



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional

Resolución General

Número:

Referencia: EX-2026-04301406- -APN-GFF#CNV “PROYECTO DE RESOLUCIÓN MODIFICACIÓN CAPÍTULO VIII TÍTULO V DE LAS NORMAS - PROGRAMAS INMOBILIARIOS”.

VISTO el Expediente N° EX-2026-04301406- -APN-GFF#CNV caratulado: “PROYECTO DE RESOLUCIÓN MODIFICACIÓN CAPÍTULO VIII TÍTULO V DE LAS NORMAS - PROGRAMAS INMOBILIARIOS”, lo dictaminado por la Subgerencia de Fideicomisos Financieros de Consumo, la Gerencia de Fideicomisos Financieros, la Gerencia de Fondos Comunes de Inversión, la Subgerencia de Normativa y la Gerencia de Asuntos Legales; y

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Mercado de Capitales tiene por objeto, entre otros, el desarrollo del mercado de capitales y la regulación de los sujetos y valores negociables comprendidos en su ámbito.

Que mediante el dictado de la Ley de Financiamiento Productivo se propició la modernización y adaptación de la normativa a las necesidades actuales del mercado, como consecuencia de los cambios experimentados y su evolución en los últimos años.

Que el artículo 19, inciso h), de la Ley de Mercado de Capitales otorga a la CNV atribuciones para dictar las reglamentaciones que se deberán cumplir para la autorización de los valores negociables, instrumentos y operaciones del mercado de capitales, hasta su baja del registro, contando con facultades para establecer 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 incluidas dentro del contexto económico imperante, para el desarrollo del mercado de capitales.

Que, en tal sentido, la presente medida tiene por objeto adecuar el marco regulatorio aplicable a determinados fideicomisos vinculados al sector inmobiliario, a fin de dotarlos de una mayor flexibilidad operativa, en atención a las particularidades propias de este tipo de estructuras como a la naturaleza de los activos subyacentes involucrados.

Que, al respecto, la experiencia recogida en la aplicación del Régimen Especial de Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario evidencia la necesidad de contar con esquemas normativos dúctiles que faciliten la canalización del ahorro hacia el financiamiento del sector de manera eficiente, sin imponer exigencias regulatorias que resulten innecesarias o desproporcionadas en función de los riesgos efectivamente asumidos.

Que, en tal contexto, la flexibilización prevista no implica una merma en los estándares de transparencia, información y protección de los inversores, los cuales se mantienen plenamente vigentes conforme las disposiciones generales de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), sino que procura un adecuado balance entre la tutela del interés público y la promoción de instrumentos que contribuyan al desarrollo del mercado inmobiliario y del mercado de capitales.

Qué especial relevancia reviste la ampliación de las alternativas disponibles en el mercado de capitales, orientadas a facilitar la transferencia de créditos hipotecarios hacia dicho ámbito, a fin de maximizar las posibilidades de originación de los mismos.

Que, en este sentido, la normativa actual contempla dos alternativas especiales a los fines de constituir fideicomisos financieros asociados al ecosistema inmobiliario, por un lado, el Régimen Especial de Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario y, por otro, el de Fideicomisos Financieros Hipotecarios.

Que las características propias de los fideicomisos financieros, cuyo activo subyacente se encuentra constituido en los términos del artículo 5º de la Sección II del Capítulo V del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) o conformado por hipotecas, hipotecas divisibles, letras hipotecarias, créditos hipotecarios y/o instrumentos asimilables, resultan adecuadas para la estructuración de esquemas de emisión seriados y recurrentes, en los cuales la identidad de los fiduciarios puede variar en función de cada cartera de activos que se incorpore al mercado.

Que, en virtud de ello, se considera necesario flexibilizar la reglamentación aplicable a los fideicomisos vinculados al mercado inmobiliario ya sea porque se encuentren comprendidos en el Régimen Especial de Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario y/o que se constituyan con activos subyacentes tales como hipotecas, hipotecas divisibles, letras hipotecarias, créditos hipotecarios y/o instrumentos asimilables.

Que se entiende necesario admitir la dispensa del requisito de identificación de los fiduciarios al momento de la constitución de Programas Globales de fideicomisos financieros en tanto se cumpla alguno de los extremos señalados previamente, es decir, cuando se creen como Programas destinados a la constitución de Fideicomisos Financieros Inmobiliarios o se prevea exclusivamente como activo subyacente del mismo a las hipotecas, hipotecas divisibles, letras hipotecarias, créditos hipotecarios y/o instrumentos asimilables.

Que, a tales fines, se delimitará expresamente en el Prospecto el objeto de los fideicomisos y/o la naturaleza del activo subyacente y, en oportunidad de creación de cada fideicomiso, se individualizarán los fiduciarios, admitiéndose la constitución de fideicomisos en los términos del primer párrafo del artículo 4º de la Sección II del Capítulo IV del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

Que la presente medida se fundamenta en la necesidad de propiciar la participación de distintos fiduciarios, contribuyendo a reducir plazos y costos de estructuración, otorgando mayor fluidez a las emisiones y promoviendo un acceso más ágil y continuo al mercado de capitales, manteniendo, a su vez, adecuados estándares de información, transparencia y protección del público inversor.

Que, adicionalmente, resulta conveniente adecuar la definición de “PyME CNV” prevista en el artículo 2º de la

Sección II del Capítulo II del Título I de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), a fin de reflejar de manera precisa los distintos supuestos bajo los cuales una emisora o entidad puede ser considerada como tal.

Que, en particular, corresponde contemplar tanto a las emisoras que acceden al mercado de capitales mediante la emisión de acciones u obligaciones negociables, como así también a aquellas entidades vinculadas a PIC que cuenten con Certificado MiPyME vigente.

Que dicha adecuación contribuye a dotar de mayor claridad y coherencia normativa al régimen aplicable, sin alterar los requisitos ni las restricciones previstas en las Normas para los sujetos alcanzados.

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 atribuciones conferidas por los artículos 19, incisos h), r) y u), y 81 de la Ley N° 26.831, 19 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1017/24 y 1691 del CCCN.

Por ello,

LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Sustituir el término definido “PyME CNV” del artículo 2º de la Sección II del Capítulo II del Título I de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), por el siguiente texto:

““PyME CNV” significa (i) la Emisora que califica como PyME y que emite acciones u obligaciones negociables conforme al régimen establecido en el Capítulo VI del Título II o bajo el régimen de Oferta Pública de ON con Autorización Automática por su Bajo Impacto establecido en el Capítulo V del Título II de estas Normas, y (ii) en lo que respecta a los PIC, y en los términos de lo dispuesto para los FCI y para los FF respectivamente, aquellas entidades que cuenten con Certificado MiPymes vigente, en tanto no se encuentren alcanzadas por las restricciones previstas en el artículo 2º del Capítulo VI del Título II”.

ARTÍCULO 2º.- Incorporar como artículo 8º BIS de la Sección II del Capítulo VIII del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el siguiente texto:

“PROGRAMAS GLOBALES.

ARTÍCULO 8º BIS.- Se admitirá la dispensa del requisito de identificación de los fiduciarios en aquellos Programas Globales en los cuales se prevea exclusivamente la constitución de FF en los términos del artículo 5º de la Sección II del Capítulo V del presente Título y/o cuyo activo subyacente se encuentre conformado por hipotecas, hipotecas divisibles, letras hipotecarias, créditos hipotecarios y/o instrumentos asimilables.

En tales casos, en el Prospecto deberá encontrarse expresamente delimitado el objeto de los fideicomisos y/o la naturaleza del activo subyacente en los términos indicados”.

ARTÍCULO 3º.- La presente Resolución General entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

ARTÍCULO 4º.- Regístrate, 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.