



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

**PRIMERA RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES  
DE FECHA SIETE (7) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023)  
R-SIMV-2023-27-FI**

**Referencia:** Autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III” administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, 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) (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 (el “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 cinco (5) de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección de Oferta Pública de la Superintendencia del Mercado de Valores (el “Informe de la Dirección de Oferta Pública”), respecto a la solicitud de aprobación de un fondo de inversión cerrado denominado “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III” a ser administrado por Excel Sociedad

SC-07-15-06

Edición 1

Página 1 de 8



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

Administradora de Fondos de Inversión, S.A., mediante el cual recomiendan su aprobación e inscripción, por haber cumplido con los requisitos establecidos para tales fines en la normativa vigente, tras la verificación y el análisis técnico de la solicitud por dicha área.

**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 (...)” y que “(...) se encuentra investido de las atribuciones siguientes (...) 4) “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”.



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

- 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 Primera Resolución de fecha once (11) de noviembre del año dos mil cuatro (2004), el Consejo Nacional de Valores (actual “Consejo Nacional del Mercado de Valores”) aprobó la solicitud de autorización e inscripción en el Registro de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., a fungir como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, sociedad comercial con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-30-08800-4. A tal efecto, se procedió con su inscripción en el Registro bajo el núm. SVAF-001.
- Considerando** : Que conforme se hace constar en el Acta de reunión del Consejo de Administración de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., de fecha tres (3) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), tramitada por el solicitante en su comunicación recibida bajo el núm. 02-2023-000367, de fecha treinta y uno (31) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), se aprobó la constitución de un fondo de inversión cerrado denominado “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III”, y la correspondiente solicitud de aprobación ante la Superintendencia.
- Considerando** : Que mediante la comunicación núm. 02-2023-000367, de fecha treinta y uno (31) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., debidamente representada por la señora Banahí Tavárez Olmos, en calidad de Vicepresidenta/Tesorerera del Consejo de Administración de la sociedad, solicitó a este órgano regulador la autorización e inscripción en el Registro de un Fondo de Inversión denominado “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III”.
- Considerando** : Que dicha solicitud fue adecuada mediante las comunicaciones núms. 02-2023-000392 y 02-2023-000493, de fechas catorce (14) de abril y primero (1ro) de junio del año dos mil veintitrés (2023), respectivamente, y mediante correo electrónico de fecha cuatro (4) de julio del año dos mil veintitrés (2023), en virtud de las observaciones realizadas por esta Superintendencia a través de las comunicaciones núms. 71170 y 71920 de fechas cinco (5) de abril y veintidós (22) de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

**Considerando** : Que de acuerdo con el Informe de la Dirección de Oferta Pública de  
SC-07-15-06 Edición 1 Página 3 de 8



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

esta Superintendencia, este órgano ha analizado y evaluado la solicitud y en consecuencia, recomienda la aprobación del “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III” a ser administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., por cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

**Considerando**

- : Que esta Superintendencia verificó que la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III” realizada por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, 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, luego de las adecuaciones realizada por el solicitante.

**Considerando**

- : El marco jurídico vigente y citado con anterioridad, así como las recomendaciones del área técnica de la institución, y en virtud de las atribuciones legales, el superintendente del Mercado de Valores como máxima autoridad ejecutiva de la Superintendencia, con la facultad de conocer y decidir respecto de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III” realizada por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., decide acoger las recomendaciones técnicas y admitir la misma mediante el presente acto administrativo.

**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, resuelve:

**Primero: Aprobar** el patrimonio autónomo denominado “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III**” a ser administrado por **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, entidad comercial registrada con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-30-08800-4 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el núm. SVAF-001.

**Segundo: Instruir** al Departamento de Registro de la Superintendencia del Mercado de Valores que, una vez **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, 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**



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

**Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III**", 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 pesos dominicanos.
<b>d) Monto total del programa de emisiones</b>	:	Hasta seis mil millones de pesos dominicanos con cero centavos (DOP 6,000,000,000.00)
<b>e) Fecha de vencimiento</b>	:	Quince (15) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación del Fondo.
<b>f) Valor nominal</b>	:	Mil pesos dominicanos con cero centavos (DOP 1,000.00).
<b>g) Objetivo del Fondo</b>	:	El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los bienes inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo como mínimo un 60% de su portafolio en activos inmobiliarios de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. En adición, podrá invertir en los demás activos establecidos en la Política de Inversión de su Reglamento Interno.
<b>h) Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo</b>	:	Público en general.
<b>i) Política de Endeudamiento</b>	:	El Fondo podrá endeudarse para desarrollar su estrategia de inversión, con el objetivo de maximizar el rendimiento de los activos adquiridos. El endeudamiento no podrá exceder el treinta por ciento (30%) del patrimonio del Fondo. Dicho

		endeudamiento se efectuará conforme se dispone en el Reglamento Interno del Fondo.
<b>j) Representante de la Masa de Aportantes</b>	:	A la fecha de la presente resolución, Roxana Elizabeth Díaz.
<b>k) Comisión por Administración</b>	:	La Sociedad Administradora cobrará al Fondo, por concepto de administración, una comisión de hasta dos punto cinco por ciento (2.5%) anual sobre el activo total administrado del fondo. La misma será devengada diariamente sobre el activo administrado del fondo.
<b>l) Comisión por Desempeño</b>	:	Este fondo no estará sujeto al pago de comisión por desempeño.

**Tercero: Informar a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, que debe administrar los recursos del Fondo de Inversión denominado “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III**” 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), el 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 en 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; 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: Instruir a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, a revelar en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión denominado “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III**”, 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 Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, que deberá proporcionar a la Superintendencia del Mercado de Valores, las informaciones que ésta le requiera del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III**” en materia financiera, administrativa,



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

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 Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, 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 Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, que la colocación de las cuotas de participación del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III**” estará supeditada al cumplimiento de las condiciones requeridas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

**Octavo: Advertir a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, que la inscripción del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III**” 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 Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, 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 Excel III**” quedará sin efecto y la Sociedad Administradora deberá presentar e iniciar nuevamente la solicitud de autorización e inscripción.

**Décimo: Instruir a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, 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 Excel III**” 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 a poner a disposición del público de toda la documentación que respalda la aprobación e inscripción ante el Registro del “**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III**” 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.



Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

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

**Décimo Tercero: Instruir** a la Dirección de Oferta Pública a notificar copia certificada de esta resolución a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, 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 siete (7) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

**Ernesto Bournigal Read**  
Superintendente

EBR/ecb/omna/sr/vbdc/ml/kh/dc

