



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

SMV
Superintendencia del Mercado
de Valores

DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES – AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD

Resolución SMV Nº [NUMERO_DOCUMENTO]

Lima, [FECHA_DOCUMENTO]

VISTOS:

El Expediente N° 2019002373 y los Informes Conjuntos Nos. 129 y xxx-2019-SMV/06/10/12 del 06 y xx de febrero de 2019, respectivamente, emitidos por la Oficina de Asesoría Jurídica, la Superintendencia Adjunta de Supervisión Prudencial y la Superintendencia Adjunta de Investigación y Desarrollo; así como el proyecto de modificación del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos (en adelante, el Proyecto);

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Texto Único Concordado de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), aprobado mediante Decreto Ley N° 26126 y modificado por la Ley de Fortalecimiento de la Supervisión del Mercado de Valores, Ley N° 29782, (en adelante, Ley Orgánica) la SMV tiene por finalidad velar por la protección de los inversionistas, la eficiencia y transparencia de los mercados bajo su supervisión, la correcta formación de los precios y la difusión de toda la información necesaria para tales propósitos, a través de la regulación, supervisión y promoción;

Que, de acuerdo con el literal a) del artículo 1 de la Ley Orgánica, la SMV tiene entre sus funciones dictar las normas legales que regulen materias del mercado de valores, mercado de productos y sistema de fondos colectivos;

Que, el literal b) del artículo 5 de la Ley Orgánica, establecen que el Directorio de la SMV tiene por atribución aprobar la normativa del mercado de valores, mercado de productos y sistema de fondos colectivos;

Que, mediante Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10 publicada el 09 de enero de 1997 en el diario oficial El Peruano se aprobó el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, el cual tiene como finalidad otorgar a los agentes de la economía la posibilidad de optar por la estructura de titulización que mejor satisfaga sus objetivos y necesidades financieras;

Que, a fin de promover la constitución de fideicomisos de titulización que emitan exclusivamente certificados de participación colocados por oferta pública primaria y cuya finalidad sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, mediante Resolución SMV N° 038-016-SMV/01, publicada el 24 de noviembre de 2016 en el diario oficial El Peruano, se incorporó la Tercera Disposición Final al citado reglamento, denominando a este tipo de fideicomisos “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA”;

Que, para incentivar el desarrollo de esta estructura así como mejorar el funcionamiento de la industria de titulización de activos, el PROYECTO incorpora algunas modificaciones de aplicación general, entre las cuales destacan



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

SMV
Superintendencia del Mercado
de Valores

DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES – AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD

precisiones sobre el acto constitutivo, las obligaciones de las sociedades tituladoras, la información a incluir en el prospecto informativo y los procedimientos de inscripción de programas y valores, entre otros. Del mismo modo, se propone la inclusión de un nuevo título que contenga disposiciones aplicables exclusivamente a los FIBRA, como los requisitos para mantener dicha condición, la estructura organizativa y funciones, y la emisión y colocación de certificados de participación, entre otros. Estas precisiones revisten esencial importancia para el desarrollo de la mencionada estructura financiera y han sido solicitadas por la industria;

Estando a lo dispuesto por el literal a) del artículo 1 y el literal b) del artículo 5 de la Ley Orgánica de la SMV, aprobada por Decreto Ley N° 26126 y su modificatoria; el artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores, Decreto Legislativo N° 861 y sus modificatorias; el numeral 2 del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SMV, aprobado por Decreto Supremo N° 216-2011-EF; los artículos 1 y 2 de la Política sobre publicidad de proyectos normativos, normas legales de carácter general y otros actos administrativos de la SMV, aprobados por Resolución SMV N° 014-2014-SMV/01; así como a lo acordado por el Directorio en su sesión del xx de febrero de 2019;

RESUELVE:

Artículo 1.- Modificar el artículo 2; el artículo 11; el literal a) del artículo 29; los literales g), h), j), l), n) y eliminar el último párrafo del artículo 44; los numerales 8, 11 y 14 del literal d), y los numerales 4, 5, 6, 8 y 11 del literal f) del artículo 45; el artículo 48; los literales c), d) y el último párrafo del artículo 50 así como eliminar el literal e) de dicho artículo; los literales a), c), y d) del artículo 53 y la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10, conforme a los siguientes textos:

“Artículo 2.- Términos. Para los efectos del presente Reglamento, los términos a que se refieren los artículos 8 y 292 de la Ley del Mercado de Valores tienen el mismo significado que los señalados en dicha norma. Adicionalmente, las referencias a sociedades extranjeras deben entenderse efectuadas a las personas jurídicas constituidas en el extranjero.

El vocablo "Ley" deberá entenderse referido a la Ley del Mercado de Valores, Decreto Legislativo N° 861.

La abreviatura SMV hace referencia a la Superintendencia del Mercado de Valores.

La abreviatura FIBRA hace referencia al Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA, cuya regulación se desarrolla en el Título VI del presente reglamento.

Se entiende por vinculación aquella que resulte de la aplicación del Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

Salvo mención en contrario, las referencias a artículos determinados deben entenderse efectuadas a los correspondientes al presente reglamento.”

“Artículo 11.- Contenido del acto constitutivo. *El instrumento que contenga el acto constitutivo del fideicomiso debe expresar la información mínima señalada en el artículo 308 de la Ley y lo siguiente:*

a) Identificar e indicar los datos relevantes del fideicomitente o fideicomitentes, fiduciario o fiduciarios, y del o de los destinatarios de los activos remanentes al fideicomiso, en especial aquello que revista importancia respecto de la situación jurídica y financiera del o de los fideicomitentes;

b) Debe expresar las gestiones o actividades específicas constitutivas de la finalidad del fideicomiso;

c) En relación a los activos, debe señalarse todas aquellas características que sean de relevancia para el inversionista;

d) En caso se contemple la sustitución o adquisición de nuevos activos para integrar el patrimonio fideicometido, se debe expresar el régimen aplicable, incluyendo las características, condiciones u otros requisitos que dichos activos deban reunir para tales efectos;

e) La denominación del patrimonio deberá acompañar la expresión "patrimonio en fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI";

f) Señalar las limitaciones relativas a los derechos, obligaciones y facultades de todas las partes intervinientes;

g) Señalar el régimen de emisión, colocación, registro, transferencia, derechos que confieren y pago de los valores a respaldar;

h) En caso se prevean realizar aumentos de capital, describir las condiciones, mecanismos y procedimientos relativos a tales aumentos que se realicen en el patrimonio fideicometido cuando se emita certificados de participación;

i) De ser el caso, indicar la posibilidad que el patrimonio fideicometido respalde posteriores emisiones de valores, expresando las condiciones a que deberá sujetarse la emisión de los mismos;

j) Expresar las subordinaciones y preferencias que se establezcan en favor de determinadas clases o series de valores;

k) En caso de que los valores sean colocados por oferta privada, señalar si se otorga al titular la facultad de efectuar una posterior oferta pública de los mismos, supuesto en el cual aplica lo establecido en el último párrafo del Artículo 43;

l) Señalar las condiciones a que se sujetará el nombramiento del factor fiduciario y, de ser el caso, los miembros de la comisión administradora u órgano equivalente, indicando quien asume la responsabilidad solidaria a que se refiere el Artículo 304 de la Ley. En caso el patrimonio fideicometido cuente con Comité Técnico y/o Administrador, se debe establecer dichas condiciones;

m) Expresar las condiciones a que se sujetará, de ser el caso, la delegación de las funciones de la sociedad tituladora tales como custodia, administración del cobro de

los activos, entre otras, señalando especialmente lo relativo a las retribuciones que corresponda abonar;

n) De preverse la designación de un representante de los fideicomisarios, debe precisarse en el acto constitutivo las funciones que desempeñará. Asimismo, el representante de los fideicomisarios debe ser un tercero no vinculado a la sociedad titulizadora, a los miembros del Comité Técnico ni al originador. De no designarse, las funciones del representante de los fideicomisarios las cumplirá el fiduciario;

o) Señalar lo relativo a la rendición de cuentas a efectuar;

p) Indicar el monto de los costos, gastos y contraprestaciones a cargo del patrimonio fideicometido;

q) Expresar las condiciones y características que debe reunir el fiduciario reemplazante en caso de cese del dominio fiduciario de la sociedad titulizadora;

r) Mecanismo para la liquidación del patrimonio fideicometido, incluyendo el caso de insolvencia y contemplando, de ser el caso, a las partes y a los terceros que puedan tener un crédito a cargo del patrimonio fideicometido.”

“Artículo 29.- PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN

(...)

a) Estados financieros intermedios y anuales, estos últimos auditados, de la sociedad titulizadora;

(...)”

“Artículo 44.- Inscripción de valores. Para la inscripción en el Registro de los valores emitidos con respaldo en patrimonios fideicometidos se debe acompañar lo siguiente:

(...)

b) Declaración suscrita por el originador y el emisor informando del acuerdo a que se refiere el segundo párrafo del artículo anterior, con la fundamentación correspondiente;

(...)

e) Prospecto informativo, con el contenido que se señala en el artículo siguiente;

(...)

g) Copia del contrato celebrado con el servidor para la administración del cobro de los derechos que confieren los activos, de ser el caso;

h) Copia del contrato de custodia de los activos y documentos relativos a ellos, de ser el caso;

(...)

j) *Copia del contrato suscrito con intermediario autorizado para la colocación de los valores, de ser el caso;*

(...)

l) *Copia de los dos (2) últimos estados financieros auditados del patrimonio fideicometido, o por el tiempo de existencia, y de los últimos estados financieros sin auditar, debiendo contar en este último caso con opinión favorable de una sociedad auditora e incluir una descripción de los principios y principales políticas contables utilizadas y a utilizar para su elaboración;*

(...)

n) *Documentación e información que pueda afectar los derechos de los fideicomisarios, o que pueda ser relevante para la estructuración del patrimonio fideicometido o pueda incrementar los riesgos incurridos por este;*

o) *En caso de emitirse (i) valores representativos de derechos crediticios, o (ii) valores que representen un derecho de participación en un patrimonio fideicometido conformado preponderantemente por uno o más créditos; se debe presentar copia de los correspondientes informes de clasificación de riesgo emitidos por una empresa clasificadora de riesgo supervisada por la SMV o por clasificadoras reconocidas como "nationally recognized statistical ratings organizations" (NRSRO) por la Comisión Nacional de Valores de los Estados Unidos de América ("Securities and Exchange Commission" - SEC).*

“Artículo 45.- Información a incluir en el prospecto informativo.

(...)

d) *Factores de riesgo:*

(...)

8. *Vinculación y relaciones entre las partes que ejercen funciones en relación a la estructura de titulización empleada, en especial la existente entre el originador, los miembros del Comité Técnico, Administrador, la sociedad titulizadora, el mejorador así como los gerentes y directores de estas entidades,*

(...)

11. *Impacto de los tributos que puedan afectar el flujo de efectivo a recibir por los inversionistas y los efectos generados como consecuencia de no cumplir alguna de las condiciones necesarias para acogerse al régimen tributario que se hubiera informado,*

(...)



14. *El riesgo de dilución de la participación en el Patrimonio Fideicometido, detallando los supuestos que podrían dar origen a tal dilución;*

(...)

f) *Descripción del patrimonio fideicometido que sirve de respaldo a los valores ofrecidos con indicación de lo siguiente:*

(...)

4. *Nombre o denominación del o de los fideicomitentes, del o de los fiduciarios, de los miembros del Comité Técnico, del Administrador así como de los directores y gerentes de estas entidades, y del o de los destinatarios de los activos remanentes, así como de las personas que ejerzan funciones en relación al patrimonio fideicometido, los activos que lo conforman o los valores a los que respalde,*

5. *En relación al factor fiduciario, miembros del Comité Técnico, gerentes y miembros de directorio del Administrador, y miembros de la comisión administradora u órgano equivalente:*

(...)

6. *Organización, funcionamiento y facultades del Comité Técnico, Administrador y de la comisión administradora u órgano equivalente, gerentes y directores,*

(...)

8. *Características de los activos, indicando lo siguiente:*

(...)

vi. *El origen y régimen de incorporación de los activos, los criterios para su selección, descripción del uso del activo, límites de inversión, su rentabilidad histórica promedio, con la descripción del procedimiento para determinarla y con mención de los índices de morosidad y siniestralidad correspondientes,*

(...)

11. *Relación de costos, gastos y contraprestaciones a cargo del patrimonio fideicometido,*

(...)"

“Artículo 48.- Inscripción de programas de emisión de valores. Para la inscripción en el Registro de programas de emisión de valores en virtud de procesos de titulización, se debe presentar una solicitud en la que se señale, cuando menos, el monto máximo

que estará permitido mantener en circulación, el tipo de activos a titular, las clases o series de valores a emitir y el periodo de vigencia de la inscripción del programa, el cual no podrá exceder de seis (6) años, acompañando la documentación e información siguiente:

(...)

b) La documentación e información que se señala en el artículo 44 respecto de las características del programa. La Superintendencia Adjunta de Supervisión Prudencial, previa solicitud debidamente fundamentada, puede exceptuar la presentación de información y documentación según la naturaleza y las características del programa. La información que debe presentarse es la siguiente:

i. El instrumento que establezca todas aquellas disposiciones que serán comunes a los fideicomisos a constituir dentro del programa,

ii. El prospecto informativo a presentar debe señalar todos aquellos aspectos que serán comunes a los valores a emitir dentro del programa.

Asimismo, cuando se solicite la aprobación de un Trámite Anticipado debe presentar la información referida al prospecto marco contenida en las Normas Comunes para la determinación del contenido de los documentos informativos.

Las emisiones que se realicen bajo el marco de un programa inscrito en el Registro pueden ser realizadas durante seis (6) años siguientes a la fecha de inscripción correspondiente. La inscripción del programa de emisión implica la inscripción del patrimonio fideicometido en la sección correspondiente del Registro a cargo de la SMV.

(...)"

“Artículo 50.- Inscripción de los valores emitidos en virtud del programa inscrito.
La oferta pública de los valores a emitir dentro del programa requiere de su previa inscripción en el registro, para lo cual se debe:

(...)

c) Presentar la documentación e información señalada en el artículo 44 que no haya sido presentada con ocasión de la inscripción del programa. Debe considerar lo siguiente:

i. Copia del contrato o acto complementario,

ii. El prospecto informativo complementario, que debe cumplir con satisfacer los requisitos de información que se señalan en el artículo 45 así como la información prevista en las Normas Comunes para la determinación de contenido de los documentos informativos, de acuerdo a las características del valor a ser emitido. La Superintendencia Adjunta de Supervisión Prudencial, previa solicitud debidamente fundamentada, puede exceptuar la presentación de información y documentación según la naturaleza y las características de dicho valor;



d) *Presentar toda otra documentación e información que pueda ser relevante para la estructuración del patrimonio fideicometido y/o para los inversionistas;*

El plazo para la inscripción de los valores es de siete (7) días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud y la documentación e información correspondiente. La inscripción surte efectos si vencido el plazo la SMV no hubiere formulado observaciones o solicitado documentación o información adicional. En caso contrario, la inscripción surte efectos luego del plazo de cinco (5) días contados a partir de la presentación de la documentación o información adicional, o de haber dado respuesta a las observaciones formuladas, sin que se hubiere solicitado documentación o información adicional o efectuado observaciones.”

“Artículo 53.- Información relativa a los fideicomisos de titulación.

(...)

a) *Estados financieros intermedios y anuales, estos últimos auditados, del patrimonio fideicometido;*

(...)

c) *Designación y/o cambios de los factores fiduciarios, miembros del Comité Técnico y/o miembros de la comisión administradora u órgano equivalente, dentro del día de efectuada la designación correspondiente. Adicionalmente, debe adjuntar la copia del instrumento acreditativo, el Curriculum Vitae y declaración jurada de no estar sujeto a impedimentos de la persona designada, dentro de los dos (2) días de efectuada dicha designación o cambio;*

d) *Informe trimestral que contenga un resumen de: (i) los actos que se hubieren realizado en virtud del dominio fiduciario y (ii) los actos en relación a los activos que integran el patrimonio fideicometido. Este informe debe ser presentado en la misma oportunidad de los estados financieros intermedios del patrimonio fideicometido.*

Los actos referidos a la presentación de la solicitud de inscripción, las tachas y la fecha efectiva de inscripción de la transferencia de dichos activos en el registro público correspondiente, deben informarse al Registro dentro de los dos (2) días de producidos o conocidos.

(...)”

“DISPOSICIONES FINALES

(...)

Tercera.- Fideicomiso de Titulación en Renta de Bienes Inmuebles

Toda referencia realizada a la presente disposición final, en cualquier cuerpo normativo, debe ser entendida como referenciada al TÍTULO VI Fideicomiso De Titulación De

Renta De Bienes Inmuebles – FIBRA y a las secciones aplicables al Fideicomiso de Titulización de Renta de Bienes Inmuebles del presente reglamento.”

Artículo 2.- Incorporar el artículo 53-A, el Título VI “Fideicomiso de Titulización de Renta de Bienes Inmuebles – FIBRA” y la Tercera Disposición Complementaria Transitoria al Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10, conforme a los siguientes textos:

“53 – A.- Información adicional relativa a los FIBRA

En el caso de los FIBRA, el informe señalado en el inciso d) del artículo anterior debe incluir adicionalmente lo siguiente:

i. El valor del certificado de participación del FIBRA al cierre del periodo, indicando el valor a la fecha, el valor nominal, el número de certificados de participación en circulación, el número de sus titulares y el número de certificados de participación en cartera, de ser el caso. El valor del certificado de participación del FIBRA se determina dividiendo su patrimonio neto, al cierre del periodo, entre el número de certificados de participación emitidos.

ii. El número de certificados de participación colocados y creados, de ser el caso, durante el ejercicio, así como el monto colocado o emitido en cada oportunidad.

iii. Fecha de realización de cada colocación de certificados de participación.

iv. El número de certificados de participación amortizados y cancelados durante el ejercicio.

v. Detalle y porcentaje de las inversiones en activos propios del objeto de inversión del FIBRA, indicando si dicha inversión fue por desembolso o aporte, en el caso de bienes inmuebles.

vi. Detalle y porcentaje depositado en cuentas dinerarias en entidades bancarias nacionales, instrumentos representativos de estos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Banco Central de Reserva del Perú; así como en bonos soberanos de los países donde el FIBRA mantiene inversiones.

En el caso de que el FIBRA tenga activos propios del objeto de inversión en países distintos al Perú, excepcionalmente los activos líquidos del FIBRA pueden depositarse en entidades bancarias de dichos países siempre que tales entidades tengan una clasificación de riesgo no menor que la de los bonos soberanos emitidos por el país en el que se encuentre la inversión inmobiliaria. Si ninguna entidad bancaria de dicho país tuviera esa clasificación de riesgo mínima, los depósitos pueden ser realizados en cuentas corrientes de entidades bancarias del referido país.

vii. El informe elaborado por el Comité Técnico al que hace referencia el literal f) del artículo 75.

viii. La información financiera intermedia y anual auditada del Administrador Interno, de haber sido designado.

Aquella información requerida en el presente artículo y que haya sido incluida en las notas a los estados financieros intermedios puede ser omitida en este informe.”

“TÍTULO VI**FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN DE RENTA DE BIENES INMUEBLES - FIBRA****Capítulo I****De la condición de FIBRA****Artículo 70.- Denominación**

La denominación "Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA" o la abreviatura "FIBRA", únicamente puede ser utilizada en los Fideicomisos de Titulización que cumplan con los requisitos señalados en el artículo 71. Estas expresiones son privativas de los FIBRA inscritos en el Registro.

Artículo 71.- Condición de FIBRA

Los Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA son aquellos cuyos certificados de participación han sido colocados exclusivamente por oferta pública primaria y la finalidad del patrimonio fideicometido es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso.

Se puede realizar la invitación internacional para la colocación de certificados de participación del FIBRA, siempre que tal colocación se realice únicamente en territorio nacional bajo las normas que rigen la oferta pública primaria.

La invitación internacional para la colocación de los valores se realiza de acuerdo a la normativa del país en el que se difunda tal invitación y siempre que el intermediario participante, en el caso de no encontrarse bajo la supervisión de la SMV, tenga funciones similares a la de los agentes de intermediación peruanos y se encuentren bajo supervisión de un ente regulador con competencias similares a la SMV y que haya suscrito el MOU o EMMOU de IOSCO.

Asimismo, los bienes inmuebles en los cuales invierte el FIBRA deben encontrarse inscritos en los Registros Públicos del Perú u otro registro equivalente en el extranjero debidamente reconocido por la autoridad del respectivo país.

Para mantener la condición de FIBRA, se deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Los certificados de participación deben ser colocados por oferta pública primaria a por lo menos diez (10) inversionistas, en cada colocación, que hayan adquirido los certificados de participación del FIBRA y que no sean vinculados entre sí. Para estos efectos, en caso de adquisición de participaciones a través de cuentas globales, se puede considerar como inversionistas a los titulares finales de dichos instrumentos.

La sociedad tituladora debe acreditar en caso lo requiera la SMV, que cada colocación cumple con el requisito de dispersión. La SMV puede requerir información respecto a los titulares finales de las cuentas globales.

La exigencia señalada en el presente inciso no resulta aplicable en el caso de aumentos de capital efectuados por los propios fideicomisarios ni en el del ejercicio o la transferencia del derecho de suscripción preferente que se pudiera derivar de estos los aumentos de capital.

b) Al menos el setenta por ciento (70%) del activo del fideicomiso de titulización se encuentre invertido en activos propios de su objeto de inversión.

Los bienes inmuebles adquiridos o contruidos por cuenta del fideicomiso de titulización para su arrendamiento o cualquier otra forma onerosa de cesión en uso pueden ser transferidos únicamente después de transcurridos cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que fueron adquiridos por el patrimonio fideicometido o en que fue terminada su construcción, según corresponda. Se considera terminada la construcción cuando se haya obtenido de la dependencia municipal correspondiente la conformidad de obra.

Dentro del setenta por ciento (70%) a que se refiere el primer párrafo de este inciso se incluye la adquisición de bienes inmuebles con opción de recompra siempre que esta opción se encuentre estipulada y regulada expresamente en el contrato de transferencia del bien inmueble y se establezca una permanencia mínima de cuatro (04) años dentro del FIBRA.

Cuando el objetivo del fideicomiso de titulización, total o parcial, sea la construcción de bienes inmuebles, dicha actividad debe realizarse necesariamente a través de un tercero.

c) El remanente del activo del FIBRA, deducida la inversión a que se refiere el literal b) precedente, se encuentre en depósitos en entidades bancarias nacionales, instrumentos representativos de estos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Banco Central de Reserva del Perú; así como en bonos soberanos de los países donde el FIBRA mantiene inversiones.

Adicionalmente, en el caso de que el FIBRA tenga activos propios del objeto de inversión en países distintos al Perú, excepcionalmente los activos líquidos del FIBRA pueden depositarse en entidades bancarias de dichos países siempre que tales entidades tengan una clasificación de riesgo no menor que la de los bonos soberanos emitidos por el respectivo país. Si ninguna entidad bancaria de dicho país tuviera esa clasificación de riesgo mínima, los depósitos pueden ser realizados en cuentas corrientes de entidades bancarias del referido país. Todas estas entidades bancarias deben encontrarse bajo la supervisión de una entidad de similar competencia a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.

De manera excepcional, el FIBRA puede tener dentro de los activos previstos en este inciso, participación accionaria en el Administrador Interno del FIBRA siempre que se cumpla con lo establecido en el artículo 77 del presente reglamento.

d) La sociedad tituladora debe distribuir y pagar como mínimo una vez al año entre los titulares de los certificados de participación del FIBRA, al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de la utilidad neta distributable del ejercicio obtenida por el fideicomiso de titulización.

El cálculo de la utilidad neta distributable para efectos de pago de los rendimientos se determina sobre la base de las partidas del Estado de Resultados que implicaron un ingreso o salida de efectivo para el fideicomiso de titulización. Las partidas que no hayan sido realizadas al cierre del ejercicio, serán reintegradas al cálculo de la utilidad neta distributable en el ejercicio en que se realicen. Asimismo, las utilidades que se distribuyan

y paguen en exceso de la utilidad neta reportada en el Estado de Resultados se reconocerán como una cuenta por cobrar a los titulares de certificados de participación bajo el concepto de pago anticipado de rendimientos, la cual será compensada al momento de la realización del activo correspondiente. Dicha distribución y pago debe realizarse a más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente a aquel en el que se generó tal utilidad neta distribuible.

El requisito referido a mantener el setenta por ciento (70%) invertido en activos propios de su objeto de inversión, será exigible luego de doce (12) meses de realizada la primera colocación de certificados de participación por oferta pública primaria, debiendo dicho cumplimiento informarse como hecho de importancia. En caso de no cumplirse con este requisito de inversión dentro del plazo establecido, el fideicomiso dejará de tener la condición de FIBRA de forma inmediata y definitiva, lo que debe ser comunicado como hecho de importancia.

Luego de cumplido el requisito a que se refiere el párrafo anterior, la sociedad tituladora debe informar sobre el cumplimiento de este requisito en cada oportunidad en la que se encuentre obligada por la normativa a presentar al Registro los estados financieros intermedios del fideicomiso. En el caso de no presentarse al Registro la información financiera intermedia dentro de los plazos máximos previstos en la normativa, se presume que respecto de ese trimestre el fideicomiso no cumple con el requisito a que se refiere el presente párrafo.

Si transcurrieran dos (2) trimestres consecutivos en los que la información financiera intermedia muestre que se hubiese dejado de cumplir con dicho requisito o no se hubiese presentado tal información, se aplica la presunción señalada en el párrafo anterior y, la sociedad tituladora debe informar como hecho de importancia que el fideicomiso dejó de tener la condición de FIBRA. La pérdida de tal condición será a partir de la fecha máxima prevista en la normativa para la presentación de la referida información financiera intermedia.

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

El incumplimiento de lo dispuesto en el inciso d) dentro del plazo máximo previsto en dicho inciso, o de lo dispuesto en los incisos a) o el segundo párrafo del literal b), conlleva la pérdida inmediata y definitiva de la condición de “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA” y debe ser informado como hecho de importancia.

Los fideicomisos de titulización que no cumplan con lo mencionado en el presente artículo no tendrán la condición de “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA” y por tanto no podrán denominarse como tales, debiendo modificar su denominación inmediatamente e informar ello como hecho de importancia.

La sociedad tituladora tiene un plazo máximo de (treinta) 30 días calendario para realizar los trámites que permitan formalizar la situación señalada en el párrafo anterior. Las modificaciones al acto constitutivo y/o prospecto marco que exclusivamente deban

realizarse para estos efectos, serán adoptadas por decisión unilateral de la sociedad tituladora y serán comunicadas como hecho de importancia.

Capítulo II

Estructura organizativa del FIBRA

Artículo 72.- Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación

Esta asamblea representa al conjunto de los titulares de certificados de participación del FIBRA.

La Asamblea General Ordinaria es aquella cuya realización periódica y asuntos a tratar están establecidos en el acto constitutivo. Aquellas asambleas realizadas para tratar asuntos distintos, son consideradas Asambleas Generales Extraordinarias.

La Sociedad Tituladora comunica la convocatoria por el medio y plazos establecidos en el acto constitutivo y/o prospecto marco.

La Asamblea debe ser convocada con una antelación no menor de cinco (05) días a su celebración. Dicha convocatoria se debe realizar mediante publicación de un aviso en un diario de circulación nacional y en la página web de la sociedad tituladora. El aviso debe señalar si se trata de una Asamblea General Ordinaria y/o Extraordinaria, las materias a tratar en la misma, el lugar, la fecha y hora en que se llevará a cabo su celebración pudiendo incluirse, si se considera conveniente, la información correspondiente a la segunda convocatoria, en caso no se logre celebrar la primera.

Excepcionalmente, el representante de los fideicomisarios puede convocar a asamblea cuando, a su juicio, sea necesario proteger los intereses del FIBRA o cuando se lo soliciten al menos el veinte por ciento (20%) del total de certificados de participación.

La Asamblea General se reúne obligatoriamente para tratar como mínimo los siguientes asuntos, además de los previstos en las demás disposiciones del presente reglamento:

- a) Aprobar modificaciones al acto constitutivo y demás condiciones de la emisión establecidas en el prospecto marco.*
- b) Aprobar la ampliación, en monto y/o plazo, del programa de emisión de certificados de participación a la que hace referencia el artículo 79 del reglamento.*
- c) Aprobar los aumentos de capital y el procedimiento a seguir para los mismos, cuando el acto constitutivo no contemple la existencia de un programa.*
- d) Aprobar los aportes de bienes inmuebles al FIBRA.*
- e) Designar y remover al Representante de Fideicomisarios de acuerdo al procedimiento establecido en el acto constitutivo.*
- f) Aprobar los estados financieros anuales del patrimonio fideicometido y el informe anual presentado por el Comité Técnico.*
- g) Ratificar y remover a los miembros del Comité Técnico o al Administrador del patrimonio fideicometido de acuerdo al procedimiento que se establezca en el acto constitutivo y/o prospecto marco.*

h) Aprobar cualquier incremento o exceso a los límites de gastos previstos en el acto constitutivo y/o prospecto marco.

i) Aprobar cualquier modificación en los esquemas de compensación, pago o cualquier otro concepto a favor de los miembros del Comité Técnico, del Administrador o a quien se le encomiende esta función.

j) Acordar medidas necesarias para la defensa de los intereses de los titulares de certificados de participación.

k) Acordar la liquidación anticipada del FIBRA.

Luego de la primera emisión, el Fiduciario debe convocar a la asamblea en la que se designe o ratifique a los miembros del Comité Técnico y, de ser el caso, al Representante de Fideicomisarios.

El acto constitutivo establece los procedimientos, quórums y mayorías para la convocatoria y adopción de acuerdos por parte de la Asamblea General de Titulares de certificados de participación de acuerdo a lo establecido en el artículo 323 de la Ley General de Sociedades.

En caso de renuncia al derecho de suscripción preferente, el acuerdo debe ser adoptado por la totalidad de los titulares de los certificados de participación en cada oportunidad.

La Asamblea General de Titulares de certificados de participación requiere la asistencia y participación, a la asamblea respectiva, de los representantes de la sociedad titulizadora, del Administrador y los miembros del Comité Técnico, salvo que la Asamblea disponga su retiro para deliberar asuntos determinados.

Artículo 73.- Sociedad Titulizadora

La sociedad titulizadora, además de las obligaciones señaladas en el presente Reglamento, La Ley General y el artículo 306 de la Ley, se encuentra obligada a:

a) Presentar la información financiera anual auditada a la Asamblea General de Titulares de certificados de participación para su respectiva aprobación.

b) Poner en conocimiento de los Titulares de certificados de participación, de acuerdo a los medios establecidos en el acto constitutivo, cualquier situación que pueda dar lugar a un conflicto de interés en la gestión del FIBRA.

c) Supervisar que los gastos cumplan con los criterios y límites establecidos en el acto constitutivo y/o prospecto marco.

Artículo 74.- Del Comité Técnico

El acto constitutivo debe establecer la designación de un Comité Técnico responsable, entre otros, de adoptar las decisiones de inversión con los recursos del fideicomiso de titulización. El Comité Técnico está conformado por lo menos por tres (3) personas naturales, las cuales son designadas de acuerdo a lo que se establezca en el acto constitutivo del FIBRA.

Los miembros del Comité Técnico deben contar con una adecuada formación académica y profesional.

La formación académica se evidencia con la obtención de un grado académico de nivel universitario, maestría u otro grado superior.

La capacidad profesional será acreditada a través de la experiencia profesional, de no menos de tres (3) años, en temas relacionados con las finanzas, gestión de portafolios o en actividades propias de la industria inmobiliaria. La experiencia mínima exigida en cada caso, debe haberse obtenido dentro de los últimos diez (10) años. Para la conformación del Comité Técnico se requiere que por lo menos uno (1) de sus miembros cuente con experiencia en las actividades de la industria inmobiliaria o en actividades similares.

La sociedad tituladora es responsable de verificar que los miembros del Comité Técnico cumplan con los requisitos establecidos por esta norma.

El acto constitutivo debe contener, como mínimo, las condiciones del nombramiento del Comité Técnico, sus funciones, responsabilidades y obligaciones así como el procedimiento a seguir en caso de remoción por la Asamblea General de Titulares de certificados de participación.

Los miembros del Comité Técnico son responsables por los actos que se practiquen en ejecución de sus decisiones respecto al patrimonio fideicometido. Para tal fin, el Comité Técnico debe llevar un libro de actas en el que se registren las decisiones adoptadas. Este libro de actas debe ser legalizado y puesto a disposición de la Asamblea General de Titulares de certificados de participación y de la SMV, a su requerimiento.

Los miembros del Comité Técnico deben abstenerse de votar en aquellas decisiones en las que tengan un conflicto de interés.

Artículo 75.- Funciones del Comité Técnico

En el acto constitutivo del FIBRA se debe señalar las funciones del Comité Técnico, las cuales como mínimo deben ser las siguientes:

- a) Adoptar las decisiones de inversión y desinversión del FIBRA, en representación de los titulares de certificados de participación, en el marco de la política de inversiones establecida en el acto constitutivo.*
- b) Determinar el precio y las condiciones de la emisión de los certificados de participación.*
- c) Valorizar las inversiones del FIBRA. En caso que delegue la valorización, los miembros del Comité Técnico mantienen responsabilidad.*
- d) Aprobar las condiciones de la emisión de certificados de participación en cada operación de aporte de bienes inmuebles al patrimonio fideicometido, en el marco de lo establecido en el acto constitutivo y/o prospecto marco.*

- e) *Determinar los excesos de gastos para aprobación de la Asamblea General de Titulares de certificados de participación.*
- f) *Elaborar un informe trimestral que contenga como mínimo el estado detallado de la cartera de inversiones del FIBRA, análisis de la aplicación de la política de inversión del FIBRA y detalle de los gastos realizados.*
- g) *Elaborar un informe anual sobre sus actividades con relación a las facultades y obligaciones señaladas en el acto constitutivo y/o prospecto marco, el cual debe ser presentado para la aprobación de la Asamblea General de Titulares de certificados de participación. El informe debe ser presentado a la SMV inmediatamente después de su aprobación y como máximo en la fecha de presentación de los estados financieros auditados del FIBRA.*
- h) *Atender las solicitudes que formule el fiduciario.*

Artículo 76.- Administrador

El FIBRA puede contar con uno o más Administradores contratados por la sociedad tituladora.

El Administrador es una persona jurídica, nacional o extranjera, distinta de la sociedad tituladora, cuya función es brindar cualquiera de los siguientes servicios: asesoría, administración, operación o mantenimiento, así como cualquier otra función relacionada a la gestión operativa de los activos inmobiliarios en los que invierte el FIBRA.

La sociedad tituladora debe supervisar que el Administrador cumpla con las funciones que le han sido encomendadas.

Artículo 77.- Administrador Interno

El FIBRA puede tener participación en una persona jurídica constituida en el Perú, para que realice únicamente las funciones de Administrador de dicho patrimonio fideicometido.

En este caso el FIBRA debe ser, como mínimo, titular del noventa y nueve por ciento (99%) de acciones que representen el capital social del Administrador.

La sociedad tituladora debe presentar la información financiera intermedia y anual auditada de este Administrador en la misma oportunidad que la información financiera intermedia y anual auditada del FIBRA, respectivamente.

Artículo 78.- Disposiciones sobre el Administrador

El acto constitutivo debe contener todas las condiciones a las cuales se sujeta el Administrador, considerando como mínimo:

- a) *Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus funciones así como el mecanismo de selección de sus principales funcionarios en el caso de que el Administrador sea el previsto en el artículo 77.*
- b) *El esquema de gastos, pagos y comisiones.*

- c) *La obligación de presentar un informe trimestral al Comité Técnico y a la sociedad titulizadora sobre el desempeño de sus funciones.*
- d) *La obligación de actuar de forma diligente en el ejercicio de sus funciones en el mejor interés del FIBRA.*
- e) *La obligación de informar a la sociedad titulizadora hechos relevantes que ocurran en su gestión y que afecten su situación financiera o los derechos del patrimonio fideicometido.*
- f) *Indicar si será el fiduciario o el Comité Técnico quien designe a los principales funcionarios del administrador del FIBRA.*

Capítulo III

Emisión y colocación de certificación de participación

Artículo 79.- Emisión de certificados de participación en el marco de un programa

Los certificados de participación pueden ser emitidos bajo el marco de un programa de emisión de valores. Para ello deben cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 48 del Reglamento.

En el marco de un programa, la sociedad titulizadora puede realizar por cuenta del FIBRA sucesivas emisiones de certificados de participación fungibles entre sí. Estas emisiones pueden realizarse hasta por el límite máximo establecido en el programa. El acto constitutivo debe señalar si la sociedad titulizadora o el Comité Técnico es el competente para decidir los aumentos de capital hasta por el límite máximo en el marco del programa.

Para cada una de las sucesivas emisiones de certificados de participación, la sociedad titulizadora debe presentar a la SMV una actualización del prospecto marco del programa que contenga aquella información del artículo 45 del Reglamento que hubiera sufrido variaciones. El prospecto informativo complementario señalado en el inciso c) del artículo 50 del Reglamento, debe contener únicamente aquella información del artículo 45 del Reglamento que no se haya incluido en el acto constitutivo y/o prospecto marco.

Artículo 80.- Emisión de certificados de participación en cartera

La sociedad titulizadora puede crear un número de certificados de participación del FIBRA y mantenerlos en cartera únicamente para el pago de retribuciones a los miembros del Comité Técnico, Administrador, Sociedad Titulizadora u otros prestadores de servicios establecidos en el acto constitutivo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

- a) *Estos certificados sólo pueden ser creados en cada oferta pública de certificados de participación.*
- b) *El acto constitutivo debe señalar expresamente las condiciones, oportunidad, número, monto, el procedimiento a seguir para determinar el precio de colocación y la contraprestación correspondiente.*

- c) *No se exceda el número máximo de certificados de participación autorizados en el programa, considerando para ello los certificados de participación emitidos y los que se encuentren en cartera.*

Toda emisión de certificados de participación en cartera se debe sujetar a los límites, condiciones y restricciones que podrá aprobar la SMV. Esta condición debe señalarse expresamente en el acto constitutivo y en el prospecto informativo.

Todos los certificados de participación que se encuentren a nombre de las personas señaladas en el primer párrafo del presente artículo así como de sus directores y gerentes tienen el derecho de voto suspendido y no cuentan para el cómputo de quórum y mayorías en la asamblea.

Los certificados de participación mantenidos en cartera en tanto no sean emitidos, no pueden ser considerados como parte de la cuenta capital del estado de resultados del patrimonio fideicometido. Los derechos inherentes a los certificados de participación en cartera solo se generan con su emisión.

La emisión de los certificados que hubieran estado en cartera debe ser informada como hecho de importancia, con indicación de la fecha y las condiciones en que se realizó la entrega y su impacto en el FIBRA.

El Comité Técnico y la sociedad titulizadora son los responsables de verificar que se cumpla con lo señalado en el presente artículo. En caso la sociedad titulizadora verifique un incumplimiento de estas disposiciones, debe comunicarlo inmediatamente a la SMV.

Artículo 81.- Aviso de oferta

Para la colocación de certificados de participación, la sociedad titulizadora debe publicar en un diario de circulación nacional un aviso de oferta en el cual establezca las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo dicha colocación.

El aviso de oferta debe señalar como mínimo lo siguiente:

- a) *Identificación del valor.*
- b) *Tipo de valor.*
- c) *Monto de la Oferta (de existir, incluir el monto mínimo).*
- d) *Condiciones específicas de la oferta.*
- e) *Número de certificados de la Oferta (en circulación y en cartera).*
- f) *Destino de los recursos, incluyendo una descripción de los activos inmobiliarios a ser adquiridos.*
- g) *Mecanismo de colocación.*
- h) *Nombre del Emisor.*

- i) *Nombre del Agente Colocador.*
- j) *Fecha de publicación de la oferta.*
- k) *Fecha de inicio y fecha límite para la entrega de propuestas.*
- l) *Hora de inicio y hora límite para la entrega de propuestas.*
- m) *Lugares y medios para la entrega de propuestas.*
- n) *Fecha de colocación.*
- o) *Fecha de liquidación, indicando hora límite.*
- p) *Fecha de Emisión.*
- q) *Detalle de costos, gastos u otros a ser aplicados directamente sobre el monto colocado.*
- r) *Indicación de que los prospectos pueden ser consultados en el portal de la SMV y en las oficinas de la sociedad titulizadora o del agente colocador.*

Capítulo IV

Otras disposiciones aplicables

Artículo 82.- Conflictos de interés

El acto constitutivo debe contemplar los criterios, procedimientos y políticas para el tratamiento de los conflictos de interés que pudieran existir entre los órganos del FIBRA, sus miembros y partes vinculadas.

Artículo 83.- Derecho de suscripción preferente

Los titulares de los certificados de participación del FIBRA cuentan con el derecho de suscripción preferente en cada oportunidad en que se realice un aumento de capital.

En virtud de este derecho, los titulares de los certificados de participación están facultados a suscribir, a prorrata de su participación, los nuevos certificados de participación que se coloquen. Este derecho es libremente transferible.

Solo se puede exceptuar el ejercicio del derecho de suscripción preferente en el caso de los certificados de participación que sean emitidos como resultado del aporte de bienes inmuebles, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

El procedimiento de suscripción preferente debe considerar lo establecido en el artículo 208 de la Ley General de Sociedades o norma que lo sustituya y debe ser incluido en el acto constitutivo y prospecto marco. El ejercicio de este derecho debe establecer un mínimo de una (01) rueda de suscripción con un plazo no inferior a cinco (05) días. Asimismo, la sociedad titulizadora debe comunicar, como hecho de importancia, el resultado del ejercicio de derecho de suscripción preferente ejercido por los titulares de los certificados de participación.

El acto constitutivo establece el procedimiento que se debe seguir para el caso que queden certificados de participación sin suscribir luego de terminada la última rueda. Este procedimiento debe contemplar un trato equitativo entre los titulares de certificados de participación.

Artículo 84.- Aporte de bienes inmuebles

Las exigencias de realizar oferta pública primaria y de que ésta se coloque por lo menos a diez (10) inversionistas establecidas en el artículo 71, no son exigibles cuando la emisión de valores se efectúe exclusivamente en contraprestación por los aportes de bienes inmuebles al patrimonio fideicometido, siempre y cuando se cumpla lo siguiente:

- a) *La Asamblea General de Titulares de certificados de participación debe aprobar el aporte de cada bien inmueble al FIBRA.*
- b) *El inmueble a ser aportado cumpla con las características establecidas en el acto constitutivo y/o prospecto marco, tanto en lo referido a la política de inversiones como en los requisitos que deban cumplir los activos del patrimonio fideicometido.*
- c) *El inmueble a ser aportado no tenga gravamen al momento de ser transferido al patrimonio fideicometido.*
- d) *El acto constitutivo haya previsto la posibilidad de aporte de bienes inmuebles al patrimonio fideicometido así como el procedimiento a seguir. En este caso se debe cumplir con tal procedimiento en la oportunidad de cada aporte.*
- e) *Contar con una valorización, con una antigüedad no mayor a seis (06) meses, realizada por un perito valuador inscrito en la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP o en otro registro oficial equivalente en el país donde el inmueble se encuentre ubicado, distinto al Perú.*
- f) *El inmueble a ser aportado no sea propiedad de la sociedad tituladora, al Administrador, a los miembros del Comité Técnico y sus partes vinculadas, y/o que tal aporte no les genere un beneficio distinto al derivado del ejercicio de su respectivo rol en el FIBRA.”*

"DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

(...)

TERCERA.- *Los Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores o que se encuentran en trámite de inscripción, deberán adecuarse a lo dispuesto en la presente norma a más tardar el 30 de junio del presente año.”*

Artículo 3.- Publicar la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano y en el Portal del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.smv.gob.pe).



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

SMV
Superintendencia del Mercado
de Valores

DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES – AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD

Artículo 4.- La presente resolución entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Portal del Mercado de Valores.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

[PERSONA_ORIGEN]
Superintendente del Mercado de Valores

Software Required

Software Required

Software Required

Software Required