



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2020 - Año del General Manuel Belgrano

Resolución firma conjunta

Número:

Referencia: Expediente N° 2324/2019 “PORTAL WEB HTTPS://WWW.SUMARINVERSION.COM.AR/ S/ POSIBLE OFERTA PÚBLICA IRREGULAR”

VISTO el Expediente N° 2324/2019 caratulado “PORTAL WEB HTTPS://WWW.SUMARINVERSION.COM.AR/ S/ POSIBLE OFERTA PÚBLICA IRREGULAR”, lo dictaminado por la Subgerencia de Investigaciones a fs. 58/59 y por la Gerencia de Inspecciones e Investigaciones a fs. 60/62, y

CONSIDERANDO:

Antecedentes.

Que las presentes actuaciones se iniciaron a raíz de que la Gerencia de Inspecciones e Investigaciones ha advertido la existencia de una plataforma de crowdfunding inmobiliario llamada SUMAR INVERSIÓN, la cual ofrecía la posibilidad de realizar inversiones en pesos al valor del tipo de cambio, con una rentabilidad estimada de entre el 10% y el 12% anual en dólares.

Que, asimismo, se observó que aquellas personas que invirtieran en dicha plataforma tenían la posibilidad, de acuerdo a lo publicitado, de retirarse de la inversión al año y que se ofrecía la “unidad en el mercado secundario”, lo que se alertó como una posible oferta pública irregular.

Que oportunamente, se presentó a prestar declaración informativa el Sr. Víctor Fabián Zabala en su calidad de presidente de SUMAR INVERSIÓN S.A..

Que en dicha declaración manifestó que SUMAR INVERSIÓN es un fideicomiso inmobiliario ordinario, en el cual los inversores adquieren módulos de inversión y que cuando los proyectos terminan el inversor podía recibir el capital invertido junto a la ganancia de la venta del inmueble o enajenarlas antes de su finalización a través de un apartado dentro de su página.

Que, a su vez, manifestó que “(...) cargamos el mercado secundario que consiste en las personas que invirtieron y quieren vender su cuota parte y personas que quieren comprarla. Le pusimos el nombre mercado secundario porque la gente suele llamarlo así. Los clientes llegan a nosotros a través de conocidos, referenciados, publicidad en instagram o a través del usuario @sumarinversión.”, agregando que “(...) toda vez que la inversión es a largo plazo, se le da la opción al inversor de deshacerse de la cuota parte cediendo sus derechos en cualquier momento del proyecto. La creación del

mercado secundario donde se pueda publicar la voluntad de vender y donde otros interesados puedan ver que comprar. El precio de los módulos es fijo y solo depende del tiempo y avance de la obra, no se negocia el precio. Las condiciones para salir son dos: ceder el 2% de la renta esperada final y pagar el 3% del gasto administrativo. Si la persona quiere vender su posición contractual fuera del mercado secundario, debe haber aceptación por parte del fiduciario.”

Que, a su vez, desde la firma informaron oportunamente que “(...) los fiduciantes acceden a la posibilidad de ceder sus derechos siempre y cuando haya un reemplazo para los mismos. Desde Sumar Inversión, cuando somos consultados por algún fiduciante por la necesidad de retirarse del Fideicomiso antes de tiempo, buscamos activamente quien pudiera reemplazar esa posición contractual. De este modo, una vez hallado quien reemplace al fiduciante saliente, se efectiviza la cesión de derechos. Asimismo y dado que también la agenda de posibles reemplazos no es infinita, propusimos en nuestra web una sección dedicada a la cesión de derechos, llamada “Cesiones c2c”, dónde un fiduciante interesado en salir puede publicar su/s parte/s esperando poder encontrar su reemplazante.”

Análisis. Existencia de Oferta Pública de valores negociables.

Que conforme surge del artículo 2 de la ley 26.831, la oferta pública de valores requiere que exista una (i) interpelación al público en general o grupos determinados, (ii) a través de medios masivos de difusión para (iii) efectuar actos jurídicos con valores negociables.

Que se ha observado, de acuerdo a las declaraciones y del análisis del portal, que existe una invitación despersonalizada a través del propio sitio o redes sociales a fin de poder vender y comprar los módulos adquiridos en los distintos proyectos del fideicomiso inmobiliario.

Que bajo este punto, resta observar si los módulos objeto de las transacciones constituyen un valor negociable o no.

Que para ser considerados como tales los valores negociables deben ser (i) homogéneos y fungibles, (ii) emitidos o agrupados en serie y negociables en igual forma y con efectos similares a los títulos valores y (iii) que por su configuración y régimen de transmisión sean susceptibles de tráfico generalizado e impersonal en los mercados financieros.

Que su homogeneidad se observa en la identidad de derechos y obligaciones que confiere la tenencia del instrumento a su tenedor, sin importar la cantidad ni el valor de los mismos y su fungibilidad en la posibilidad dada de intercambiar éstos.

Que su emisión está a cargo del Estudio Zavala, como módulos o participaciones en un fideicomiso inmobiliario.

Que su transmisión, puede ser susceptible de tráfico generalizado e impersonal dado que el propio apartado “cesiones c2c” y la utilización de redes sociales actúan como instrumentos determinantes para atraer nuevos participantes, sin segregación, en el fideicomiso.

Conclusión.

Que es función de esta Comisión Nacional de Valores promover la protección y prevención de abusos contra los inversores debiendo bregar por un mercado de capitales íntegro y transparente razón por la cual a raíz de la naturaleza del instrumento ofrecido por el estudio Zavala a través del portal www.sumarinversion.com, resulta necesaria su intervención.

Que el artículo 82 de la Ley 26.831, establece con claridad que “...Pueden realizar oferta pública de valores negociables u otros instrumentos financieros las entidades que los emitan y los agentes registrados autorizados a estos efectos por la Comisión Nacional de Valores... ”.

Que el sujeto investigado no se encuentra registrado en esta COMISIÓN NACIONAL DE VALORES ni ha solicitado su registración a fin de poder intervenir en la oferta pública de valores negociables.

Que, cuando esas actividades son ejercidas sin autorización de la CNV, constituyen lo que se denomina como oferta pública irregular, al tratarse de la difusión de un instrumento no autorizado por esta Comisión Nacional de Valores.

Que, en relación a esto, el artículo 117, inciso c) de la Ley N° 26.831, expresamente prohíbe la intervención en la oferta pública en forma no autorizada, y establece que cualquier persona que lo haga será pasible de sanciones administrativas, sin perjuicio de las sanciones penales que correspondan.

Que resulta importante destacar que toda participación en el marco de la oferta pública de valores negociables implica necesariamente de una autorización expresa de esta CNV, y es este Organismo quien debe velar por la confianza del público inversor y la transparencia en las operaciones, todo ello en el marco tuitivo del derecho del consumidor, y es precisamente mediante la protección de la transparencia que se resguardan los intereses de las inversiones (conf. Corte Suprema de Justicia de la Nación C 1070. XLVI. RHE “Comisión Nacional de Valores S.A. s/ Verificación” 26/03/2014. Fallos: 337:291).

Que, por todo lo precedentemente expuesto, corresponde intimar a SUMAR INVERSIÓN S.A., al Sr. Víctor Fabián ZABALA y al sitio www.sumarinversion.com.ar, al cese inmediato en todo el territorio de la REPÚBLICA ARGENTINA de toda invitación u ofrecimiento público de valores negociables, por no contar con la debida autorización para ello.

Que la presente Resolución se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N° 26.831 y modificatorias, Decreto Reglamentario N° 471/2018, por las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) y las implícitas que de ellas derivan.

Por ello,

LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Intimar a SUMAR INVERSIÓN S.A. y al Sr. Víctor Fabián ZABALA (D.N.I. N° 25.769.870) al cese inmediato en todo el territorio de la REPÚBLICA ARGENTINA de toda invitación a personas en general o a sectores o grupos determinados a invertir en valores negociables a través del sitio web www.sumarinversion.com.ar o de cualquier otra página de internet o medio de difusión, por no contar con la debida autorización para ello.

ARTÍCULO 2°.- Incorporar en el sitio web de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, la advertencia al público inversor de que SUMAR INVERSIÓN S.A. y el Sr. Víctor Fabián ZABALA (D.N.I. N° 25.769.870) no se encuentran autorizados a operar en la oferta pública y/o a ofrecer la realización de cualquier acto jurídico con valores negociables a través del mencionado sitio web o de cualquier otra página de internet o medio de difusión en el territorio de la REPÚBLICA ARGENTINA.

ARTÍCULO 3°.- Notifíquese con copia autenticada a SUMAR INVERSIÓN S.A. y al Sr. Víctor Fabián ZABALA.

ARTÍCULO 4°.- Regístrese y notifíquese a la Gerencia de Agentes y Mercados, a la Gerencia de Fideicomisos Financieros y a BOLSAS Y MERCADOS ARGENTINOS S.A. a los efectos de la publicación en su Boletín Diario e incorpórese en el sitio web del Organismo www.argentina.gob.ar/cnv.

