecha de reporte</b>	Establecer la fecha en la cual la información fue publicada.
2	<b>Fecha de la información</b>	Especificar el mes de referencia de la información.
3	<b>Denominación de la Gestora</b>	Denominación de la Gestora.
4	<b>Denominación del Fondo</b>	Denominación del Fondo de Inversión.
5	<b>Depositaria</b>	Detallar el nombre de la entidad en la cual están depositados los valores adquiridos con los recursos del Fondo.
6	<b>Objeto y clasificación de Fondo en función a su política de inversión</b>	Establecer el objeto y clasificación de Fondo en función a su política de inversión con referencia a su prospecto de colocación.
7	<b>Fecha de inicio de operaciones</b>	Indicación de la fecha del inicio de operaciones del Fondo.
8	<b>Valor del patrimonio del Fondo</b>	Indicar el valor del patrimonio del Fondo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América.
9	<b>Número de cuotas de participación del Fondo de Inversión</b>	Indicar el número de cuotas de participación.
10	<b>Número de partícipes en el Fondo</b>	Indicar el número de partícipes que conforman el Fondo de Inversión.
11	<b>Valor cuota</b>	Se debe indicar el valor de la cuota de participación.
12	<b>Valor nominal</b>	Indicar el valor nominal de la cuota de participación.
13	<b>Precio de mercado de la cuota de participación</b>	Indicar el precio de mercado de la cuota de participación de la bolsa de valores en la cual se encuentra inscrita para su negociación.
14	<b>Evolución del valor cuota</b>	Indicar la evolución del valor cuota en los últimos seis meses.
15	<b>Rendimiento de la cuota de participación</b>	Indicar el rendimiento de la cuota de los últimos seis meses. Dicho cálculo se realizará a través del promedio móvil de retorno diario discreto de los últimos seis meses aplicando la anualización a través de un esquema de interés compuesto. Considerando ocho decimales para su cálculo y cuatro decimales para su divulgación.
16	<b>Riesgo del Fondo</b>	Indicador de Valor en Riesgo (VaR).
17	<b>Comisiones</b>	Indicar las comisiones a cobrar por la Gestora, indicando su periodicidad, la base para la determinación de su cálculo y si son con cargo al Fondo o al inversionista, debiendo ser expresados como porcentajes o montos, de conformidad al reglamento interno del Fondo.

## Anexo No. 6

**INFORME DE PATRIMONIO E INVERSIONES DEL FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

No.	Nombre	Descripción
18	<b>Gastos</b>	Indicar los gastos que serán a cargo del Fondo, detallando claramente sus conceptos y serán expresados como porcentajes o montos de acuerdo a lo definido en el reglamento interno del Fondo.
19	<b>Clasificación de Riesgo</b>	Clasificación otorgada al Fondo por parte de una sociedad clasificadora, especificando la fecha de referencia del informe de clasificación de riesgo.
20	<b>Política de inversión</b>	Resumen de los objetivos y políticas de inversión del Fondo de Inversión.
21	<b>Composición del Fondo de Inversión</b>	<p><b>a) Composición del portafolio por tipo de inversión:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Depósitos (incluir cuentas de ahorro, corrientes y depósitos a plazo fijo);</li> <li>2. Renta fija (deuda);</li> <li>3. Renta variable (acciones);</li> <li>4. Fondos de Inversión abiertos nacionales;</li> <li>5. Fondos de Inversión cerrados nacionales;</li> <li>6. Valores de titularización;</li> <li>7. Valores extranjeros;</li> <li>8. Fondo de Inversión extranjeros (incluir ETF's);</li> <li>9. Reportos; y</li> <li>10. Inmuebles</li> </ol> <p><b>b) Composición del portafolio por sector:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca;</li> <li>2. Industria manufacturera;</li> <li>3. Electricidad, gas y agua;</li> <li>4. Construcción;</li> <li>5. Comercio, restaurantes y hoteles;</li> <li>6. Transporte, almacenamiento y comunicaciones;</li> <li>7. Actividades financieras y seguros;</li> <li>8. Otros sectores.</li> </ol> <p><b>c) Composición del portafolio por propiedades de inversión:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Concentración del portafolio de inversión considerando: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Tipo de inmueble: Indicar si es urbano o rústico;</li> <li>ii. Ubicación geográfica: Indicar la distribución geográfica de las propiedades de inversión del Fondo; y</li> <li>iii. Sector económico: Indicar las actividades económicas en las que se incluyen los proyectos de desarrollo</li> </ol> </li> </ol>

**Anexo No. 6**

**INFORME DE PATRIMONIO E INVERSIONES DEL FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

No.	Nombre	Descripción
		<p>inmobiliario: vivienda, industria, comercio, restaurantes y hoteles, servicios, bancos, seguros y otras instituciones financieras, servicios del Gobierno, etc.</p> <p>2. Niveles de venta: Indicar el porcentaje de venta del proyecto;</p> <p>3. Arrendatarios: Indicar el nivel de arrendamiento que los inquilinos tienen sobre las propiedades de inversión del Fondo, cuando aplique;</p> <p>4. Ingresos por inmuebles: Detallar el inmueble con la ponderación en porcentaje sobre el total de cartera detallando su variación del mes pasado; y</p> <p>5. Niveles de ocupación: Indicar el nivel de ocupación que tienen los inmuebles propiedad del Fondo a la fecha del reporte, cuando el Fondo cuente con bienes inmuebles para su arrendamiento.</p> <p><b>d) Composición portafolio por emisor, indicando los diez principales emisores de activos;</b></p> <p><b>e) Información por plazos de la inversión: de 0-180 días; 181-365 días; 1 a 3 años; 3 a 5 años; más de 5 años;</b></p> <p><b>f) Composición portafolio por clasificación de riesgo;</b></p> <p><b>g) Composición portafolio por tipo de moneda; y</b></p> <p><b>h) Composición portafolio por país de origen del emisor.</b></p>
<b>22</b>	<b>Monto por tipo de instrumento</b>	Especificar el monto por tipo de instrumento y por propiedades de inversión detallado en el numeral 21.
<b>23</b>	<b>Porcentaje de participación</b>	Corresponde a los porcentajes de participación de activos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo por tipo de instrumento y propiedades de inversión.
<b>24</b>	<b>Información del contacto</b>	Especificar lugar y persona designada para atender consultas sobre la información del Fondo.