

## CERTIFICACIÓN

Los infrascritos, **Sr. Ervin Novas Bello, gerente del Banco Central de la República Dominicana** (en lo adelante “Banco Central”), **en representación del gobernador del Banco Central, miembro ex officio y presidente del Consejo Nacional del Mercado de Valores** (en lo adelante “Consejo”); y **Sra. Fabel María Sandoval Ventura, secretaria del Consejo, CERTIFICAN** que el texto a continuación constituye copia fiel transcrita de manera íntegra conforme al original de la **Sexta Resolución, R-CNMV-2021-20-FI**, adoptada por el Consejo en la reunión celebrada en fecha **dieciséis (16) de julio del año dos mil veintiuno (2021)**, la cual reposa en los archivos de esta Secretaría, a saber:

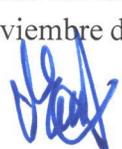
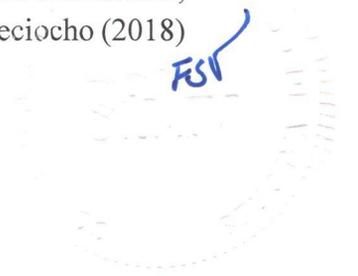
**“SEXTA RESOLUCIÓN DEL CONSEJO NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES DE FECHA DIECISÉIS (16) DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO (2021). R-CNMV-2021-20-FI**

**REFERENCIA:** Ampliación de la extensión del plazo de adecuación de la política de inversión del Fondo de Inversión Cerrado Excel II, administrado por EXCEL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**RESULTA:**

Que mediante comunicación recibida el cinco (5) de julio del dos mil veintiuno (2021), EXCEL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A. (en lo adelante “Excel SAFI”) elevó a ponderación del Consejo Nacional del Mercado de Valores (en lo adelante “Consejo”), una solicitud de ampliar la extensión del plazo de adecuación de la política de inversión del Fondo de Inversión Cerrado Excel II (en lo adelante “Fondo Excel II”).

Que en cumplimiento de las facultades que le confiere la Ley núm. 249-17, del Mercado de Valores de la República Dominicana, promulgada el diecinueve (19) de diciembre del dos mil diecisiete (2017) (en lo adelante “Ley núm. 249-17”), así como lo dispuesto por el Reglamento Interno del Consejo, adoptado por este organismo colegiado mediante la Primera Resolución, R-CNMV-2018-06-MV, dictada el veintinueve (29) de noviembre del dos mil dieciocho (2018)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Fabel', is written over the page number.

(en lo adelante “Reglamento Interno del Consejo”), sesionando válidamente previa convocatoria, junto con la correspondiente documentación soporte, tiene a bien exponer lo siguiente:

## CONSIDERANDO:

1. Que, al amparo del artículo 7 de la Ley núm. 249-17, la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante “Superintendencia”) tiene por objeto promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, proteger a los inversionistas, velar por el cumplimiento del referido estatuto jurídico y mitigar el riesgo sistémico, mediante la regulación y fiscalización de las personas físicas y jurídicas que operan en el mercado de valores.
2. Que, en atención al artículo 2, párrafo, de la referida pieza legal “[l]as personas físicas y jurídicas que realicen cualesquiera de las actividades o servicios previstos en esta ley, estarán sujetas a la regulación, supervisión y fiscalización de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de esas actividades o servicios mencionados.”
3. Que el artículo 10 de la Ley núm. 249-17 dispone que la Superintendencia está integrada por un órgano colegiado, el Consejo, y un funcionario ejecutivo, el superintendente del Mercado de Valores (en lo adelante “superintendente”).
4. Que dicha ley, en la parte capital de su artículo 13, establece que el Consejo es el órgano superior de la Superintendencia, con funciones esencialmente de naturaleza normativa, fiscalizadora y de control.
5. Que conforme al artículo 3, numeral 33, de la Ley núm. 249-17, participante del mercado de valores “[e]s la persona física o jurídica, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y regulada por la Superintendencia del Mercado de Valores”.
6. Que, a este respecto, el artículo 36 de la mencionada ley establece que “[l]a Superintendencia tendrá un Registro a disposición del público, que podrá ser electrónico, y



FSV

en él se inscribirán las personas físicas y jurídicas que participen en el mercado de valores, así como la información pública respecto de los valores inscritos en el Registro y de los participantes del mercado de valores regulados por esta ley.”

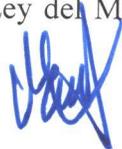
7. Que dentro de las definiciones que ofrece la Ley núm. 249-17, el artículo 3, numeral 13, precisa que los fondos de inversión se tratan de esquemas de inversión colectiva mediante un patrimonio autónomo que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas físicas o jurídicas, denominadas 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.
8. Más adelante, el artículo 105 de la Ley núm. 249-17 clasifica los fondos de inversión en abiertos, o fondos mutuos, y cerrados; disponiendo, además, que las sociedades anónimas cuyo objeto único y exclusivo es la prestación de servicios de administración de fondos de inversión y otras actividades conexas, se denominan sociedades administradoras de fondos de inversión, merced del artículo 118 de dicha ley.
9. Que, en cuanto a las causales de liquidación de un fondo de inversión, el artículo 116 de la Ley núm. 249-17, enuncia las siguientes:
  - i. La solicitud de traspaso de un fondo de inversión a otra sociedad administradora y que transcurrido un plazo de sesenta (60) días calendario no exista otra sociedad administradora que acepte la transferencia del fondo de inversión.
  - ii. El vencimiento de su plazo de duración o vigencia, en el caso de fondos de inversión cerrados de plazo determinado.
  - iii. La decisión de la asamblea de aportantes, en el caso de fondos de inversión cerrados.
  - iv. No haber logrado adecuarse totalmente a su reglamento interno en la fase operativa.
  - v. Otras causas determinadas en el reglamento interno de cada fondo de inversión.



10. Que, en el ejercicio de la potestad reconocida por los artículos 13, numeral 5, 25 y Transitorio Tercero de la Ley núm. 249-17, el Consejo sancionó el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión mediante la Primera Resolución, R-CNMV-2019-28-MV, de fecha cinco (5) de noviembre del dos mil diecinueve (2019) (en lo adelante “Reglamento SAFI”); cuyo objeto es establecer los principios, criterios y requisitos que regirán la autorización de inscripción, funcionamiento y exclusión de las sociedades administradoras de fondos de inversión, la actuación de éstas en nombre y representación de los fondos por ellas administrados, y los requisitos para la autorización, inscripción, funcionamiento, constitución de la garantía de riesgo de gestión, fusión y liquidación de los diferentes fondos de inversión.
11. Que es importante destacar que el artículo 120 del Reglamento SAFI manifiesta que sus disposiciones entrarían en vigencia a partir del primero (1ro.) de febrero del dos mil veinte (2020), especificando su artículo Transitorio Tercero que los fondos de inversión inscritos en el Registro previo a la entrada en vigor de la norma reglamentaria -es decir, con anterioridad a la fecha antemencionada- se regirán por las condiciones normativas vigentes al momento de su aprobación.
12. Que, no obstante, el párrafo de dicha disposición transitoria tercera esclarece que los fondos de inversión inscritos en el Registro que decidan adecuarse al Reglamento SAFI, deberán de hacerlo observando la totalidad de las disposiciones de la referida norma reglamentaria.
13. Que, en otro orden, según lo dispuesto por el artículo 76, párrafo, del Reglamento SAFI, la denominación de los fondos de inversión no podrá contradecir o ser inconsistente con lo establecido por su política de inversiones; agregándose en el párrafo II que, en la medida en que la política de inversiones contemple la inversión como mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus recursos en un mismo tipo de valor, bienes, sector, área o actividad económica, como puede ser: financiero, no financiero, inmobiliario, internacional u otro, la denominación del fondo así podrá reflejarlo.
14. Que, acorde a lo dispuesto por el artículo 83, numeral 2, del Reglamento SAFI, toda modificación a los documentos presentados a la Superintendencia para la autorización e inscripción en el Registro de un fondo de inversión cerrado, habrá de ser sometida a la no objeción de la Superintendencia, la cual habrá de pronunciarse en un plazo no mayor de quince (15) días calendario.



15. Que de conformidad con el artículo 86 del Reglamento SAFI, relativa a la fase operativa de un fondo, “[p]ara iniciar esta fase la sociedad administradora deberá haber satisfecho los requisitos de la fase pre-operativa. El reglamento interno deberá establecer el período en el que el fondo de inversión estará completamente adecuado a la política de inversión, el cual no podrá ser superior a un (1) año y deberá ser coherente con el tipo de instrumento, Duración y política de inversión del fondo. Este plazo se computará a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, y su fecha de conclusión será comunicada por la sociedad administradora a la Superintendencia como hecho relevante”. [Subrayado nuestro]
16. Que, aunado a lo anterior, el párrafo I del precitado artículo establece que “[e]n caso de que la sociedad administradora no haya iniciado la fase operativa en el plazo definido o antes del vencimiento de la prórroga otorgada, en caso de ser solicitada conforme el artículo 84 (*Fase pre-operativa*) del presente Reglamento, la autorización del fondo de inversión se suspenderá e iniciará el proceso de liquidación del fondo de inversión.” [Subrayado nuestro]
17. Que, en atención a los documentos que componen el expediente, el Fondo Excel II fue aprobado mediante la Única Resolución, R-SIMV-2018-44-FI, dictada por el señor superintendente en fecha siete (7) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), como un fondo de inversión cerrado de tipo inmobiliario; posteriormente, inscrito en el Registro del Mercado de Valores el quince (15) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), como SIVFIC-039 y asentado en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), bajo la numeración 1-31-87634-1.
18. Que, de conformidad con la Única Resolución, R-SIMV-2018-44-FI, *ut supra* señalada, el objeto del Fondo Excel II es “generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como las ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de viviendas.”
19. Que, para los fines de la presente resolución, conviene precisar que el Fondo Excel II fue constituido y aprobado en observancia del marco normativo vigente a la sazón, es decir, sobre la base del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, dictado



FSD

mediante el Decreto núm. 664-12, de fecha siete (7) del mes de diciembre del dos mil doce (2012), modificado por el Decreto núm. 119-16, de fecha dos (2) de marzo del dos mil dieciséis (2016); y, la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, sancionada mediante Séptima Resolución, R-CNV-2017-35-MV, del entonces Consejo Nacional de Valores, hoy Consejo Nacional del Mercado de Valores, en fecha doce (12) de septiembre del dos mil diecisiete (2017).

20. Que, sin embargo, entre las informaciones presentadas al Consejo se destaca que en fecha cinco (5) de mayo del dos mil veinte (2020), Excel SAFI solicitó a la Superintendencia aprobación para modificar el Reglamento Interno del Fondo Excel II, a los fines de acogerse a las nuevas disposiciones del Reglamento SAFI y su instructivo, conforme lo habilitado por el Transitorio Tercero de la indicada norma reglamentaria.
21. Que dicho requerimiento recibió aprobación de la Superintendencia en fecha veinticinco (25) de mayo del dos mil veinte (2020); por lo que la solicitud que nos ocupa habrá de ser valorada a la luz que marco normativo vigente a la fecha, esto es, el Reglamento SAFI.
22. Que mediante la comunicación de entrada marcada como 01-2021-010132, recibida en fecha cinco (5) de julio del dos mil veintiuno (2021), Excel SAFI elevó a la ponderación del Consejo una solicitud de ampliar la extensión del plazo de adecuación de la política de inversión del Fondo Excel II, por noventa (90) días adicionales, hasta el treinta (30) de septiembre del dos mil veintiuno (2021).
23. Que para fines inteligibles se precisa indicar, sobre la base de las piezas que componen el expediente, que mediante comunicación de entrada marcada como 03-2020-007010, recibida en fecha primero (1ro.) de diciembre del dos mil veinte (2020), Excel SAFI solicitó a la Superintendencia extender el plazo de adecuación de la política de inversión contenida en el Reglamento Interno del Fondo Excel II hasta el treinta y uno (31) de marzo del dos mil veintiuno (2021); petición que fue aprobada -de manera excepcional- por el señor superintendente mediante oficio de salida núm. 58021, de fecha seis (6) de enero del dos mil veintiuno (2021), extendiéndose el preindicado plazo hasta el treinta (30) de junio del año dos mil veintiuno (2021).
24. Que, en la especie, de los argumentos esbozados en la comunicación marcada como 01-2021-010132, se destaca que “[n]o obstante haber transcurrido el plazo otorgado y los



ingentes esfuerzos de la entidad, Excel no ha logrado adecuar el Fondo según lo previsto, considerando que se mantienen los efectos de las mismas circunstancias que originaron la solicitud inicial”; es decir, que, a la fecha, Excel SAFI no ha logrado adecuar completamente la política de inversión de la etapa operativa del Fondo Excel II.

25. Que entre los motivos expuestos por Excel SAFI en la comunicación marcada como 01-2021-010132, se destacan las siguientes condiciones del mercado:

“

- Riesgo sanitario: el cual se refiere a la probabilidad de que se produzca un evento que pueda afectar adversamente a la salud de las poblaciones humanas; para el caso que ocupa la presente solicitud, es la pandemia causada por la COVID-19, la cual ha afectado de manera importante a la economía dominicana.
- Riesgo de eventos de fuerza mayor: refiriéndose al riesgo de que ocurran hechos o eventos extraordinarios no anticipados, fuera del control, previsión o aseguramiento razonable de las partes involucradas, que puedan tener un impacto negativo sobre los activos del portafolio del Fondo, aún cuando la parte afectada haya realizado las debidas diligencias. En la especie esto se ha observado con las medidas adoptadas por el Gobierno central para mitigar la pandemia, impactando las decisiones y actividades de los vendedores de inmuebles que pueden ser sujetos a adquisición por el Fondo (i.e., Estado de Emergencia y medidas restrictivas de circulación).
- Riesgo normativo y jurídico, así como riesgo fiscal: siendo el primero cualquier cambio no anticipado en la normativa y en el ordenamiento jurídico o en la interpretación de éstos, que afecten negativamente al Fondo; y el segundo, constituyendo reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del Fondo que puedan afectar de forma negativa o positiva al mismo. En este sentido, la Ley 46-20 impactó de manera sensible las posibilidades de inversión del patrimonio del Fondo, incidiendo de manera negativa en su desempeño y en su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo.”

[Sic]

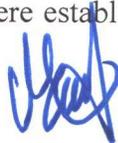


26. Que Excel SAFI resalta que “[e]stos riesgos manifiestos, no son el producto de actuaciones o decisiones del Fondo o de Excel como su administradora, sino que derivan de una situación que, como la pandemia que aún azota a los países de todo el mundo, tienen carácter sistémico y aún afectan a diferentes ámbitos de los sistemas financieros.”
27. Que, más adelante, agrega que “[e]xiste una manifiesta voluntad de los Aportantes de mantener vigente al Fondo, lo que se constata a partir de que la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, la cual aprobó el pasado 30 de marzo de 2021 el proceder con la solicitud al regulador de extender el plazo de adecuación del Fondo a la política de inversión, con miras a mitigar la potencial liquidación del patrimonio.” [Sic]
28. Que, además, Excel SAFI acentúa que, a la fecha de su solicitud, el portafolio de inversión del Fondo presenta un cuarenta y nueve punto catorce por ciento (49.14%) de inversión en activos inmobiliarios, siendo el mínimo aceptable según la política de inversión un sesenta por ciento (60%) del portafolio de inversión en activos inmobiliarios.
29. Que, finalmente, Excel SAFI hace notar que el fondo ha sido sensiblemente impactado por la magnitud de las afectaciones económicas causadas por la reclusión y ralentización de la actividad económica local e internacional como consecuencia de los efectos de la COVID-19, así como por los cambios en el ordenamiento regulatorio; al tiempo que agrega que, por cuenta del fondo, la sociedad administradora se encuentra en negociaciones avanzadas de inmuebles importantes que adecuarán la política de inversión, las cuales por su complejidad no han podido concretarse y que incluso requerirían nuevas emisiones por parte del fondo.
30. Que de la lectura de la misiva de marras, este organismo colegiado advierte que mediante comunicación de entrada marcada como 01-2021-009670, de fecha quince (15) de junio del año en curso, Excel SAFI solicitó a la Superintendencia prorrogar la extensión -previamente otorgada- del plazo para adecuar el Fondo Excel II a su política de inversión; a lo que, mediante comunicación de salida núm. 60610, recibida por Excel SAFI el treinta (30) de junio del dos mil veintiuno (2021), fue exhortado presentar el requerimiento ante el Consejo, toda vez que el artículo 86 del Reglamento de SAFI no contempla prórrogas al plazo de adecuación.
31. Que, entre otros, anexo a la comunicación marcada como 01-2021-010132, Excel SAFI depositó un estudio de factibilidad para respaldar la continuidad del Fondo Excel II, desde



el punto de vista estratégico y financiero, en el que se desarrollan las estrategias de la sociedad administradora para adecuar la política del fondo a las disposiciones de su reglamento interno, así como la proyección a futuro del fondo.

32. Que, posteriormente, Excel SAFI remitió la comunicación marcada como 01-2021-010275, recibida en fecha nueve (9) de julio del dos mil veintiuno (2021), mediante la que informó sobre la suscripción de un acuerdo de promesa de compraventa para la adquisición de importantes inmuebles, transacción con la que se procura adecuar la política de inversión del fondo.
33. Que, a propósito del requerimiento que nos ocupa, como parte de las actuaciones tendentes a la debida fundamentación del expediente, en fecha trece (13) de julio del año dos mil veintiuno (2021), el señor superintendente presentó a este órgano colegiado, entre otros, un informe técnico elaborado por la Dirección de Oferta Pública de la institución.
34. Que, entre las informaciones plasmadas en dicho informe se destaca que el Reglamento Interno del Fondo Excel II, aprobado en fecha ocho (8) de febrero de dos mil diecinueve (2019), establecía que, dentro de la etapa operativa, el fondo tardaría tres (3) años en adecuarse completamente a lo establecido en la política de inversión. En tal sentido, la etapa operativa del Fondo Excel II tuvo inicio el dos (2) de julio del dos mil diecinueve (2019), de forma que su plazo de adecuación a la política de inversión concluía el primero (1ro.) de julio de dos mil veintidós (2022).
35. Que, sin embargo, como fue expuesto previamente, a solicitud de Excel SAFI, en fecha veinticinco (25) de mayo del dos mil veinte (2020), la Superintendencia otorgó aprobación para modificar el Reglamento Interno del Fondo Excel II, a los fines de acogerse a las nuevas disposiciones del Reglamento SAFI y su instructivo.
36. Que, como consecuencia de dicha adecuación, según se explica en el informe técnico, las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno -modificado- del Fondo Excel II entraron en vigencia el cinco (5) de junio del dos mil veinte (2020), resultando que el plazo de adecuación a la política de inversión concluiría el dos (2) de julio del dos mil veinte (2020). En otras palabras, el fondo habría de estar cien por ciento (100%) adecuado a su política de inversión dos (2) años antes del plazo que fuere establecido al momento de la



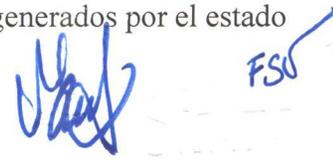
aprobación del fondo, esto es, disponía de un (1) mes, posterior a su adecuación al Reglamento SAFI, para estar completamente adecuado a su política de inversión.

**37.** Que, así las cosas, conforme informaciones presentadas en el informe técnico de la Dirección de Oferta Pública, mediante la comunicación No. 01-2020-004641, de fecha treinta (30) de octubre del dos mil veinte (2020), Excel SAFI expuso a las Superintendencia las razones por las que no se efectuó la adecuación a la política de inversión en el plazo correspondiente, las cuales se transcriben a continuación:

“(…) las acciones que darían lugar a la adecuación del fondo a la política de inversión, fueron detenidas por las razones siguientes:

- La pandemia Covid-19 que estamos atravesando desde marzo 2020, ha provocado que las actividades económicas se redujeran, y las actividades de inversión postergadas;
- El proceso de revalorización de activos ante la DGII ha motivado a algunos vendedores de inmuebles a detener las transacciones que teníamos programadas con la finalidad de acogerse a la misma, postergando adquisiciones ya acordadas;
- En junio pasado, solicitamos autorización para la colocación de nuevos tramos de colocación, los cuales se han visto retrasados, lo que ocasionó que se nos cayera la adquisición de un inmueble importante que estábamos negociando por no tener los fondos disponibles oportunamente.”

**38.** Que, como fue desarrollado precedentemente, a solicitud de Excel SAFI, en fecha seis (6) de enero del dos mil veintiuno (2021), el señor superintendente aprobó, de manera excepcional, extender el plazo de adecuación de la política de inversión contenida en el Reglamento Interno del Fondo Excel II hasta el treinta (30) de junio del año dos mil veintiuno (2021); lo anterior, con la finalidad de evitar la posible liquidación del fondo de manera anticipada, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 116 de la Ley núm. 249-17, ponderando el principio de favorabilidad, la situación y los efectos generados por el estado de excepción declarado por la pandemia del COVID-19, entre otros.



39. Que, adicionalmente, en el informe técnico rendido por la Dirección de Oferta Pública se explica que, de manera directa, la pandemia del COVID-19 impactó en la operatividad del Fondo Excel II en los siguientes aspectos:

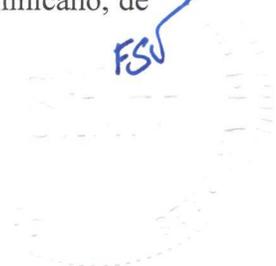
“

- i. La suspensión de varias negociaciones para la adquisición de inmuebles a raíz del Decreto 137-20 de fecha 23 de marzo de 2020, el cual estableció la suspensión de todos los plazos y términos de los procedimientos administrativos instrumentados ante los órganos que integran la Administración Pública Central, así como ante los organismos autónomos y descentralizados del Estado como consecuencia de la declaración del estado de emergencia, siendo dicha suspensión retroactiva al 20 de marzo de 2020, el cómputo de los plazos se inició formalmente en Julio de 2020 con la promulgación del Decreto 137-20
  - ii. La devaluación del peso dominicano frente al dólar estadounidense ocurrida en el mes de mayo 2020. Este retraso significó que el fondo mantuviera, por más tiempo del establecido en su modelo de negocio, activos financieros en pesos dominicanos en su cartera de inversión y visto que la moneda funcional es el dólar estadounidense esto provocó que su revalorización afectara su desempeño. Esto como resultado de la poca disponibilidad de instrumentos denominados en dólares estadounidenses.
  - iii. La entrada en vigencia de la Ley No. 46-20 de Transparencia y Revalorización Patrimonial, Gaceta Oficial No. 10972 de fecha 21 de febrero de 2020 (en adelante, la “Ley 46-20”) (en adelante, la “Ley 46-20”), otorgó un incentivo fiscal a las personas físicas y jurídicas que transparentasen ante la Dirección General de Impuestos Internos el valor real de sus activos, ocasionando que muchos vendedores de inmuebles pospusieran las transacciones programadas hasta tanto concluyeran el proceso, retrasando así la compra de inmuebles por parte del Fondo.” [Sic]
40. Que, en lo relativo a la solicitud que nos ocupa, el informe técnico de marras destaca que, a través de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes de fecha treinta (30) de marzo del dos mil veintiuno (2021), se pone de manifiesto la voluntad de los aportantes de mantener vigente al Fondo Excel II; al tiempo que resalta que, conforme al estudio de factibilidad depositado, Excel SAFI informó tiene once (11) inmuebles identificados como

potenciales inversiones a ser realizadas por el fondo; inversiones que, de ejecutarse, conllevarían al fondo al cumplimiento de las políticas de inversión establecidas en su reglamento interno.

41. Que, asimismo, se vierten consideraciones técnicas sobre el comportamiento del patrimonio administrado del Fondo Excel II, de cara a los límites de diversificación en su política de inversión; en el sentido de que, de materializarse las transacciones previstas con los inmuebles citados por Excel SAFI, se proyecta que la inversión en bienes inmuebles ascendería sustancialmente, cumpliéndose con la política de inversión y de diversificación del fondo.
42. Que de no proceder la ampliación de la extensión del plazo de adecuación a la política de inversión del Fondo Excel II, el informe técnico advierte que Excel SAFI “deberá proceder con la liquidación anticipada del Fondo en virtud de lo indicado en el numeral 4) artículo 116 de la Ley No. 249-17, el cual dispone como una causal de liquidación de los fondos de inversión el “No haber logrado adecuarse totalmente a su reglamento interno en la fase operativa”.” [Sic]
43. Que, en torno a dicho aspecto, se adiciona que “ la liquidación podría implicar pérdidas para el Fondo y para sus aportantes, ya que implica la venta a destiempo de los activos en las condiciones de mercado actuales, por tanto, una pérdida de su valor”, máxime que “deberá de procederse con la liquidación anticipada del Fondo, por ende, el rescindir de los contratos de alquileres que recaen en los inmuebles del Fondo y la venta de los inmuebles como de las demás inversiones realizadas por el Fondo.”
44. Que respecto de los aportantes del Fondo Excel II, el informe técnico advierte que “la decisión a tomar por parte del Consejo impactará en aproximadamente 483 aportantes, compuesto entre 47 personas jurídicas y 436 personas físicas.”
45. Que, conjuntamente, de la información presentada al Consejo en el informe técnico, los aportantes del Fondo Excel II se encuentran en conocimiento sobre la situación de dicho fondo, y el proceso de revisión en que se encuentra la normativa aplicable para ampliar el plazo de adecuación de la fase operativa debido a la realidad del mercado dominicano, de manera especial, los fondos de inversión inmobiliaria.

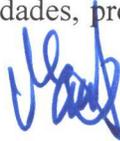
FSV



46. Que, finalmente, el informe técnico presentado al Consejo señala que: “el año de adecuación del Fondo a su política de inversión se ha visto impactado debido a la pandemia del COVID-19, a razón de que parte del tiempo valioso de la sociedad en buscar alternativas de inversión, evaluación y debida diligencia, así como de salida al mercado con cuotas de participación, se vio impactada por las medidas restrictivas impuestas por el Estado Dominicano a los fines de combatir el contagio del COVID-19.” [Sic]
47. Que, en tal sentido, de la lectura de los documentos presentados al Consejo y de los argumentos esbozados, se advierte que los esfuerzos realizados por Excel SAFI se tratan de actuaciones tendentes a cumplir con determinados trámites, con miras a completar el proceso de adecuación de su política de inversión; cuya inobservancia acarrearía, inevitablemente, la liquidación anticipada del Fondo Excel II.
48. Que de acuerdo al principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa, estipulado en el artículo número 3, numeral 8, de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, promulgada el seis (6) del mes de agosto de dos mil trece (2013), este organismo colegiado se encuentra sometido al derecho vigente de cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos.
49. Que este principio jurídico implica un mandato, en tanto el Consejo debe observar las normas establecidas y garantizar certeza de derecho y consecuente previsibilidad, confianza y predeterminación de su actuación.
50. Que si bien, en la especie, ampliar la extensión del período de adecuación de la política de inversión como parte de la fase operativa del Fondo Excel II excede los límites establecidos por la normativa vigente aplicable, no menos cierto es que -atendiendo al principio de racionalidad instituido en la Ley núm. 107-13, extensivo especialmente a la motivación que debe servir de base a la entera actuación administrativa- el Consejo está compelido a actuar a través de buenas decisiones administrativas, y que permite tutela diferenciada cuando se amerite, adoptando medidas más idóneas y adecuadas a las necesidades concretas que plantea la cuestión, y que valoren de manera objetiva todos los intereses en juego de acuerdo

con la buena gobernanza democrática, estableciendo las razones que llevan a otorgar un trato diferenciado en un caso concreto.

51. Que, asimismo, por virtud del principio de eficacia contenido en el artículo 3, numeral 6, de la precitada legislación, “en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”; lo cual procura, según la doctrina especializada, el logro de los objetivos propuestos por la normativa con la mayor diligencia y celeridad, desplegando los poderes necesarios, con el debido respeto a la ley y al Derecho.
52. Que dicho principio tiene carácter constitucional en tanto se encuentra enunciado por el artículo 138 de nuestra Carta Magna: “[l]a Administración Pública está sujeta en su actuación a los principios de eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación, con sometimiento pleno al ordenamiento jurídico del Estado.”
53. Que el principio de eficacia encuentra complemento en el artículo 4 de la Ley núm. 107-13, que reconoce el derecho de las personas a una buena administración Pública.
54. Que para atender la especie se ha tomado en cuenta el impacto que pudiera tener una liquidación anticipada del Fondo Excel II, de cara a sus aportantes; y paralelamente, por medio de los planteamientos técnicos, se ha tomado en consideración que, en el plazo solicitado, el fondo podría adecuarse a su política de inversión, completando satisfactoriamente su etapa operativa.
55. Que se hace necesario recordar que este organismo colegiado, mediante la Segunda Resolución, R-CNMV-2021-12-MV, adoptada en fecha cuatro (4) de mayo del dos mil veintiún (2021), autorizó someter a consulta pública abreviada la modificación del Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión para incluir mejoras regulatorias, entre estas, modificar el plazo de adecuación de los fondos que invierten en activos del sector real, de forma que se flexibilice para que pueda tener concentración de su portafolio, proponiendo una excepción para los fondos de desarrollo y los fondos de inversión cerrados que inviertan en inmuebles, bien sea para inversión o desarrollo, justificado en la realidad local para la inversión en sociedades, proyectos, fideicomisos e

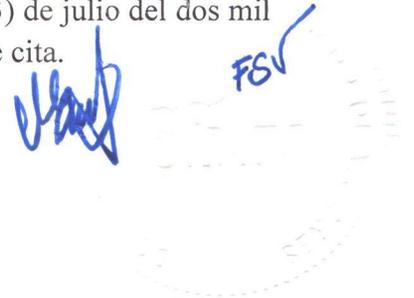


- inmuebles y las posibles trabas que puedan presentar dilatación para el cierre de esas negociaciones.
56. Que la propuesta de modificación, fundamentada en informes del equipo técnico de la Superintendencia, que recogen las mejores prácticas internacionales sobre la materia, prevé una ampliación para la adecuación a la política de inversión que se realiza dentro del período de la fase operativa para los fondos de inversión de desarrollo y para los fondos de inversión cerrados que inviertan en inmuebles para su inversión o desarrollo.
  57. Que, en esa línea de pensamiento, el Consejo hace suyas las consideraciones vertidas por la Dirección de Oferta Pública en su informe técnico, en el sentido de que autorizar la ampliación de la extensión del plazo para adecuar la política de inversión de la etapa operativa del Fondo Excel II, evitaría consecuencias desfavorables.
  58. Que este organismo colegiado es consciente que desde mediados del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), la República Dominicana se encuentra en un estado de excepción -sin precedentes- por motivo de la pandemia del COVID-19, lo cual ha generado situaciones extraordinarias en todos los ámbitos nacionales, incluyendo escenarios de incertidumbre sobre las oportunidades de inversión dentro del mercado de valores.
  59. Que la lectura combinada del Considerando Sexto y del artículo 7 de la Ley núm. 249-17, se revela que el legislador reconoce como necesario que el órgano regulador tenga la facultad de velar por el fomento y promoción del mercado bajo su supervisión.
  60. Que como resultado de la crisis sanitaria y el panorama socioeconómico generado por la pandemia del COVID-19, se ha exhortado a los distintos estamentos que componen el Estado dominicano la adopción de medidas que fomenten la recuperación económica, lo cual sugiere el uso de medidas no convencionales -incluyendo la flexibilización de plazos- con el objetivo de mitigar las repercusiones adversas del Coronavirus en sectores fundamentales del aparato productivo nacional.
  61. Que la decisión contenida en el presente acto se adopta, excepcionalmente, para la solicitud de marras, tomando en consideración las circunstancias concurrentes y la opinión del señor superintendente, fundamentada en la valoración técnica de la Dirección de Oferta Pública.



## VISTOS:

- a. La Constitución de la República Dominicana, votada y proclamada por la Asamblea Nacional en fecha trece (13) del mes de junio del dos mil quince (2015), publicada el diez (10) de julio del dos mil quince (2015).
- b. La Ley núm. 249-17, del Mercado de Valores de la República Dominicana, promulgada el diecinueve (19) del mes de diciembre del dos mil diecisiete (2017).
- c. La Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, de fecha seis (6) de agosto del dos mil trece (2013).
- d. El Reglamento Interno del Consejo, adoptado por este organismo colegiado mediante la Primera Resolución, R-CNMV-2018-06-MV, de fecha veintinueve (29) de noviembre del dos mil dieciocho (2018).
- e. El Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, sancionado por el Consejo mediante la Primera Resolución, R-CNMV-2019-28-MV, de fecha cinco (5) de noviembre del dos mil diecinueve (2019).
- f. La comunicación de entrada marcada como 01-2021-010132, recibida en fecha cinco (5) de julio del dos mil veintiuno (2021), suscrita por la señora Banahí Tavares Olmos de Awad, en su calidad de vicepresidente-tesorera de EXCEL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A., y anexos que cita.
- g. La comunicación de entrada marcada como 01-2021-0101275, recibida en fecha nueve (9) de julio del dos mil veintiuno (2021), suscrita por la señora Melania Josellin Cruz Acosta, en su calidad de administradora Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, y anexo que cita.
- h. La comunicación recibida en la Secretaría del Consejo en fecha (13) de julio del dos mil veintiuno (2021), suscrita por el señor superintendente, y anexo que cita.

Handwritten signature in blue ink and a circular stamp with the text 'SECRETARÍA DEL CONSEJO' and 'SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES' around the perimeter. The initials 'FSV' are written in blue ink above the stamp.

- i. Los demás documentos que componen el expediente.

**POR TANTO:**

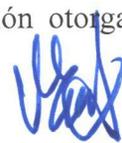
Después de haber deliberado sobre la especie, el Consejo Nacional del Mercado de Valores, en el ejercicio de sus facultades legales, por votación unánime de sus miembros, atendiendo a los motivos expuestos,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: AMPLIAR**, de manera excepcional, **hasta el día treinta (30) de septiembre del año dos mil veintiuno (2021)**, la extensión del período de adecuación de la política de inversión, como parte de la fase operativa del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el código SIVFIC-039, asentado en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo la numeración 1-31-87634-1.

**SEGUNDO: INSTRUIR** a EXCEL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A., informar a los aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, por medio de hecho relevante y otros medios disponibles, sobre lo dispuesto por la presente e informar que, a tales fines, habrá de convocarse una asamblea para conocer y decidir sobre la modificación del Reglamento Interno del referido fondo y cualquier otra disposición establecida en los documentos que aprueban la oferta pública que se vea afectada, en virtud de que la ampliación de la extensión otorgada.

**TERCERO: INSTRUIR** a EXCEL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A., convocar, por intermedio del representante de la masa de aportantes, una asamblea general de aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, a fin de que conozca lo dispuesto por la presente y decida sobre la modificación del Reglamento Interno del fondo y cualquier otra disposición establecida en los documentos que aprueban la oferta pública que se vea afectada, en virtud de que la ampliación de la extensión otorgada; debiendo de dar



cumplimiento al procedimiento indicado, para tales fines, en el artículo 83 del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.

**CUARTO: ADVERTIR** a EXCEL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A., que la habilitación excepcional otorgada por la presente es única y definitiva; por lo que, de no completar en el período indicado la adecuación de la política de inversión, como parte de la fase operativa del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, procederá la liquidación del referido fondo, atendiendo a lo dispuesto por la Ley núm. 249-17 y el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.

**QUINTO: INSTRUIR** al señor superintendente establecer los mecanismos y controles internos necesarios para la aplicación de la presente resolución, velar por el fiel cumplimiento de la misma en el plazo sancionado por este organismo y, realizar su publicación en el portal institucional.

**SEXTO: INSTRUIR** a la señora secretaria del Consejo expedir y notificar copia certificada de la presente resolución a EXCEL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A., así como al señor superintendente; para los fines correspondientes.”

La presente se expide para los fines correspondientes, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (2) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).



**SR. ERVIN NOVAS BELLO**

Por el gobernador del Banco Central de la República Dominicana, miembro ex officio y presidente del Consejo Nacional del Mercado de Valores



**SRA. FABEL MARÍA SANDOVAL**  
Secretaria del Consejo Nacional del Mercado de Valores