

Sociedad Fiduciaria:

Fecha de Solicitud:

Analista a cargo:

Dirección de Oferta Pública / Fecha de actualización:

Regulación	Documento	Formalidades	Observación
Art. 69 Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores (en lo adelante, “Norma de Fideicomiso”).	Formulario de Solicitud.	Suscrito por el representante legal de la fiduciaria	
Art. 70 de la Norma de Fideicomiso.	a) Acta del fiduciario que acordó y aprobó la oferta pública de valores de fideicomiso.	Copia original debidamente certificada, sellada y registrada en el Registro Mercantil.	
	b) Declaración Jurada bajo la forma de compulsas notarial del representante de tenedores de valores de fideicomiso debidamente notariado y visado por la Procuraduría General de la República, en la cual exprese no estar enmarcado dentro de las prohibiciones en los artículos 60 y 61 del Reglamento 664-12.	Borrador	
	c) Acta o documento similar debidamente sellada y registrada, emitido por el organismo competente del fideicomitente que acordó la transferencia del o los bienes o activo(s) fideicomitado(s) y la emisión de los valores de fideicomiso.	Copia original debidamente certificada, sellada y registrada en el Registro Mercantil.	

	En caso de que el Fideicomitente sea una sociedad anónima deberá depositar el acta de asamblea de accionistas.		
	e) Contrato del programa de emisiones.	Borrador	
	f) Contratos a suscribir con la bolsa de valores.	Modelo	
	f) Contratos a suscribir con los auditores externos, calificadora de riesgo y otros de importancia.		
	f) Contratos a suscribir con la calificadora de riesgo.		
	g) Constancia de aceptación para ofrecer los servicios por parte del Depósito Centralizado de Valores.	Copia	
	h) Contrato de estructuración.	Copia	
	i) Contrato de administración de los activos del fideicomiso.	Borrador	
	j) Acto constitutivo.	Borrador	
	k) contrato de colocación.	Modelo aprobado al intermediario previamente por la SIV.	
Art. 71 de la Norma de Fideicomiso	<p>i) Tasación actualizada o valorización técnica de los activos del fideicomiso.</p> <p><i>Nota: Conforme el artículo 464 del Reglamento se entiende como tasación actualizada aquella que no tenga más de seis meses de antelación a la fecha de presentación de la solicitud.</i></p>	<p>Original</p> <p>Nota: la valoración técnica se requiere el informe físico y los cálculos numéricos en versión digital en Excel.</p>	
	ii) Prospecto de emisión.	Borrador	

	<p>iii) a) Macrotítulos de los valores de cada emisión para valores de fideicomiso representativos de deuda.</p> <p>iii) b) Macrotítulo del programa de emisiones para el caso de valores de fideicomiso de participación.</p>	Borrador	
	<p>iv) a) Acto auténtico mediante el cual la fiduciaria hace contar los valores de fideicomiso de cada emisión para valores de fideicomiso representativos de deuda.</p> <p>iv) b) Acto auténtico del programa de emisiones para el caso de valores de fideicomiso de participación.</p>	Borrador	
	v) Aviso de colocación primaria.	Borrador	
	vi) Informe de Calificación de riesgo.	Original. Este informe debe emitirse en versión final hasta el momento de la constitución del fideicomiso.	
	vii) Recibo del pago por concepto de documento.	Copia del comprobante	
Artículo 464 del Reglamento de Aplicación de la Ley (en adelante, “Reglamento”).	b) Certificación del estatus jurídico del inmueble.	Original	
	c) Acreditar que se han cancelado todos los impuestos que correspondan al inmueble, mediante certificación expedida por la Dirección General de Impuestos Internos.	Original	
	d) Póliza de seguro contra riesgo de incendio, terremoto y líneas aliadas, durante la vida del fideicomiso. Debiendo dicho seguro cubrir el 100% del valor de los inmuebles.	Copia	

<p>Literal a) del Artículo 464 del Reglamento de Aplicación de la Ley y literal k del artículo 70 de la Norma de Fideicomiso.</p>	<p>Declaración jurada del tasador o quien realicen la valoración técnica, mediante la cual conste que es independiente del fideicomitente y/o el fiduciario.</p>	<p>Original</p>	
<p>Anexo VIII de la Norma de Fideicomiso y el Párrafo III del Artículo 96 del Reglamento de Aplicación.</p>	<p>Declaración jurada del representante legal del fideicomitente y del fiduciario indicando que emplearon la debida diligencia en la verificación del contenido del prospecto de emisión en forma tal que certifican la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas y debiendo cumplir con lo establecido en el Párrafo III del Artículo 96 del Prospecto de Emisión del Reglamento de Aplicación.</p>	<p>Borrador</p>	
<p>Anexo VIII de la Norma de Fideicomiso, XVI Presupuesto estimado del fideicomiso de oferta pública.</p>	<p>Presupuesto de ingresos y Costos y gastos a cargo del fideicomiso</p>	<p>Formato digital y físico.</p>	
<p>Anexo VIII de la Norma de Fideicomiso, XVI Presupuesto estimado del fideicomiso de oferta pública.</p>	<p>Si aplica, derechos sobre el residual. Las características y forma de cálculo del residual.</p>	<p>Formato digital y físico.</p>	
<p>Anexo VIII de la Norma de Fideicomiso, XVI</p>	<p>Estados financieros del último ejercicio fiscal, junto con las notas y dictamen del auditor externo del o los fideicomitentes.</p>	<p>Copia</p>	

Circular C-SIV-2016-08-MV	Cálculo del Índice de Adecuación Patrimonial (IAP), incluyendo en dicho cálculo los patrimonios autónomos o separados autorizados y el monto del programa de emisiones solicitado incluyendo diferentes escenarios en que la sociedad vaya colocando emisiones y se refleje el impacto de estos escenarios en el (IAP) de acuerdo a su modelo de negocio, así como el cálculo para el patrimonio contable.		
Artículo k), art. 70 de la norma de fideicomisos.	Si aplica, copias de los contratos de alquiler.		
Artículo k), art. 70 de la norma de fideicomisos/ Manual de Contabilidad y Plan de Cuentas para Intermediarios de Valores	Si aplica, cálculo del puesto de bolsa colocador en caso de colocaciones en firme o garantizada: indicadores de rango patrimonial e índices de endeudamiento (en caso de tomar endeudamiento para adquirir los valores de fideicomiso).	Excel	
Artículo k), art. 70 de la norma de fideicomisos	Si aplica, Contratos de préstamos con Garantía Hipotecaria.	Copia	
Artículo k), art. 70 de la norma de fideicomisos	Mecanismos de cobertura, que puedan afectar el flujo de caja de los bienes o activos transferidos o de la operación misma del fideicomiso de oferta pública.		
Artículo k), art. 70 de la norma de fideicomisos	Estudio de factibilidad del fideicomiso, el cual deberá comprender el estudio correspondiente a lo relativo a la factibilidad económica, técnica y financiera del Fideicomiso de Oferta Pública.	El estudio deberá ser depositado con carácter confidencial en versión Word y en versión Excel para validar los cálculos realizados	
Artículo k), art. 70 de la norma de fideicomisos	Para fideicomisos ya constituidos, remitir: 1. Estados financieros auditados del Fideicomiso por auditores	Copia	

	<p>externos de los últimos tres (3) años de ejercicios sociales, si aplican, o desde la fecha de constitución del fideicomiso, si corresponde. Los estados financieros correspondientes al último ejercicio fiscal deberán estar auditados o certificados por una firma inscrita en el Registro.</p> <p>2. Estados financieros interinos del Fideicomiso previo a la solicitud de autorización.</p> <p>3. Los informes de rendición de cuentas del Fideicomiso</p>		
Artículo k), art. 70 de la norma de fideicomisos	<p>Para valores de fideicomisos representativos de deuda:</p> <p>Estructura del financiamiento, el cual deberá contemplar un análisis de calce de flujos que refleje el impacto neto de los compromisos financieros por endeudamiento, la relación entre deuda-patrimonio fideicomitado y la respectiva cobertura proyectada de gastos financieros para todo el período de duración en cada etapa del fideicomiso.</p>	- En versión Word y en versión Excel para validar los cálculos realizados.	

Observaciones generales

- I. La Superintendencia podrá requerir documentación adicional, conforme el tipo de fideicomiso de que se trate.
- II. Todos los contratos y declaraciones juradas requeridas deben estar debidamente notariados y legalizados las firmas de estos por la Procuraduría General de la República.
- III. Las observaciones realizadas por la Superintendencia deben ser adecuadas en todos los documentos remitidos en lo aplicable con el objetivo de que exista homogeneidad en toda la documentación.

- IV. Para la elaboración del estudio de factibilidad la sociedad fiduciaria deberá como mínimo:
- i. Presentar la rentabilidad anual proyectada para cada año de duración del fideicomiso, fundamentando los supuestos que se están tomando en cuenta para realizar las proyecciones de los ingresos y gastos.
 - ii. Presentar varios escenarios o pruebas de estrés del fideicomiso (base conservador, pesimista y optimista), incluyendo una explicación de cada uno de los escenarios presentados, indicando cuáles supuestos están utilizando para estresar los escenarios. Se debe presentar los ingresos y egresos proyectados durante la vigencia del fideicomiso; considerando lo siguiente:
 - a. Los ingresos y egresos del fideicomiso conforme se establecen en el acto constitutivo y prospecto de emisión, estableciendo un margen de variación de los mismos para cada escenario presentado.
 - b. Que no se colocara la totalidad del programa de emisiones en los escenarios base conservador ni en el pesimista. Deben plantearlos con un margen de diferencia respecto a la totalidad del monto a colocarse.
 - c. La eventualidad de casos en que exista morosidad, cesación de pagos o terminación de contratos pertenecientes a los flujos de los activos del patrimonio fideicomitado, el tiempo para encontrar reemplazos de los mismos.
 - iii. Hacer comparaciones de la rentabilidad esperada con otros instrumentos del mercado en condiciones similares, en caso de que aplique.
 - iv. Suministrar la información cuantitativa y cualitativa necesaria.
 - v. Presentar la estrategia de salida contemplada por la sociedad fiduciaria para realizar la liquidación de los bienes del fideicomiso, en caso de que aplique.
 - vi. Cualquier otra información adicional que a juicio de la sociedad fiduciaria pueda proporcionar mayor claridad al estudio realizado.