Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana

Señor
[NOMBRE DESTINATARIO]

Atención: [GERENTE GENERAL] y [ADMINISTRADOR DE FONDOS CERRADOS]

Asunto: Respuesta consulta tipos de inmuebles en los que pueden invertir los fondos de inversión cerrados inmobiliarios.

Referencia: Comunicación recibida por esta Superintendencia del Mercado de Valores bajo el [NÚMERO COMUNICACIÓN DE ENTRADA] en fecha 23 de agosto de 2023.

Distinguido señor:

En atención a su comunicación de referencia, mediante la cual la [SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN] (en lo adelante, "Sociedad", la [SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN o por su nombre completo), solicita a esta Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante, "Superintendencia") que *"... informe en qué tipo de inmuebles pueden invertir los fondos de inversión cerrados inmobiliarios y, particularmente, si estos tipos de fondos pueden invertir en terrenos no edificados, tanto los que se rigen bajo la Norma de sociedades administradoras como aquellos regidos por el Reglamento de Sociedades Administradoras"*; en ese sentido, tenemos a bien informarle lo siguiente.

Para el análisis de la presente consulta, se revisaron y analizaron las disposiciones que se encuentran en: i) La Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No.19-00, del 8 de mayo de 2000 (en lo adelante, "Ley núm. 249-17"); ii) La Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo (en lo adelante, "la Ley núm. 107-13"); iii) El Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV y su modificación mediante la Resolución R-CNMV-2021-16-MV (en lo adelante "Reglamento SAFI"); iv) La Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión Resolución R-CNV-2017-35-MV (en lo adelante, "Norma de fondos"); y v) los documentos correspondientes al [FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO], inscrito en el Registro del Mercado de valores bajo el número SIVFIC-[XXX] (en lo adelante, "Fondo"), en lo referente al Folleto Informativo Resumido aprobado en [FECHA] que modifica las disposiciones establecidas en el prospecto de emisión del Fondo aprobado por esta Superintendencia [FECHA] (en lo adelante, "Folleto"), y el Reglamento Interno del Fondo aprobado por esta Superintendencia [FECHA] que modifica las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo aprobado por esta Superintendencia [FECHA] (en lo adelante, "Reglamento interno").

El numeral 13 del artículo 3 de la Ley núm. 249-17, dispone que los fondos de inversión son un esquema de inversión colectiva mediante un patrimonio autónomo que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas físicas o jurídicas, denominadas aportantes, para su inversión, por cuenta y riesgo de los mismos, en bienes inmuebles, valores o cualquier derecho de contenido económico, dependiendo de la

naturaleza del fondo, y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados del mismo. [El subrayado es nuestro].

Asimismo, la Ley núm. 249-17 en el numeral 3) párrafo I del artículo 108 *Activos de inversión autorizado*s, dispone que el portafolio de inversión de los fondos cerrados estará constituido por "*Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y los contratos sobre bienes inmuebles conforme a los criterios establecidos reglamentariamente*". [El subrayado es nuestro].

De conformidad a lo anterior, el Reglamento SAFI en el artículo 72 indica que el portafolio de los fondos cerrados estará constituido de acuerdo a la especificación de "*2) Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y contratos como los siguientes: a) Bienes inmuebles y, en el caso de tratarse de edificaciones, deberán estar concluidos en su construcción, con el único objeto de explotarlo como negocio inmobiliario bajo las figuras de compra-venta, arrendamiento o leasing*" [El subrayado es nuestro]. Asimismo, se destaca que, esta disposición se encuentra contemplado en el artículo 147 Portafolio de fondos cerrados de la Norma de fondos.

De igual forma, el Anexo IV *Contenido mínimo del reglamento interno de fondos de inversión*, de la Norma de fondos en su literal b) *Fondos cerrados* numeral 4, literal f) inciso iv dispone que el reglamento interno de los fondos cerrados debe indicar la "*Descripción y características de los activos en los que invertirá el fondo. (...) Para el caso de bienes raíces (terreno, edificio, etc.), describir como mínimo por tipo, ubicación del bien, área de construcción, tiempo de permanencia con el bien, riesgos de los tipos de bienes, moneda de los flujos y liquidez*. [El subrayado es nuestro].

De lo anterior es claro que, el marco normativo vigente establece que los *Bienes inmuebles* son activos autorizados para constituir el portafolio de inversión de los fondos cerrados. De ahí que, es importante destacar que la concepción a nivel regional atribuida sobre el término bien inmueble se define como: "*El bien que no puede trasladarse de un lugar a otro como los terrenos, edificios y construcciones de todo tipo –inmuebles por naturaleza– o bien aquél bien (ej. maquinaria, fuentes, estatuas, plantaciones, arbolado, etc) al que la respectiva legislación expresamente le atribuya tal carácter por estar unido a otro inmueble de manera fija, de modo que no puede ser separada del mismo sin romper el material o alterar el objeto, o por haberse incorporado a él con el propósito de unirlo con carácter permanente*"[1]. [El subrayado es nuestro].

El caso particular del Fondo, el numeral 2.1 *Política de Inversión* de su Reglamento Interno dispone que *"El objeto de la política de Inversión del fondo es la generación de ingresos a corto plazo y apreciación de capital a mediano y largo plazo, mediante la adquisición de bienes inmuebles ubicados en los principales centros urbanos y zonas aledañas a centros urbanos consideradas de interés económico estratégico de República Dominicana. Mínimo un 80% del portafolio del fondo deberá estar invertido en bienes inmuebles (...)".*[El subrayado es nuestro].

[1] Red Registral Iberoamerica "IBEROREG" https://www.iberoreg.org/glosario-de-terminos/

Sobre los bienes inmuebles, el numeral 10 del glosario incluido en el Reglamento Interno del Fondo, continúa ampliando sobre el mismo y, lo define como "*posesiones o activos que por sus características no se pueden transportar de un lugar a otro. Para fines de este Reglamento Interno los bienes inmuebles pueden ser terrenos sin ningún tipo de construcción sobre ellos mismos y terrenos que SI contengan construcciones o mejoras dentro de ellos mismos. Los terrenos sin construcciones o mejoras sobre ellos no pueden ser para fines de desarrollo o construcción sobre ellos*". [El subrayado es nuestro].

Que la [SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN] mediante comunicación de referencia y como parte de sus argumentos expone lo siguiente: "*Que adquirió en [FECHA] una plaza comercial. Como resultado de dicha negociación, en [FECHA] el fondo completo la operación con la adquisición de un segundo título correspondiente a un inmueble no edificado (terreno) colindante a la plaza, que le sirve como estacionamiento*". En cuyo caso, la transacción indicada cumple con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo aprobado por esta Superintendencia en [FECHA], y en particular en su objeto y los numerales 1.4 Política de Inversión y 1.4.1 Características de los activos en que invertirá el fondo, así como la modificación al Reglamento interno aprobado por esta Superintendencia en [FECHA] a raíz de su adecuación al Reglamento SAFI, y en particular en su objeto, el numeral 10 del glosario y los numerales 2.1 Política de Inversión del Fondo y el 2.2 Activos en los que invertirá el fondo.

Considerando lo antes expuesto esta Superintendencia del Mercado de Valores le informa a la [SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN] que los fondos de inversión cerrados inmobiliarios pueden invertir en los activos autorizados establecidos en el marco normativo vigente aplicable, y en el caso particular de los bienes inmuebles, dichos fondos pueden invertir en terrenos no edificados, terrenos que posean edificaciones concluidas en su construcción y en terrenos de proyectos inmobiliarios en sus distintas fases de diseño y construcción, así como, documentos que representen el derecho de usufructo, concesiones administrativas y opciones de compra sobre dichos bienes inmuebles. En cuyo caso, dichas informaciones serán realizadas de conformidad a lo establecido en el reglamento interno de cada fondo de inversión cerrado.

En consecuencia de lo anterior, el [FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO] inscrito bajo el registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-[XXX], se encuentra habilitado para la adquisición de bienes inmuebles, incluido dentro de estos terrenos edificados y no edificados, de conformidad a lo establecido en la política de inversión descrita en el su Reglamento Interno previamente autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Nos reiteramos a la orden en caso de alguna inquietud respecto a la presente misiva.

Atentamente,

[FIRMA SUPERINTENDENTE]