



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

**SEGUNDA RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES  
DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023)  
R-SIMV-2023-12-FI**

**Referencia:** Autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II” administrado por la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.

- Vista** : La Constitución de la República Dominicana, proclamada en fecha trece (13) de junio del año dos mil quince (2015).
- Vista** : La Ley núm. 107-13, de fecha seis (6) de agosto del año dos mil trece (2013), sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.
- Vista** : La Ley núm. 249-17, de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley núm. 19-00, del ocho (8) de mayo del año dos mil (2000), (en lo adelante la “Ley núm. 249-17”).
- Vista** : La Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cinco (5) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), R-CNMV-2019-28-MV, que aprueba el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, modificado por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, de fecha dieciséis (16) de julio del año dos mil veintiuno (2021), R-CNMV-2021-16-MV (en lo adelante, “Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión”).
- Vista** : La Circular C-SIMV-2020-01-MV, de fecha dieciocho (18) de febrero del año dos mil veinte (2020), que aprueba el Instructivo contentivo de las guías para los distintos documentos establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.
- Visto** : El Informe de fecha veinticuatro (24) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección de Oferta Pública de la Superintendencia del Mercado de Valores, respecto a la solicitud de aprobación de un fondo de inversión cerrado denominado “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II” a ser administrado por la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**
- Considerando** : Que la parte capital del artículo 17 de la Ley núm. 249-17, dispone que “el Superintendente es la máxima autoridad ejecutiva de la Superintendencia, tendiendo a su cargo la dirección, control y representación de la misma (...)”.



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

- Considerando** : Que, de igual forma, el numeral 4 del artículo 17 de la Ley núm. 249-17, confiere al Superintendente la atribución de “autorizar e inscribir en el Registro las ofertas públicas de valores”.
- Considerando** : Que el artículo 48 de la Ley núm. 249-17, establece que “la Superintendencia será la única facultada para autorizar la oferta pública de valores en todo el territorio de la República Dominicana, previa presentación de los requisitos establecidos en esta ley y sus reglamentos”.
- Considerando** : Que de conformidad con lo dispuesto por el párrafo II, artículo 50, de la Ley núm. 249-17 y disposiciones complementarias, la autorización de la oferta pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores estará limitada a verificar que la solicitud cumpla con los requisitos de información dispuestos en la ley, sus reglamentos y demás normativas aplicables, sin perjuicio de la facultad y el deber de la Superintendencia de desestimar cualquier solicitud que, en base a elementos determinados, se considere perjudicial para el sistema financiero y el mercado de valores, ni se encuentre dentro de los supuestos establecidos en el párrafo V del artículo 55 del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión para denegar una solicitud de autorización.
- Considerando** : Que atendiendo a lo dispuesto por el artículo 53 de la Ley núm. 249-17, “la autorización de la Superintendencia y la inscripción en el Registro no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de las personas físicas o jurídicas inscritas en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de los valores de oferta pública, ni garantía sobre las bondades de dichos valores. La información presentada será de exclusiva responsabilidad de quien la presenta”.
- Considerando** : Que en el ejercicio de las potestades conferidas por la Ley núm. 19-00 del Mercado de Valores, de fecha ocho (8) de mayo del año dos mil (2000) y el marco jurídico complementario, mediante la Tercera Resolución de fecha cuatro (4) de abril del año dos mil catorce (2014), el Consejo Nacional de Valores (actual “Consejo Nacional del Mercado de Valores”) aprobó la solicitud de autorización e inscripción en el Registro de la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, a fungir como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, sociedad comercial con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-30-96368-1. A tal efecto, se procedió con su inscripción en el Registro bajo el núm. SIVAF-009.
- Considerando** : Que conforme se hace constar en el Acta de reunión extraordinaria del Consejo de Administración de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A., de fecha ocho (8) de septiembre del año dos mil veintidós

h  
ECB

(2022), tramitada por el solicitante en su comunicación recibida bajo el núm. 02-2022-001201, se aprobó la constitución de un fondo de inversión cerrado denominado “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II”, y la correspondiente solicitud de aprobación ante la Superintendencia.

- Considerando** : Que mediante la comunicación núm. 02-2022-001201, de fecha veinticinco (25) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, debidamente representada por el señor Domingo Ernesto Pichardo Baba, en calidad de Vicepresidente Ejecutivo, solicitó a este órgano regulador la autorización e inscripción en el Registro de un Fondo de Inversión denominado “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II”.
- Considerando** : Que a través de la comunicación núm. 69288 de fecha veintinueve (29) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la Superintendencia comunicó a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, el inicio del plazo que dispone esta institución para evaluar dicha solicitud, de conformidad al artículo 66 del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.
- Considerando** : Que, tras valorar la solicitud y la documentación remitida como soporte, a través de la comunicación núm. 69649, de fecha cinco (5) de enero del año dos mil veintitrés (2023), la Superintendencia requirió a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, modificar y completar diversos aspectos de su solicitud conforme a observaciones y requerimientos realizados.
- Considerando** : Que mediante la comunicación núm. 02-2023-000122, de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintitrés (2023), la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, completó las observaciones y requerimientos realizados.
- Considerando** : Que a través de la comunicación núm. 70440, de fecha seis (6) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), la Superintendencia informó a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, que dispondrá de un plazo adicional de hasta veinticinco (25) días hábiles, para fines de culminar satisfactoriamente la evaluación de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II”.
- Considerando** : Que la Dirección de Oferta Pública de la Superintendencia verificó que la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II” realizada por la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, cumple con los

requisitos de información dispuestos en la Ley núm. 249-17, el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, el Instructivo Contentivo de las Guías para los Distintos Documentos Establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, C-SIMV-2020-01-MV, y demás normativas aplicables.

**Considerando** : El marco jurídico vigente y citado en la presente resolución, así como las recomendaciones del área técnica de la institución, y en virtud de las atribuciones por competencia indicadas previamente, el superintendente del Mercado de Valores como máxima autoridad ejecutiva de la Superintendencia, tiene la facultad de conocer y decidir sobre la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II” realizada por la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**

**Por tanto**, el superintendente del Mercado de Valores, en el uso de las facultades que le concede el numeral 4, del artículo 17, de la Ley núm. 249-17 de fecha diecinueve (19) del año dos mil diecisiete (2017), del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley núm. 19-00 del ocho (8) de mayo del año dos mil (2000), resuelve:

**Primero:** **Aprobar** el patrimonio autónomo denominado “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**” a ser administrado por la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, entidad comercial registrada con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-30-96368-1 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el núm. SIVAF-009.

**Segundo:** **Ordenar** al Departamento de Registro de la Superintendencia del Mercado de Valores que, una vez la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, materialice el pago por concepto de derechos de inscripción correspondiente dentro del plazo establecido, proceda con la inscripción en la sección correspondiente del Registro del Mercado de Valores del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**”, por un monto de hasta cien millones de dólares estadounidenses con cero centavos (USD100,000,000.00), el cual posee las características que se indican a continuación:

**I. Características generales de los valores:**

|                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| <b>a) Tipo de fondo de inversión</b> | : | Fondo de Inversión Cerrado.  |
| <b>b) Clase de valores</b>           | : | Cuotas de participación.   |
| <b>c) Moneda</b>                     | : | Las cuotas de participación del Fondo se encuentran expresadas en dólares estadounidenses. |
| <b>d) Monto total del</b>            | : | Hasta cien millones de dólares estadounidenses con cero centavos                           |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>programa de emisiones</b>                             | : | (USD100,000,000.00)   |
| <b>e) Fecha de vencimiento</b>                           | : | Veinticinco (25) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación del Fondo.   |
| <b>f) Valor nominal</b>                                  | : | Mil dólares estadounidenses con cero centavos (USD 1,000.00).   |
| <b>g) Objetivo del Fondo</b>                             | : | El objeto principal del Fondo es la generación de ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento, con un mínimo de sesenta por ciento (60%) del portafolio de inversión en activos inmobiliarios en la República Dominicana destinados a los sectores detallados en el Reglamento Interno del Fondo. De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en proyectos inmobiliarios y opciones de compra sobre bienes inmuebles destinados a los sectores detallados en el Reglamento Interno, valores de renta fija y renta variable de oferta pública, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cerrados, y depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera. |
| <b>h) Pago de los rendimientos del Fondo</b>             | : | Conforme se establezca en el Reglamento Interno del Fondo.  |
| <b>i) Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo</b> | : | Público general, físico o jurídico, nacional o extranjero.  |
| <b>j) Política de Endeudamiento</b>                      | : | El Fondo podrá contratar niveles de deuda de hasta un veinte por ciento (20%) del patrimonio neto. El destino de los recursos obtenidos de los financiamientos sería complementar las inversiones en activos inmobiliarios y proyectos inmobiliarios para así aumentar el monto total de activos productivos, con la posibilidad de generar mayores recursos. Dicho endeudamiento se efectuará conforme se dispone en el Reglamento Interno del Fondo.  |
| <b>k) Representante de la Masa de Aportantes</b>         | : | Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.   |
| <b>l) Comisión por Administración</b>                    | : | La Sociedad Administradora cobrará al Fondo, por concepto de administración, una comisión de hasta un dos por ciento (2%) anual sobre el activo total administrado del fondo. La misma será   |

ECB

W

|                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
|                                  |   | devengada diariamente sobre el activo administrado del fondo.   |
|                                  |   |   |
| <b>m) Comisión por Desempeño</b> | : | La Sociedad Administradora cobrará al fondo una comisión por éxito de un veinticinco por ciento (25%) sobre el excedente que presente la rentabilidad mensual del Fondo sobre el rendimiento del benchmark. |

**Tercero:** Informar a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, que debe administrar los recursos del Fondo de Inversión denominado “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**” con la diligencia y responsabilidad que corresponde a su carácter profesional, con conocimiento especializado en la materia, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la Ley núm. 249-17, de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), que deroga y sustituye la Ley núm. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana del ocho (8) de mayo del año dos mil (2000); Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión dictado mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cinco (5) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), R-CNMV-2019-28-MV y su modificación contenida Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha dieciséis (16) de julio del año dos mil veintiuno (2021), R-CNMV-2021-16-MV; la Circular C-SIMV-2020-01-MV de fecha dieciocho (18) de febrero del año dos mil veinte (2020) que aprueba el Instructivo Contentivo de las Guías para los Distintos Documentos Establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión y demás normativas aplicables.

**Cuarto:** Ordenar a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, a revelar en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión denominado “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**”, así como en los demás documentos y en toda publicidad que se realice para la suscripción y negociación de los valores, los riesgos y condiciones de los valores que se ofrecen, debiendo incluir las advertencias que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores para la seguridad de los inversionistas y la transparencia en el mercado de valores.

**Quinto:** Informar a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, que deberá proporcionar a la Superintendencia del Mercado de Valores, las informaciones que ésta le requiera del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**” en materia financiera, administrativa, económica, contable y legal, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 238 de Ley núm. 249-17, de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), que deroga y sustituye la Ley núm. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana del ocho (8) de mayo del año dos mil (2000).

**Sexto:** Informar a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, que entre sus obligaciones a cargo establecidas en el artículo 127 de la Ley núm. 249-17, de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), se encuentra la de registrar las operaciones de los fondos de inversión en contabilidad separadas, tanto de las operaciones propias de la sociedad administradora como de los otros fondos que administre.

**Séptimo:** Informar a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, que la colocación de las cuotas de participación del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**” estará supeditada al cumplimiento de las condiciones requeridas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

ECB  
u



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

**Octavo:** Advertir a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, que la inscripción del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**” en el Registro del Mercado de Valores, debe tomar lugar en el período de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación formal por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores a la Sociedad Administradora, de la aprobación de dicho Fondo de Inversión mediante comunicación escrita.

**Noveno:** Advertir a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, que en el caso de que no realice el pago por concepto de inscripción en el Registro del Mercado de Valores dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, la autorización del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**” quedará sin efecto y la Sociedad Administradora deberá presentar e iniciar nuevamente la solicitud de autorización e inscripción.

**Décimo:** Instruir a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**, y al mecanismo centralizado de negociación donde se inscriban los valores, a colocar toda la documentación que respalda la aprobación e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**” objeto de la presente Resolución, a disposición del público a través de los medios correspondientes, posterior a la inscripción ante el Registro del Mercado de Valores.

**Décimo Primero:** Autorizar al Departamento de Registro del Mercado de Valores gestionar la disposición al público de toda la documentación que respalda la aprobación y su inscripción ante el Registro del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**” a la cual se contrae la presente resolución, en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores y a través de los medios que dispone esta entidad.

**Décimo Segundo:** Instruir al Departamento de Registro a emitir una copia certificada de la presente Resolución.

**Décimo Tercero:** Instruir a la Dirección de Oferta Pública a notificar copia certificada de esta resolución a la **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**

**Décimo Cuarto:** Instruir a la Dirección Jurídica publicar la presente Resolución en la página *web* de la Superintendencia del Mercado de Valores, en su sección correspondiente.

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

Ernesto Bournigal Read  
Superintendente



EBR/ecb/omna/sr/vbdc/em/kh