

de establecimiento a esta actividad, aun reservada por razones de orden público.

La existencia de los motivos de carácter comercial señalados anteriormente, junto con el hecho de que la explotación de una lotería instantánea o presorteadada puede suponer al Tesoro Público unos ingresos importantes, implica la aprobación de su gestión por el Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado. La comercialización se llevará a cabo en todo el territorio nacional a través de los puntos de venta que determine el organismo.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, previo informe favorable del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 21 de mayo de 1999,

#### DISPONGO :

##### Artículo 1. *La lotería instantánea o presorteadada.*

Se establece una modalidad de lotería, de ámbito nacional, denominada genéricamente lotería instantánea o presorteadada, que consistirá en la posibilidad de obtención de un premio, establecido en el programa correspondiente, o definido o representado en la tarjeta, boleto o soporte de participación, previamente adquirido, y que es invisible para el jugador hasta que proceda a su revelado o apertura.

##### Artículo 2. *Formas de participación.*

El boleto, tarjeta o cualquier otro soporte de participación en la lotería instantánea o presorteadada se distribuirá por el Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado que establecerá su diseño o formato, la emisión, el número de series y billetes o ejemplares que la componen, su precio, el programa de premios y el sistema de revelado, descubierto o apertura de los mismos.

##### Artículo 3. *Emisión y distribución de su importe.*

1. El programa de premios de cada emisión preverá una cantidad para premios que no podrá ser inferior al 50 por 100 del valor de la emisión.

2. El remanente, una vez deducidos los gastos generales, de distribución, de administración y de comisiones de puntos de venta, será ingresado al Tesoro Público.

##### Artículo 4. *Dirección, organización y explotación de la lotería instantánea.*

La dirección, organización y explotación de la lotería instantánea o presorteadada se llevará a cabo por el Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado.

Asimismo, el Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado establecerá la forma, términos y condiciones en los que los puntos de venta podrán realizar la venta de boletos o tarjetas, así como el pago de los premios.

##### Disposición adicional única. *Facultad de desarrollo.*

Se autoriza al Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado a dictar las correspondientes resoluciones, en orden a regular los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo el funcionamiento de la lotería instantánea o presorteadada y para la gestión del juego.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 21 de mayo de 1999.

JUAN CARLOS R.

El Vicepresidente Segundo del Gobierno  
y Ministro de Economía y Hacienda,  
RODRIGO DE RATO Y FIGAREDO

**12488** *REAL DECRETO 845/1999, de 21 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva en relación con las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y se disponen otras medidas financieras.*

Las instituciones de inversión colectiva de naturaleza inmobiliaria surgen en nuestro país al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulación hipotecaria.

La regulación de estas instituciones se completó con disposiciones reglamentarias de desarrollo: el Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, precisándose el régimen de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y la Orden ministerial de 24 de septiembre de 1993, sobre fondos y sociedades de inversión inmobiliaria.

Este bloque normativo presentaba algunas rigideces que hacían poco atractivos estos instrumentos a los inversores, especialmente si se comparaban, competitivamente, con otras fórmulas de inversión colectiva, de tal forma que no se favorecía suficientemente las políticas de vivienda impulsadas desde la Administración. La Ley 20/1998, de 1 de julio, de reforma del régimen jurídico y fiscal de las instituciones de inversión colectiva de naturaleza inmobiliaria y sobre cesión de determinados derechos de crédito de la Administración General del Estado, vino a superar estas limitaciones tanto en el ámbito financiero como en el fiscal. Efectivamente, en el plano financiero, además de flexibilidad en la política de inversiones, se introdujo un conjunto de previsiones en materia de funcionamiento para permitir una mayor eficiencia de las presentes instituciones.

En el ámbito fiscal se pretende incentivar la constitución de estas figuras mediante la reducción del porcentaje mínimo de inversión en vivienda y, además, equiparando al concepto anterior las residencias de estudiantes y de la tercera edad.

La presente reforma viene a adaptar el Reglamento de la Ley 46/1984 al esfuerzo liberalizador realizado por el legislador en los términos expuestos.

Así, entre las principales modificaciones introducidas cabe señalar que se amplían las posibilidades de inversión de estas entidades. Hasta ahora las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias sólo podían invertir, para su arrendamiento, en edificios finalizados, o partes individualizadas de éstos, que se destinasen a viviendas, oficinas, aparcamientos o a usos comerciales.

El concepto de inversiones en inmuebles es ahora mucho más amplio. En primer lugar, porque el uso que a tales inmuebles se puede dar incluye, en aplicación

de la Ley, el de residencia estudiantil o de la tercera edad, quedando vedada a estas instituciones la explotación de este tipo de negocios, más allá del arrendamiento del local. Y en segundo lugar, porque considera como inversiones en inmuebles aquellas que recaigan no sólo sobre los inmuebles finalizados, sino también los inmuebles en fase de construcción, las opciones de compra y los compromisos de compra a plazo de inmuebles, siempre que su vencimiento no supere los dos años; así como la titularidad de concesiones administrativas que permita el arrendamiento de inmuebles.

Frente al régimen actual de prohibición total de operaciones con socios o partícipes y empresas del grupo, se permite la realización de algunas bajo ciertos límites y condiciones; asimismo, el que las aportaciones al capital o al patrimonio no sólo se realicen en efectivo, sino también en inmuebles o valores.

Por otro lado, la reforma desarrolla la regulación aplicable a cuestiones relativas al régimen de las inversiones y obligaciones frente a terceros, mediante la incorporación, con ligeras modificaciones para hacerlo más flexible, del actual régimen jurídico recogido en la Orden de 24 de septiembre de 1993. Por lo tanto, la reforma supone la elevación del rango normativo de la regulación de algunas materias.

Con este nuevo Reglamento se pretende que fluyan más recursos al sector inmobiliario con efectos multiplicadores en el resto de la economía y, a su vez, que esos recursos recaigan sustancialmente sobre viviendas que se explotarán en alquiler.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 21 de mayo de 1999,

## DISPONGO:

**Artículo primero.** *Modificación del capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, aprobado por Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre.*

Se introducen los siguientes cambios y adiciones en el capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva (en adelante, «el Reglamento»).

1. El artículo 72 del Reglamento tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 72. *Disposiciones generales.*

1. Las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria son aquellas instituciones de inversión colectiva de carácter no financiero cuyo objeto exclusivo es la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, exclusividad que será compatible con la inversión en valores y activos líquidos a que se refiere el artículo siguiente.

2. A los efectos previstos en el presente Reglamento, se considerarán inversiones en inmuebles de naturaleza urbana:

a) Las inversiones en inmuebles finalizados. Se entenderán incluidas en este párrafo las inversiones en una sociedad cuyo activo esté constituido mayoritariamente por un único bien inmueble, siempre que la adquisición de aquélla sea con el objeto de disolverla en el plazo de seis meses desde su adquisición y el inmueble sea objeto de arrendamiento a partir de la misma.

b) Las inversiones en inmuebles en fase de construcción, incluso si se adquieren sobre plano, siempre que al promotor o constructor le haya sido concedida la autorización o licencia para edificar.

c) Las opciones de compra cuando el valor de la prima no supere el 5 por 100 del precio del inmueble, así como los compromisos de compra a plazo de inmuebles, siempre que el vencimiento de las opciones y compromisos no supere el plazo de dos años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre transmisibilidad.

d) La titularidad de cualesquiera otros derechos reales sobre bienes inmuebles, siempre que les permita cumplir su objetivo de ser arrendados.

e) La titularidad de concesiones administrativas que permita el arrendamiento de inmuebles.

En lo concerniente a la adquisición de inmuebles de viviendas acogidas a protección oficial, se estará a la legislación especial que resulte de aplicación.

3. Las inversiones en inmuebles que integren el activo de estas instituciones habrán de ser inscritas, cuando sea procedente, a su nombre en el Registro de la Propiedad.

Las inversiones en inmuebles a que se refieren los párrafos b) y c) anteriores no podrán representar, en cada caso, más del 20 por 100 del activo; a efectos de este límite, las opciones y los compromisos de compra se valorarán por el precio total de los inmuebles objeto del contrato.

4. A los efectos del presente Reglamento, se entenderá por residencia estudiantil los inmuebles diseñados o adaptados específicamente para acoger a estudiantes, que estén reconocidos oficialmente como tales. Asimismo, se entenderá por residencias de la tercera edad los inmuebles diseñados o adaptados específicamente para acoger a personas de la tercera edad, que hayan sido autorizadas oficialmente como tales.

En ningún caso, el fondo o la sociedad podrá explotar el negocio y servicios anexos a los inmuebles integrantes de su activo, entre ellos los de las residencias estudiantiles y de la tercera edad, más allá del arrendamiento del local.

5. Los fondos y sociedades de inversión inmobiliaria deberán incluir en su denominación las expresiones «Fondos de Inversión Inmobiliaria», «Sociedades de Inversión Inmobiliaria», o sus correspondientes abreviaturas «F.I.I.» y «S.I.I.» respectivamente. Las anteriores denominaciones serán privativas de las entidades inscritas en los correspondientes Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

6. Las entidades del grupo de las sociedades gestoras de los fondos y de las sociedades de inversión inmobiliaria, de acuerdo con el criterio del artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, no podrán ser arrendatarias de los bienes inmuebles que integren el activo de dichos fondos y sociedades de inversión colectiva.

Los socios y partícipes de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria únicamente podrán ser arrendatarios o titulares de otros derechos distintos de los derivados de su condición de socios o partícipes respecto de los bienes inmuebles que integren el activo o el patrimonio de los mismos, cuando no se derive de esta situación conflicto de intereses y se contrate a precios y en condiciones normales de mercado. Las mismas cautelas serán aplicables a las eventuales compras o ventas de inmuebles del activo realizadas con los socios o partícipes.

Lo previsto en el párrafo anterior regirá igualmente para las personas o entidades que mantengan vínculos con los socios o partícipes, conforme a los criterios contenidos en el artículo 5.4 del presente Reglamento o formen parte del mismo grupo, conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Los estatutos de las sociedades de inversión inmobiliaria y los reglamentos de los fondos de inversión inmobiliaria deberán recoger, en su caso, la posibilidad de que se realicen las operaciones descritas en este apartado, e incluir normas de conducta específicas sobre esta materia. En cualquier caso, se incluirá en la memoria anual una relación de dichos inmuebles arrendados, adquiridos o vendidos a socios o partícipes, así como la cuantía que se abone como contraprestación.

Los inmuebles arrendados a socios o partícipes, así como a las personas o entidades que mantengan vínculos con ellos, no podrán superar el 25 por 100 del activo de la institución.

7. Además de poderse acoger a lo previsto en el artículo 19 del presente Reglamento, las sociedades y los fondos de inversión inmobiliaria podrán financiar la adquisición de inmuebles que integren su patrimonio con garantía hipotecaria. Dentro de estos inmuebles se incluyen los acogidos a algún régimen de protección oficial, cuyos requisitos y beneficios se regirán por lo dispuesto en la normativa especial correspondiente. Asimismo, dicha financiación podrá utilizarse para financiar rehabilitaciones de los inmuebles.

El saldo vivo de las financiaciones ajenas en ningún momento podrá superar el 50 por 100 del activo de la institución, y se deberá proporcionar información a los inversores en la memoria anual y los informes trimestrales sobre el montante de las obligaciones frente a terceros.

8. Ni los fondos ni las sociedades de inversión inmobiliaria podrán desarrollar actividades de promoción inmobiliaria. No obstante, podrán rehabilitar los inmuebles adquiridos para su posterior arrendamiento, siempre que éstos no representen más de un 30 por 100 del activo y las obras de rehabilitación se concierten con un tercero.

9. Las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria únicamente podrán adquirir inmuebles a entidades de su mismo grupo o del grupo de su sociedad gestora cuando sean de nueva construcción y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que los reglamentos o estatutos de la institución permitan tales adquisiciones.

b) Que la sociedad gestora o, en su caso, la sociedad de inversión, disponga de un procedimiento interno formal recogido en su reglamento interno de conducta, para cerciorarse que la operación se realiza en interés exclusivo de la institución de inversión colectiva. La confirmación de que estos requisitos se cumplen deberá ser adoptada por una comisión independiente creada en el seno de su consejo, o alternativamente por un órgano interno de la sociedad gestora al que se encomiende esta función.

c) La sociedad gestora deberá informar en los folletos y en la información periódica que publique sobre los procedimientos adoptados para evitar los conflictos de interés y sobre las operaciones realizadas en la forma y con el detalle que la Comisión Nacional del Mercado de Valores determine.

d) La comisión u órgano interno a que se refiere el párrafo b) anterior deberá informar al consejo al menos una vez al mes sobre las operaciones realizadas.

Los inmuebles adquiridos a entidades del mismo grupo de la institución de inversión colectiva o del grupo de su sociedad gestora no podrán suponer más del 25 por 100 del activo de la institución.

Las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria no podrán vender inmuebles a las personas o entidades de su mismo grupo o del grupo de la sociedad gestora.

10. Los bienes inmuebles que integren el activo de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria no podrán enajenarse hasta que no hayan transcurrido tres años desde su adquisición, salvo que medie, con carácter excepcional, autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.»

2. Se introduce un nuevo artículo 72 bis en el Reglamento con la siguiente redacción:

«Artículo 72 bis. *Reglas sobre las inversiones.*

1. Las sociedades de inversión inmobiliaria invertirán, al menos, el 90 por 100 del promedio anual de saldos mensuales de su activo en bienes inmuebles en los términos del segundo apartado del artículo 72. El restante porcentaje del activo del que las sociedades puedan disponer podrán tenerlo invertido en los valores de renta fija negociados en los mercados secundarios organizados a los que se refiere el artículo 17 de este Reglamento así como en los valores de renta variable que pueda determinar el Ministro de Economía y Hacienda.

2. Los fondos de inversión inmobiliaria deberán ajustar la inversión de su activo a las siguientes reglas:

a) Al menos el 70 por 100 del promedio anual de saldos mensuales deberá estar invertido en bienes inmuebles en los términos del segundo apartado del artículo 72.

b) Deberán mantener un coeficiente de liquidez mínimo del 10 por 100 del activo total del mes anterior. El cumplimiento del coeficiente será mensual, calculándose sobre la base del promedio diario del coeficiente a lo largo del mes. Este coeficiente deberá materializarse en efectivo, depósitos, cuentas a la vista en una entidad de crédito o en activos o instrumentos de renta fija con plazo de vencimiento o remanente de amortización inferior a dieciocho meses y compraventas con pacto de recompra de valores de Deuda Pública siempre que se negocien en mercados secundarios de los contemplados en el artículo 17 de este Reglamento. Asimismo, este coeficiente podrá materializarse hasta un 5 por 100 del activo total del mes anterior en aquellos valores de renta variable que pueda establecer el Ministro de Economía y Hacienda.

c) El restante porcentaje del activo del que el fondo pueda disponer únicamente podrá estar invertido en los valores de renta fija negociados en los mercados secundarios a los que se refiere el artículo 17 de este Reglamento.

El porcentaje previsto en el párrafo a) vendrá referido al valor que resulte de los bienes, derechos y valores al final de cada mes, de conformidad con las reglas de valoración que a los efectos establezca el Ministro de Economía y Hacienda, o, con su habilitación expresa, la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Para comprobar si se cumple el porcentaje, el cálculo se realizará al final de cada año,

sin que se consideren, a efectos de dicho porcentaje, si la sociedad gestora así lo decide, las aportaciones realizadas por los partícipes en los doce meses precedentes a su cálculo.

3. Ningún bien, incluidos los derechos sobre los mismos, podrá representar más del 35 por 100 del activo total, según la última valoración de aquél, efectuada conforme los criterios establecidos por el Ministro de Economía y Hacienda. En el caso de edificios, el porcentaje anterior se referirá al valor del edificio en su conjunto, y no al de las distintas fincas que lo componen. A estos efectos se considerará como único inmueble todos los integrados en un mismo edificio.

4. Los porcentajes y criterios de inversión a que se refieren los apartados anteriores deberán alcanzarse por las sociedades de inversión inmobiliaria y los fondos de inversión inmobiliaria en el plazo de tres años a partir de su inscripción en el Registro Especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá, con carácter excepcional, eximir temporalmente del cumplimiento del porcentaje mencionado en el apartado 3 de este artículo o autorizar la ampliación del plazo mencionado en el párrafo anterior, a solicitud de la sociedad gestora del fondo o de la sociedad de inversión inmobiliaria, en atención a la situación del mercado y a la dificultad de encontrar inmuebles adecuados para cubrir dichos porcentajes.

Durante el período transitorio a que se refiere el primer párrafo de este apartado, el activo de las sociedades de inversión inmobiliaria y de los fondos de inversión inmobiliaria deberá estar invertido en los valores de renta fija a que se refiere el artículo 17 de este Reglamento. Asimismo, deberán observarse las reglas de diversificación de inversiones contenidas en el artículo 4 de este Reglamento, con las especialidades propias de estas figuras.

5. Los bienes inmuebles integrados en el activo bajo cualquier título y arrendados a entidades de un mismo grupo no podrán representar más del 25 por 100 del activo de la institución. A estos efectos, será de aplicación el concepto de grupo a que se refiere el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.»

3. El artículo 73 del Reglamento quedará redactado de la siguiente forma:

«Artículo 73. *Régimen de las sociedades de inversión inmobiliaria.*

1. Las sociedades de inversión inmobiliaria serán sociedades anónimas que sólo podrán adoptar la forma de capital fijo.

2. El capital social mínimo de las sociedades de inversión inmobiliaria, que estará totalmente desembolsado desde su constitución, será de 1.500.000.000 de pesetas y estará representado por acciones nominativas, que tendrán el mismo valor nominal y concederán los mismos derechos. Dichas acciones podrán estar representadas mediante títulos o mediante anotaciones en cuenta.

3. Las aportaciones para la constitución o ampliación del capital deberán efectuarse en efectivo, en inmuebles o en valores. Cuando se efectúen en efectivo o en valores, se aplicará el artículo 14 del presente Reglamento.

En el caso de aportación de inmuebles para la constitución, se deberá reflejar dicha operación en la memoria explicativa de la institución presentada con carácter previo a la autorización del proyecto de constitución, así como en el informe trimestral inmediatamente posterior a la operación. En el caso de aportaciones posteriores, la información se recogerá en el informe trimestral inmediatamente posterior a la operación.

Los bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación. Las tasaciones serán realizadas por una sociedad de tasación de las previstas en la legislación del Mercado Hipotecario. Dicha tasación podrá ser la misma exigida por el artículo 38 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, a cuyo fin el experto independiente a designar por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las referidas sociedades de tasación.

4. A las sociedades de inversión inmobiliaria se les aplican los artículos 15 y 16 de este Reglamento, relativos al número mínimo de socios y a las reducciones patrimoniales.

También les será de aplicación el régimen general de comunicación, información y publicidad sobre las participaciones significativas previsto en los artículos 5 y 6 de este Reglamento para las sociedades de inversión mobiliaria. A los efectos de determinar la participación indirecta, se estará a los criterios previstos en los apartados 3 y 4 del artículo 5 de este Reglamento.»

4. El artículo 74 del Reglamento pasará a tener la siguiente redacción:

«Artículo 74. *Régimen de los fondos de inversión inmobiliaria.*

1. Los fondos de inversión inmobiliaria deberán tener un patrimonio mínimo inicial de 1.500.000.000 de pesetas, totalmente desembolsado.

Las participaciones representativas del patrimonio de los fondos, que serán nominativas, tendrán iguales características, serán consideradas valores negociables y podrán representarse mediante certificados sin valor nominal o mediante anotaciones en cuenta, conforme al régimen general previsto en el artículo 12.2 del presente Reglamento.

2. Las aportaciones para la constitución o ampliación del patrimonio deberán efectuarse en efectivo, en inmuebles o en valores. Cuando se efectúen en efectivo o en valores, se aplicará el artículo 14 del presente Reglamento.

En el caso de aportación de inmuebles para la constitución, se deberá reflejar dicha operación en la memoria explicativa de la institución presentada con carácter previo a la autorización del proyecto de constitución; en el caso de que se trate de aportaciones posteriores a la constitución, la información se recogerá en el informe trimestral del fondo inmediatamente posterior a la operación. Los reglamentos de los fondos podrán limitar la proporción de la aportación que se podrá realizar en especie, así como imponer limitaciones a los partícipes que, habiendo efectuado menos de un porcentaje de su aportación en efectivo, deseen obtener el reembolso de su participación antes de un plazo determinado; también podrán aplicar descuentos a favor del fondo en estos casos.

3. A los fondos de inversión inmobiliaria se les aplican los artículos 15 y 16 de este Reglamento, relativos al número mínimo de socios y a las reducciones patrimoniales.

También les será de aplicación el régimen general de participaciones significativas previsto en el artículo 5 de este Reglamento.

4. El régimen de las participaciones y de su suscripción y reembolso se ajustará a las siguientes reglas:

a) El precio de suscripción y reembolso deberá ser fijado, al menos, mensualmente por la sociedad gestora del fondo.

b) El valor de los bienes inmuebles tomará como referencia el de la última tasación. Las disminuciones y los incrementos del valor de los inmuebles se imputarán al mes en que se realice la tasación.

c) Deberá permitirse a los partícipes suscribir o solicitar el reembolso de sus participaciones, al menos una vez al año, salvo que la Comisión Nacional del Mercado de Valores, excepcionalmente, cuando existan razones de mercado que lo justifiquen o para asegurar el buen funcionamiento o la estabilidad del fondo, autorice, en el caso de los reembolsos, un plazo distinto que no podrá superar los dos años.

d) En supuestos excepcionales, especialmente en los casos de peticiones superiores al 10 por 100 del patrimonio total del fondo, así como en los casos que el Ministro de Economía y Hacienda establezca para asegurar una buena gestión del fondo, podrá suspenderse temporalmente la suscripción o el reembolso de participaciones o permitirse el incumplimiento de los coeficientes de diversificación del artículo 72 bis, así como el reembolso con bienes integrantes del patrimonio del fondo. Corresponderá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores dar la oportuna autorización expresa en cada caso concreto. En el supuesto de suspensión provisional del reembolso, se reembolsará hasta un importe equivalente al 10 por 100 del activo, efectuando a tal fin un prorrateo entre todos los reembolsos solicitados con anterioridad a la suspensión.

5. Los criterios de valoración de los bienes inmuebles y derechos reales que integren el patrimonio de los fondos serán, en general, los contemplados en el Reglamento de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, aprobado por el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, y normativa de desarrollo, con las adaptaciones y modificaciones que sean necesarias para la especialidad del régimen de inversiones de los citados fondos que establezca el Ministro de Economía y Hacienda.

6. Los bienes inmuebles y derechos en que se invierta, en los términos del segundo apartado del artículo 72, deberán tasarse al menos una vez al año y, en todo caso, en el momento de su adquisición, aportación al fondo o venta. En el caso de venta, bastará con que dichos bienes o derechos se hubiesen tasado en los seis meses anteriores. Las tasaciones serán realizadas conforme a los criterios y periodicidad establecidos expresamente en el Reglamento de Gestión de los Fondos por una sociedad de tasación de las previstas en la legislación del Mercado Hipotecario.»

**Artículo segundo.** *Modificación parcial del capítulo VI del Título I del Reglamento de la Ley 46/1984, aprobado por el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre.*

1. Se da nueva redacción al párrafo d) del artículo 65 del Reglamento, que queda como sigue:

«d) El exceso sobre los coeficientes establecidos en el artículo 4, así como en el artículo 71.4,

en los apartados 2, 3, 6, 8 y 9 del artículo 72, en los apartados 3 y 5 del artículo 72 bis y siempre que el exceso tenga carácter transitorio y no exceda del 20 por 100 de los límites legales.

Quando se refiera a los coeficientes establecidos en el artículo 4, se entenderá que un exceso es transitorio cuando se den las tres circunstancias siguientes:

1.<sup>a</sup> Que el exceso no se prolongue durante más de cinco días hábiles en un período de rendición de información de los que se establezcan en desarrollo del apartado 5 del artículo 10.

2.<sup>a</sup> Que el exceso no se produzca más de una vez en el mismo período.

3.<sup>a</sup> Que esta situación no se reitere en más de dos períodos en un ejercicio.

Quando se refiera a los coeficientes establecidos según lo dispuesto en los artículos 71.4, en los apartados 2, 3, 6, 8 y 9 del artículo 72 y apartados 3 y 5 del artículo 72 bis, se considerará que un exceso es transitorio si no se prolonga más de seis meses en un período de un año.»

2. Se da nueva redacción al párrafo c) del artículo 66 del Reglamento que queda como sigue:

«c) El exceso sobre los coeficientes del artículo 4, así como en los artículos 71.4, en los apartados 2, 3, 6, 8 y 9 del artículo 72 y en los apartados 3 y 5 del artículo 72 bis cuando la infracción no deba calificarse como leve.»

3. Se da nueva redacción al párrafo d) del artículo 66 del Reglamento que queda como sigue:

«d) El exceso en las limitaciones impuestas en el artículo 19 a las obligaciones frente a terceros o las que se establezcan conforme a lo dispuesto en el artículo 72.7.»

4. Se da nueva redacción al párrafo h) del artículo 66 del Reglamento que quedará como sigue:

«h) El incumplimiento de los coeficientes de inversión mínima de los artículos 17, 26, 37 y 49 o los señalados en el artículo 71.4 y en los apartados 1 y 2 del artículo 72 bis del presente Reglamento cuando el incumplimiento tenga carácter transitorio y no supere el 20 por 100 del mismo. Para apreciar el carácter transitorio del incumplimiento se estará a lo previsto en el párrafo d) del artículo 65.

No se calificará como infracción del coeficiente de inversión mínima el incumplimiento resultante de la liquidación de operaciones, siempre que en el plazo de un mes para las instituciones de inversión colectiva de carácter mobiliario y de doce meses para las de carácter inmobiliario, se reinviertan los recursos y se alcance el coeficiente de inversión obligatoria mínimo establecido para cada tipo de institución de inversión colectiva.»

5. Se da nueva redacción al párrafo k) del artículo 67 del Reglamento que quedará como sigue:

«k) El incumplimiento del plazo de permanencia de tres años de un inmueble en el patrimonio o activo de los fondos o sociedades de inversión inmobiliaria, salvo que haya mediado autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.»

6. Se da nueva redacción al párrafo l) del artículo 67 del Reglamento que quedará como sigue:

«l) El incumplimiento por las sociedades gestoras de las obligaciones en materia de valoración de inmuebles y derechos que se establezcan conforme a lo previsto en el artículo 74.6 del presente Reglamento.»

**Artículo tercero.** *Modificación en el Título III del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, aprobado por Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre.*

El artículo 75 bis del Reglamento tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 75 bis. *Tratamiento fiscal de las sociedades y los fondos de inversión inmobiliaria.*

1. A los efectos de computar el coeficiente del 50 por 100 mínimo de inversión en viviendas y en residencias estudiantiles y de la tercera edad que las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria deben cumplir para disfrutar del régimen fiscal previsto en el artículo 26 de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, se tendrán en cuenta las inversiones previstas en el artículo 72, párrafos a) y b) de este Reglamento, siempre que en los casos previstos en el último párrafo se cumplan las reglas siguientes:

a) Que los bienes inmuebles en construcción tengan entidad registral mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

b) Que se trate de viviendas, residencias estudiantiles y de la tercera edad.

El régimen establecido en el artículo 26 de la Ley 43/1995 resultará provisionalmente aplicable a los fondos y las sociedades de inversión inmobiliaria de nueva creación y estará condicionado a que en el plazo de dos años, contados desde su inscripción en el correspondiente Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, alcancen el porcentaje de inversión establecido en el párrafo anterior. Si no llegara a cumplirse tal condición, la tributación por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios transcurridos se girará al tipo general vigente en los mismos, con devengo del interés de demora.

2. La bonificación del 95 por 100 en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como la exención para las operaciones de constitución, aumento de capital y fusión a que hacen referencia el apartado primero del artículo 34 bis y el apartado primero del 35 bis de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, resultarán provisionalmente aplicables a los fondos y sociedades de inversión colectiva de nueva creación en el plazo y bajo las condiciones descritas en el primer apartado de este artículo. Si no llegara a cumplirse la condición en cuestión, se requerirá el ingreso de la totalidad del impuesto devengado por las operaciones realizadas, con sus correspondientes intereses de demora.»

**Disposición transitoria primera.** *Adaptación de las solicitudes de autorización.*

1. Los promotores de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria que tengan pendiente de resolución solicitudes de autorización a la entrada en vigor del presente Real Decreto deberán adaptar su solicitud a lo establecido en el mismo en el plazo de tres meses.

2. Transcurrido dicho plazo sin haber procedido a la referida adaptación, se entenderá que desisten de sus anteriores peticiones.

**Disposición transitoria segunda.** *Autorización de entidades ya existentes.*

De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 20/1998, de 1 de julio, de Reforma del Régimen Jurídico y Fiscal de las instituciones de inversión colectiva de naturaleza inmobiliaria y sobre cesión de determinados derechos de crédito de la Administración General del Estado, el procedimiento de autorización de las entidades constituidas antes de la entrada en vigor de este Real Decreto, y que quieran acogerse a lo dispuesto en dicha disposición, será el previsto en el artículo 9 del Reglamento de la Ley 46/1984, con la particularidad de que la Dirección General del Tesoro Política Financiera deberá recabar un informe de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria relativo a la operación en cuestión con anterioridad a su aprobación.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

1. Queda derogado el Título III del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, aprobado por el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, excepto lo dispuesto en los artículos siguientes: 75.1, último párrafo, y 76.2, 78.1 y 79.1, todo ello en lo concerniente a la concesión provisional de beneficios fiscales.

2. Se derogan los siguientes preceptos de la Orden de 24 de septiembre de 1993 sobre fondos y sociedades de inversión inmobiliaria: los apartados primero, segundo, tercero, cuarto, y octavo del artículo 4; el apartado segundo del artículo 5; los apartados tercero y cuarto del artículo 6; el artículo 9; el tercer apartado del artículo 12; el segundo apartado del artículo 13; el tercer apartado del artículo 16; el porcentaje del 15 por 100 previsto en el segundo apartado del artículo 18 se entenderá derogado, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado cuarto del artículo 74 del Reglamento; los apartados cuarto y quinto del artículo 19, y el apartado segundo del artículo 20.

Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al presente Real Decreto.

**Disposición final primera.** *Medidas financieras.*

1. Se añade un nuevo párrafo m) al segundo apartado del artículo 26 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en Base Consolidada de las Entidades Financieras, con la redacción siguiente:

«m) Los valores de renta fija del mercado hipotecario contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario recibirán una ponderación no inferior al 10 por 100.»

2. Se modifica el Real Decreto 1732/1998, de 31 de julio, sobre tasas aplicables por las actividades y servicios prestados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en los aspectos que siguen:

1.º Se suprime de la Tarifa 1 del artículo 6 la referencia a los «folletos presentados como consecuencia de modificaciones de valores en circulación que supongan un incremento del valor nominal de los mismos».

Por tanto, la citada Tarifa 1 del artículo 6 tendrá en adelante la siguiente redacción:

«Tarifa 1. Folletos de emisión de acciones o de valores con plazo final de vencimiento o de amortización superior a dieciocho meses y folletos de ofertas públicas de venta de estas mismas clases de valores: el 0,14 por 1.000.

Cuando la cuota que resulte de aplicar el anterior tipo de gravamen fuera inferior a 250.000 pesetas, se aplicará una cuota fija de 250.000 pesetas. Si, por el contrario, la cuota que resulte de aplicar dicho tipo de gravamen fuera superior a 10.000.000 de pesetas, en el caso de emisiones de renta variable, o de 6.000.000 de pesetas, en el caso de renta fija, se aplicarán en cada caso cuotas fijas de 10.000.000 y 6.000.000, respectivamente.

No será exigible la cuota fija mínima de 250.000 pesetas a aquellas emisiones de valores de la misma naturaleza que un mismo emisor realice en el marco de un programa, siempre que el número de emisiones previsto en el programa sea superior a 10. En este caso, la cuota a aplicar a cada emisión será el resultado de multiplicar la base por el tipo establecido en el párrafo anterior.»

2.º Se suprime de la Tarifa 3 del artículo 6 la referencia a los «folletos presentados como consecuencia de modificación de valores en circulación que supongan una disminución del valor nominal de los mismos». Por tanto, la citada Tarifa 3 del artículo 6 tendrá, en adelante, la siguiente redacción:

«Tarifa 3. Suplemento o modificaciones de folletos de emisión registrados que no afectan al valor nominal de la emisión o emisiones excepto folletos incompletos: cuota fija 22.900 pesetas.»

### **Disposición final segunda. *Habilitación.***

Se faculta al Ministro de Economía y Hacienda, y, con su habilitación expresa, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el ámbito de sus competencias, a desarrollar y completar las previsiones contenidas en el presente Real Decreto.

Dado en Madrid a 21 de mayo de 1999.

JUAN CARLOS R.

El Vicepresidente Segundo del Gobierno  
y Ministro de Economía y Hacienda,

RODRIGO DE RATO Y FIGAREDO

### **12489 ORDEN de 28 de mayo de 1999 sobre los Convenios de Promoción de Fondos de Titulización de Activos para favorecer la financiación empresarial.**

La disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, de adaptación de la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria extendió el régimen de la titulación hipotecaria a otros préstamos y derechos de crédito, con el fin de ampliar las posibilidades que esta nueva modalidad o instrumento financiero ofrece para mejorar la financiación de los diversos agentes económicos.

El desarrollo de esta disposición (Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los

fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización) estableció el marco de referencia de la titulización en nuestro país.

La titulización, reflejo del fenómeno de desintermediación, debe servir como mecanismo alternativo para la financiación de nuestro tejido productivo. No obstante, hasta el momento el mercado no ha instrumentado procesos de titulización que tengan el suficiente impacto en la financiación de pequeñas y medianas empresas.

Buscando esta virtualidad, la Ley 49/1998, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1999, incorporó, en su artículo 53, la habilitación al Ministerio de Economía y Hacienda para el otorgamiento de avales que garanticen valores de renta fija emitidos por Fondos de Titulización de Activos, con el objeto de mejorar la actividad productiva empresarial.

El apartado cuatro de este artículo faculta al Ministro de Economía y Hacienda para que establezca las normas y requisitos a los que se deberán someter los convenios a suscribir entre el Ministerio y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos inscritas en los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Por tanto esta Orden ministerial viene a dar cumplimiento a la citada disposición buscando un doble objetivo. De una parte, permitir a nuestras empresas beneficiarse de las ventajas de los mecanismos de financiación basados en el mercado de capitales. De otra, fomentar el instrumento de la titulización para alcanzar grados de desintermediación financiera homologables a los que son característicos de los países de nuestro entorno.

En su virtud, previo informe del Comité Consultivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de acuerdo con el Consejo de Estado, dispongo:

#### Primero.

1. Por la presente Orden se establece el régimen y contenido de los convenios que se podrán suscribir por el Ministerio de Economía y Hacienda, a través de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos inscritas en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el objeto de promover la constitución de Fondos de Titulización de Activos para favorecer la financiación empresarial, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 49/1998, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1999.

2. Los Fondos que cumplan los requisitos establecidos en la presente Orden y se constituyan al amparo del correspondiente convenio, podrán beneficiarse del aval del Estado para garantizar valores de renta fija que emitan.

3. Quedan aprobados los modelos de Convenios que figuran como anexos a la presente Orden.

#### Segundo.

1. La Sociedad Gestora que pretenda formalizar un Convenio con el objeto de obtener el aval deberá solicitarlo a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera aportando una Memoria explicativa del proyecto de constitución del Fondo de Titulización de Activos. Este trámite se efectuará con independencia de los que posteriormente hayan de realizarse ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores conforme a las disposiciones vigentes.

2. La solicitud de firma del convenio será examinada por una Comisión integrada por representantes de la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y de la Pequeña y Mediana Empresa y de la de Economía, con el objeto de verificar si se cumplen todos los requisitos