



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional

Año de la Grandeza Argentina

Resolución General

Número:

Referencia: EX-2024-129925374- -APN-GAL#CNV “PROYECTO DE RESOLUCIÓN GENERAL S/ REGLAMENTACIÓN DECRETO N° 1017/2024”

VISTO el Expediente N° EX-2024-129925374- -APN-GAL#CNV, caratulado “PROYECTO DE RESOLUCIÓN GENERAL S/ REGLAMENTACIÓN DECRETO N° 1017/2024”, lo dictaminado por la Subgerencia de Supervisión de Agentes, la Gerencia de Agentes y Mercados, la Subgerencia de Normativa y la Gerencia de Asuntos Legales; y

CONSIDERANDO:

Que el crédito hipotecario constituye un instrumento fundamental para el acceso a la vivienda, para el desarrollo de la inversión privada y para impulsar la reactivación económica y productiva en el territorio nacional, en virtud de lo cual, por medio del DNU N° 1017/2024, se adoptaron diversas medidas a efectos de impulsar y consolidar un mercado de créditos hipotecarios robusto y sostenible en el tiempo.

Que, en su artículo 10, el DNU mencionado faculta a la CNV a autorizar a las entidades que cumplan con los requisitos que establezca la normativa que dicte al efecto, a anotar los boletos de compraventa y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente.

Que, en el marco de lo dispuesto por el artículo referido precedentemente, mediante Resolución General N° 1043 (B.O. 3-1-24), se estableció que los ACRyP, las Cámaras Compensadoras, los Mercados, los ADCVN y las entidades financieras autorizadas a funcionar en los términos de la Ley de Entidades Financieras, podrán desarrollar la actividad de anotación establecida en el artículo 10 del DNU N° 1017/2024.

Que, en esta instancia, se entiende procedente autorizar a aquellas bolsas de comercio, que hubieran estado inscriptas a la fecha como ERR, a desarrollar la actividad de anotación de boletos de compraventa, y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro

régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente.

Que, sin perjuicio de ello, en el marco de la desregulación y simplificación normativa que viene impulsando la CNV, se entiende procedente derogar las disposiciones contenidas en el Título XIX “ENTIDADES REPRESENTATIVAS REGIONALES” de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

Que, el artículo 19, incisos g), h) y u) de la Ley de Mercado de Capitales, faculta a la CNV para llevar el registro, otorgar, suspender y revocar la autorización para funcionar de los mercados, los agentes registrados y las demás personas físicas y/o jurídicas que por sus actividades vinculadas al mercado de capitales, y a criterio de la Comisión Nacional de Valores queden comprendidas bajo su competencia; dictar las reglamentaciones que deberán cumplir las personas humanas y/o jurídicas y las entidades autorizadas por la CNV, desde su inscripción y hasta la baja del registro respectivo, además de las disposiciones que fueren necesarias para complementar las que surgen de las diferentes leyes y decretos aplicables a éstos, así como resolver casos no previstos e interpretar las normas allí dispuestas dentro del contexto económico imperante, para el desarrollo del mercado de capitales.

Que el inciso s) del mismo artículo, faculta a la CNV a determinar las condiciones bajo las cuales los agentes registrados podrán estar habilitados para llevar a cabo más de una actividad bajo competencia de la CNV, previa inclusión en su objeto social, a los fines de su inscripción en los registros respectivos a cargo del organismo.

Que, por otro lado, cabe precisar que diversos términos utilizados en esta Resolución General, tanto en los considerandos como en el articulado, se encuentran definidos en el Título I de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 19, incisos d), g), h), s) y u) de la Ley de Mercado Capitales y el artículo 10 del Decreto N° 1017/2024.

Por ello,

LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Incorporar en el artículo 3° de la Sección III del Capítulo II del Título I de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el siguiente texto:

“EXPRESIONES.

ARTÍCULO 3°.- Las siguientes expresiones, aun cuando no aparecieran en mayúscula, tendrán los siguientes significados a los fines de su interpretación (dichos significados serán igualmente aplicables tanto en la forma singular como plural de los términos definidos):

(...)

“Agentes inscriptos en el registro a cargo de la CNV”: Las definiciones y menciones en estas Normas de las distintas categorías de Agentes, se refieren a Agentes inscriptos en el registro a cargo de la CNV.

(...).”.

ARTÍCULO 2°.- Derogar el Título XIX de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

ARTÍCULO 3°.- Sustituir la Sección I del Capítulo I del Título XXI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), por el siguiente texto:

“SECCIÓN I

ANOTACIÓN DE BOLETOS. ARTÍCULO 10 DECRETO N° 1017/2024.

ARTÍCULO 1°.- En los términos y con el alcance previsto en el artículo 10 del Decreto N° 1017/2024, los ACryp, las Cámaras Compensadoras, los Mercados, los ADCVN, las Entidades Financieras autorizadas a funcionar en los términos de la Ley de Entidades Financieras, la Bolsa de Comercio de Córdoba, la Bolsa de Comercio de La Plata, la Bolsa de Comercio de Mendoza S.A., la Bolsa de Comercio de Rosario, la Bolsa de Comercio de San Juan S.A., la Bolsa de Comercio de Santa Fe y la Bolsa de Comercio de Chaco serán las entidades que podrán llevar adelante y desarrollar -por fuera del ámbito del mercado de capitales y de la competencia de la CNV- servicios tendientes a la anotación de boletos de compraventa, y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente.

En el caso de los ACryp, las Cámaras Compensadoras, los Mercados y los ADCVN, dicho servicio de anotación revestirá el carácter de actividad afín y/o complementaria al ejercicio de la matrícula.

Las bolsas de comercio listadas en el presente artículo podrán prestar los servicios aquí detallados, sin perjuicio de que se encuentren a su vez registradas ante esta CNV bajo alguna otra categoría de Agente. En dicho caso, se permitirá a dichos Agentes exclusivamente prestar dicho servicio ampliándose el objeto exclusivo que se les exige y sin necesidad de que dicha actividad quede comprendida dentro de las actividades complementarias permitidas.

ARTÍCULO 2°.- Las entidades autorizadas a prestar el servicio de anotación referido en el artículo precedente, deberán:

1. informar a esta Comisión la prestación del servicio de anotación antes de comenzar a desarrollar la misma;
2. formular las correspondientes aclaraciones al público en general y en toda comunicación que realicen a tales fines, en el sentido que esta Comisión no reviste el carácter de autoridad de aplicación, no tiene competencia ni ejerce ninguna supervisión y/o control alguno respecto a cualquiera de las señaladas actividades de anotación; y
3. en el caso de los ACryp, las Cámaras Compensadoras, los Mercados y los ADCVN, deberán:
 - a) informar la prestación del servicio de anotación como actividad afín y/o complementaria conjuntamente con la solicitud de inscripción en el registro correspondiente o bien, luego de obtenida dicha inscripción, antes de comenzar a desarrollar la misma;
 - b) mantener actualizada la nómina de actividades afines y/o complementarias desarrolladas, a través del formulario habilitado a esos efectos;

c) adoptar las medidas y/o recaudos necesarios para garantizar que las actividades afines y/o complementarias a ser desarrolladas no alteren ni menoscaben el normal y habitual ejercicio de la matrícula otorgada por parte de esta Comisión, así como tampoco afecten el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades asumidas;

d) no hacer uso ni publicidad de la matrícula otorgada por esta Comisión en ocasión u oportunidad del desarrollo de cualquiera de las actividades afines y/o complementarias; y

e) informar en forma inmediata a esta Comisión cualquier hecho y/o circunstancia que afecte y/o modifique o pudiere afectar el alcance, ejercicio y/o el desarrollo de cualquiera de las actividades afines y/o complementarias desarrolladas.

No resultará exigible el incremento del patrimonio neto mínimo, previsto en las respectivas disposiciones de las presentes Normas para los ACRyP, las Cámaras Compensadoras, los Mercados y los ADCVN, con relación a la prestación de servicios de anotación de boletos de compraventa, y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente”.

ARTÍCULO 4°.- La presente Resolución General entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

ARTÍCULO 5°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial, incorpórese en el sitio web del Organismo www.argentina.gob.ar/cnv, agréguese al texto de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) y archívese.