

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

ACUERDO No. 1-2011
(de 04 de Febrero de 2011).

“Por el cual se modifica el numeral 1 del artículo 3, el literal a) del numeral 2 del artículo 19 y los numerales 1 y 3 del artículo 33 del Acuerdo No.5-2004 de 23 de julio de 2004.”

**La Comisión Nacional de Valores,
en uso de sus facultades legales y**

CONSIDERANDO:

Que el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, en su artículo 8, numeral 12 dispone que la Comisión Nacional de Valores tiene, entre otras, la atribución de adoptar, reformar y revocar Acuerdos.

Que en cumplimiento de dicha atribución y luego de observar el Procedimiento Administrativo para la adopción de Acuerdos establecido en el artículo 257 y subsiguientes del Título XV del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, la Comisión Nacional de Valores adoptó el Acuerdo No.5-2004 de 23 de julio de 2004 “*Por el cual se desarrollan las disposiciones del Título IX del Decreto Ley 1 de 1999 sobre Sociedades de Inversión y Administradores de Inversión, se establece el procedimiento para las solicitudes de autorización y licencia y las reglas para su funcionamiento y operación.*”, modificado por el Acuerdo No.2-2005 de 9 de marzo de 2005 y el Acuerdo No.3-2006 de 29 de marzo de 2006.

Que mediante la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 “Que reforma el Código Fiscal, adopta medidas fiscales y crea el Tribunal Administrativo Tributario”, se hacen importantes reformas al régimen tributario de las sociedades de inversión y se establece en el artículo 18 de la normativa en comento, la facultad que tiene el Órgano Ejecutivo de reglamentar esta materia y definir las políticas de inversión que debe cumplir cada sociedad de inversión que desee someterse al régimen especial.

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 98 de 27 de septiembre de 2010 “Por el cual se modifica el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, que reglamenta las disposiciones sobre el Impuesto Sobre la Renta” se introducen reformas importantes a los Regímenes Especiales de las Sociedades de Inversión, por lo que resulta indispensable realizar modificaciones al Acuerdo No.5-2004 de 23 de julio de 2004, ajustándolo a la nueva normativa legal, siempre y cuando se encuentren conforme con las disposiciones del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999.

Que la Comisión Nacional de Valores se ha reunido con representantes del sector, con el propósito de revisar el concepto de sociedades de inversión inmobiliarias, el tipo de actividades a las que se puedan dedicar y las políticas de inversiones que deban adoptar para lograr el objetivo descrito en el considerando anterior.

Que el presente Acuerdo ha sido sometido al procedimiento de Consulta Pública a que hace referencia el Título XV del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999.

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR el numeral 1 del artículo 3 del Acuerdo No.5-2004 de 23 de julio de 2004, para que en lo sucesivo se lea así:

“Artículo 3: Categorías de Sociedades de Inversión según el riesgo.

. . .

Se distinguen, asimismo, las siguientes Sociedades de Inversión:

1. Sociedades de Inversión Inmobiliaria, aquellas que inviertan el ochenta por ciento (80%) en inmuebles, en títulos representativos de derechos sobre inmuebles, o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

Para los efectos del presente acuerdo se entenderá por negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, aplicable exclusivamente a

una persona jurídica, como la actividad de dedicarse habitualmente, ya sea directamente o a través de subsidiarias, debidamente registrada ante la Comisión Nacional de Valores, al desarrollo, financiamiento y/o administración de bienes inmuebles para propósitos residenciales, comerciales o industriales en la República de Panamá.

2. ...

3. ...
..."

ARTÍCULO SEGUNDO: MODIFICAR, como en efecto se modifica, el literal a) del numeral 2 del artículo 19 del Acuerdo No.5-2004 de 23 de julio de 2004, el cual quedará de la siguiente manera:

"Artículo 19. Política de inversiones.

...

2. A continuación se establecen una serie de reglas especiales para los diferentes supuestos de Sociedades de Inversión:

- a) En el caso de una Sociedad de Inversión inmobiliaria, se determinará la política de inversión teniendo en consideración las especificidades de sus inversiones; entre otros, se precisará los tipos de inmuebles en los que se tiene previsto invertir (como, por ejemplo, viviendas, oficinas, locales comerciales, estacionamientos), las inversiones realizadas en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en que participe la sociedad, los criterios de diversificación de riesgos, el programa y calendario de inversión de los recursos que se captan, la política de conservación y aseguramiento de los inmuebles. Igualmente se describirá la política de inversión en valores, así como, si es aplicable de conformidad con este Acuerdo, la existencia y requisitos de un coeficiente de liquidez.
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ..."

ARTÍCULO TERCERO: MODIFICAR, como en efecto se modifica, los numerales 1 y 3 del artículo 33 del Acuerdo No.5-2004 de 23 de julio de 2004, los cuales quedarán de la siguiente manera:

"Artículo 33. Reglas especiales para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

- 1. Las Sociedades de Inversión inmobiliaria tendrán como objeto la inversión en cualquier tipo de inmueble, o podrán realizar sus inversiones en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria invertirán, al menos, el ochenta por ciento (80%) del promedio anual de los saldos mensuales de su activo en bienes inmuebles, pudiendo invertir el porcentaje restante del activo disponible en valores de deuda pública de la República de Panamá o en valores de renta fija o renta variable, siempre y cuando los mismos sean negociados en Bolsa.
- 2. ...
- 3. A los efectos previstos en el presente Acuerdo, las sociedades de inversión inmobiliaria deberán invertir sus recursos en cualquiera de los siguientes activos ubicados en la República de Panamá:
 - a) Todo tipo de bienes inmuebles incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado.
 - b) Aquellos que estén en fase de construcción; incluso si se adquieren sobre plano, siempre que al promotor o constructor se le haya otorgado el permiso de construcción o aquellos en que no exista anteproyecto alguno.


- c) Opciones y derechos de compra de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y derechos no supere el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
- d) Títulos valores públicos; o privados que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- e) Cualesquiera inversiones que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles.
- f) Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- g). Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sus subsidiarias, hasta un límite de un veinte por ciento (20%).
- h). Cuentas de Ahorros, depósitos a plazo fijo de bancos con Licencia General en la República de Panamá e instrumentos de deuda con vencimiento inferior a 360 días que se negocien en una bolsa de valores u otro mercado organizado.

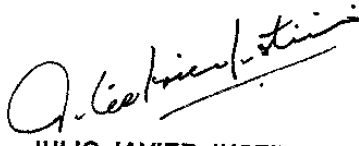
Las inversiones en inmuebles a que se refieren los literales b) y c) anteriores no podrán representar, en ningún caso, más del veinte por ciento (20%) del activo; a efectos de este límite, las opciones y los derechos de compra se valorarán por el precio total de los inmuebles objeto del contrato.

ARTÍCULO CUARTO: El presente Acuerdo entrará a regir a partir del momento de su publicación en Gaceta Oficial de la República de Panamá.

Dado en la República de Panamá, a los (04) días del mes de (Febrero) de 2011.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.


ALEJANDRO ABOOD ALFARO
Comisionado Presidente


JULIO JAVIER JUSTINIANI
Comisionado Vicepresidente


JUAN MANUEL MARTANS SÁNCHEZ
Comisionado