

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Acuerdo No. 9-2022
(De 23 de noviembre de 2022)

“Que modifica el artículo 9 del Acuerdo 02-2014 de 06 de agosto de 2014”

LA JUNTA DIRECTIVA
En uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011 reformó el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y creó la Superintendencia del Mercado de Valores, como organismo autónomo del Estado, con personería jurídica, patrimonio propio e independencia administrativa, presupuestaria y financiera.

Que la Junta Directiva, de conformidad con los artículos 5, 6, 10 (numeral 1), 19 y 20 del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores (en adelante: Texto Único), actúa como Máximo Órgano de consulta, regulación y fijación de las políticas generales de la Superintendencia y tiene entre sus atribuciones adoptar, reformar y revocar Acuerdos que desarrollen las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores.

Que la Superintendencia, en virtud del artículo 3 del Texto Único, tiene como objetivo general la regulación, la supervisión y la fiscalización de las actividades del mercado de valores que se desarrollen en la República de Panamá o desde ella, propiciando la seguridad jurídica de todos los participantes del mercado y garantizando la transparencia, con especial protección de los derechos de los inversionistas.

Que mediante el Acuerdo 02-2014 de 06 de agosto de 2014, con el objetivo de incentivar la industria y el desarrollo del sector, se crea la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria, ejerciendo la potestad determinada en el artículo 153 del Texto Único, que dispone que la Superintendencia podrá establecer categorías de Sociedad de Inversión en atención al tipo de riesgo asociado con determinados objetivos y políticas de inversión, tipos de carteras y bienes, niveles de endeudamiento o de liquidez u otros parámetros que estime apropiados.

Que en sesiones de trabajo se ha considerado necesario modificar algunas disposiciones reglamentarias contenidas en el Acuerdo No. 02-2014 de 06 de agosto de 2014, específicamente en su artículo 9, sobre las políticas de inversión que deben cumplir las Sociedades de Inversión Inmobiliarias registradas, con el fin de aclarar el alcance de estas políticas de inversión.

Que, en ese sentido, cabe tener presente que el artículo 323 del Texto Único establece que cuando la Superintendencia contemple reformar un Acuerdo, deberá considerar para determinar si la acción es necesaria y apropiada: *(a) el interés público, (b) la protección de los inversionistas y (c) si la acción promueve la eficiencia, la competencia del mercado y la formación del capital.*

Que tomando en cuenta que las modificaciones contempladas en este acuerdo representan un beneficio para las partes involucradas, corresponde aplicar lo establecido en el artículo 326 del Texto Único, en cuanto a las acciones que concedan una exención o eliminen alguna restricción, por lo que no le será aplicable a este acuerdo las disposiciones contenidas en el Título XV, en cuanto al “Procedimiento Administrativo para la Adopción de Acuerdos”.

Que en virtud de lo anterior, **la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores, en uso de sus facultades legales,**

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR el artículo 9 del Acuerdo 02-2014 de 06 de agosto de 2014, el cual quedará así:

Artículo 9 (Políticas de Inversión)

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria registrada conforme a este Acuerdo deberá cumplir con las siguientes políticas de inversión:

1. **(Inversiones Permitidas)** Que como mínimo el ochenta por ciento (80%) de sus activos sean invertidos, directamente o a través de subsidiarias, en cualquiera de los siguientes tipos de activos ubicados en la República de Panamá:
 - a) Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con permiso de ocupación.
 - b) Aquellos bienes inmuebles que estén en fase de construcción o en plano con permiso de construcción.

- c) Aquellos bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto.
- d) Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas no supere el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
- e) Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- f) Cualesquiera inversiones que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles.
- g) Derechos sobre bienes inmuebles que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- h) Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- i) Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliarias. En estos casos, deberá constar información y documentación que sustente que dichas sociedades de inversión inmobiliarias cumplen con las políticas de inversión indicadas en este artículo.

Las inversiones a que se refieren los literales c) y d) anteriores no podrán representar, en ningún caso, más del veinte por ciento (20%) del activo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; a efectos de este límite, las opciones de compraventa y las promesas de compraventa se valorarán considerando el monto de los aportes abonados al precio de venta pactado de los bienes inmuebles.

2. **(Inversiones Incidentales)** Que hasta un veinte por ciento (20%) de sus activos sean invertidos en cuentas de ahorros o depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión, o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado. Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce meses, emitida por una de las agencias calificadoras de riesgo internacional de Standard & Poor's, Fitch Ratings o Moody's, o calificación equivalente o superior, en los últimos doce meses, emitida por entidades calificadoras registradas ante la Superintendencia.

En caso de inversión en instrumentos financieros, sólo será permitido si es para fines de cobertura. Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un periodo no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la Inversión Incidenta.

ARTÍCULO SEGUNDO: (VIGENCIA) Este acuerdo entrará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial de la República de Panamá.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



Luis Chalhoub
Presidente de la Junta Directiva



Adriana Carles
Secretaria de la Junta Directiva.