



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

Resolución firma conjunta

Número:

Referencia: Expte. N° 2324/2019 “PORTAL WEB [HTTPS://WWW.SUMARINVERSION.COM.AR/](https://www.sumarinversion.com.ar/) S/ POSIBLE OFERTA PÚBLICA IRREGULAR”.

VISTO el Expte. N° 2324/2019 caratulado “PORTAL WEB [HTTPS://WWW.SUMARINVERSION.COM.AR/](https://www.sumarinversion.com.ar/) S/ POSIBLE OFERTA PÚBLICA IRREGULAR”, lo dictaminado por la Subgerencia de Investigaciones y por la Gerencia de Inspecciones e Investigaciones, y

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones se iniciaron a raíz de que la Gerencia de Inspecciones e Investigaciones haya 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*” y luego un apartado nombrado “*cesiones c2c*”, lo que constituía ofrecimiento de valores negociables en los términos de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales.

Que, por tal razón, el Directorio de esta COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (en adelante “CNV” u “Organismo”) dictó, con fecha 10/12/2020, la Resolución N° RESFC-2020-20908-APN-DIR#CNV donde se resolvió: “(...) *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 (...)*”.

Que, con motivo de la citada resolución, SUMAR INVERSIÓN S.A. (en adelante, “SUMAR INVERSIÓN”) presentó, con fecha 01/02/2021, una nota, en la que esbozó las razones por las cuales consideraba que la resolución de intimación al cese debería ser dejada sin efecto.

Que, en principio, informó que SUMAR INVERSIÓN no es una plataforma de financiamiento colectivo en los términos de la Ley N° 27.349, que no se realiza promesa alguna de rentabilidad económica, sino que se estima la rentabilidad del proyecto inmobiliario.

Que, en igual sentido, informó que si bien había dispuesto de un apartado en primer término nombrado “mercado secundario” y luego “cesiones c2c”, éstos fueron suprimidos.

Que, asimismo, manifestó que la terminología utilizada corresponde a un error involuntario y que su finalidad era recordarle a los clientes que podían solicitar la rescisión anticipada del contrato de fideicomiso, en la medida de que ingrese un nuevo fiduciante/beneficiario.

Que, a su vez, acompañó copia del contrato de fideicomiso donde surge expresamente que “(...) siempre que existiesen nuevos Aportes al Fideicomiso por parte de terceros, cualquiera de los Fiduciantes/Beneficiarios podrán solicitar al Fiduciario la rescisión del contrato de Fideicomiso a su respecto (la “Solicitud de Rescisión Anticipada”), en forma parcial y anticipada (en adelante, un Fiduciante/Beneficiario Saliente”), debiendo comunicar la intención en tal sentido a la Fiduciaria (...) La Fiduciaria únicamente aceptará conceder la Solicitud de Rescisión Anticipada en el caso que existan nuevos Aportes al Fideicomiso por parte de terceros; dicha rescisión generará un derecho de rescate para el Fiduciante/Beneficiario Saliente (...)”, por lo que quedaría claro que no existiría un mercado secundario y la única forma de transferir la participación sería con la Rescisión Anticipada.

Que, asimismo, informó que el carácter de beneficiario que adquirirían los sujetos que realizaban inversiones a través de SUMAR INVERSIÓN, no era susceptible de ser transferido de manera generalizada e impersonal en un mercado secundario.

Que, debe tenerse presente que, para la configuración de una oferta pública en los términos del artículo 2° de la Ley N° 26.831, deben reunirse los siguientes requisitos: i) interpelación al público en general o grupos determinados; ii) realizar dicha interpelación a través de medios masivos de difusión; y iii) para efectuar actos jurídicos con valores negociables.

Que, el mencionado artículo 2° de la ley, define el concepto de valor negociable, a partir del cual esta CNV emitió un criterio interpretativo a los fines de dotar de previsibilidad y claridad los alcances de la competencia del organismo, en base a lo cual, corresponde referirse en primer lugar a la diferencia entre valores negociables en sentido propio e impropio.

Que en las presentes actuaciones no se verifica la existencia de valores negociables impropios, comprendiendo estos a aquellos instrumentos a los cuales, sin reunir las características intrínsecas de un valor negociable, la ley les reconoce expresamente la condición de tales así como la posibilidad de ser objeto de oferta pública.

Que, respecto de los valores negociables propios, el criterio establece que los mismos deben reunir conjuntamente tres características comunes, a saber: a) deben ser homogéneos y fungibles; b) deben ser emitidos o agrupados en serie y negociables en igual forma y con efectos similares a los títulos valores; y c) por su configuración y régimen de transmisión, deben ser susceptibles de tráfico generalizado e impersonal en los mercados financieros.

Que, en la actualidad el sitio web referido no ofrece un ámbito en el cual los inversores tengan la posibilidad de negociar su vinculación al fideicomiso y la única vía para salir del negocio sería mediante una rescisión anticipada luego del ingreso de un nuevo beneficiario.

Que cabe destacar que la Resolución N° RESFC-2020-20908-APN-DIR#CNV se dictó en atención a los principios de fortalecimiento de los mecanismos de protección y prevención de abusos contra los inversores contemplados por el inciso b) del artículo 1° de la Ley N° 26.831, así como en virtud de las atribuciones establecidas por el inciso a) del artículo 19 de dicha Ley, dada la información con la que contaba esta CNV luego de verificar que el sitio web de SUMAR INVERSIÓN promocionaba, en primer término un apartado nombrado “mercado secundario” y luego “cesiones c2c” para negociar las participaciones de los inversores, lo que llevó a concluir que, ante la existencia de un mercado secundario, el producto ofrecido era encuadrable en el concepto de valor negociable propio.

Que, atento a las explicaciones brindadas y la documentación aportada, puede concluirse, en esta instancia, que SUMAR INVERSIÓN no ofrece un espacio que opere como un mercado secundario y que, en consecuencia, el producto ofrecido no resulta susceptible de tráfico generalizado e impersonal en los mercados financieros, razón por la cual no constituye un valor negociable en sentido propio.

Que, por otro lado, cabe destacar que SUMAR INVERSIÓN, como consecuencia de la intimación al cese recibida, eliminó de su página web toda referencia a los apartados “mercado secundario” y “cesiones c2c”. Asimismo, dentro de la sección “Preguntas Frecuentes” de dicho sitio web, se incluyó expresamente la leyenda de que SUMAR INVERSIÓN “(...) no ofrece ni promociona ningún tipo de sistema de mercado secundario por el cual un fiduciante pueda ofrecer libremente su participación a otros”.

Que, en el mismo sentido, los fideicomisos organizados por SUMAR INVERSIÓN tampoco se encuentran bajo la fiscalización de esta CNV, en atención a que el artículo 2° de la Ley N° 26.831 dispone expresamente que el mencionado organismo sólo tendrá competencia en relación a los fideicomisos financieros que efectúen oferta pública de valores negociables, situación que, conforme ya fuera expuesto, no sería el caso aquí analizado.

Que, con base en todo lo descripto, corresponde dejar sin efecto la intimación al cese dispuesta mediante la Resolución N° RESFC-2020-20908-APN-DIR#CNV de fecha 10/12/2020.

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

Por ello,

LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Dejar sin efecto la intimación al cese dispuesta por Resolución N° RESFC-2020-20908-APN-DIR#CNV de fecha 10/12/2020.

ARTÍCULO 2°.- Notifíquese con copia autenticada de la presente resolución a SUMAR INVERSIÓN S.A. y al Sr. Víctor Fabián ZABALA, en sus domicilios.

ARTÍCULO 3°.- Regístrese y notifíquese a BOLSAS Y MERCADOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA a los efectos de la publicación en su Boletín Diario e incorpórese en el sitio web del Organismo www.argentina.gob.ar/cnv.

