



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Resolución General

Número:

Referencia: EX-2022-01968744--APN-GFCI#CNV “PROYECTO DE RG S/PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO – REGLAMENTACIÓN ARTÍCULO 4° DE LA LEY N° 24.083”

VISTO el Expediente N° EX-2022-01968744--APN-GFCI#CNV, caratulado “PROYECTO DE RG S/PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO – REGLAMENTACIÓN ARTÍCULO 4° DE LA LEY N° 24.083”, lo dictaminado por la Subgerencia de Fondos Comunes de Inversión Cerrados, la Gerencia de Fondos Comunes de Inversión, la Subgerencia de Normativa y la Gerencia de Asuntos Legales; y

CONSIDERANDO:

Que la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (CNV) es la autoridad de aplicación y contralor de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 (*B.O.* 11-5-2018), encargada de la promoción, supervisión y control del mercado de capitales, orientada a fomentar el desarrollo de un mercado de capitales transparente, inclusivo y sustentable que permita canalizar el ahorro de los argentinos hacia la inversión, contribuyendo así a la generación de empleo y al progreso económico y social del país.

Que, en dicho marco, el artículo 19 inciso m) de la citada Ley, establece como una de las funciones de la CNV propender al desarrollo y fortalecimiento del mercado de capitales, creando o, en su caso, propiciando la creación de productos que se consideren necesarios a ese fin.

Que, en el ejercicio de dichas atribuciones, se dictó la Resolución General N° 855 (*B.O.* 11-09-2020), mediante la cual se aprobó un régimen especial de Productos de Inversión Colectiva para el desarrollo inmobiliario, con el objeto de fomentar la creación de estructuras de inversión en la economía real y, particularmente, en la industria de la construcción, cuyo rol resulta clave para la reactivación de la economía nacional, en virtud de la amplitud y diversidad de su cadena de valor, tanto a nivel de actividades como a su dispersión geográfica y el sustancial efecto multiplicador sobre el Producto Bruto Interno que la misma muestra.

Que, de otro lado, la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440 introdujo, en su Título IV, modificaciones a la

Ley de Fondos de Comunes de Inversión N° 24.083 y actualizó el régimen legal aplicable.

Que, entre las reformas introducidas, se modificó el artículo 4º de la Ley N° 24.083, estableciendo en su último párrafo, la prohibición por parte de la Sociedad Gerente de realizar para los fondos bajo su administración cualquier tipo de operación con sus sociedades controladas, controlantes, bajo control común, afiliadas y vinculadas y con la Sociedad Depositaria y sus sociedades controladas, controlantes, bajo control común, afiliadas y vinculadas, sujeto a las excepciones establecidas en la Ley citada y por la reglamentación de la CNV.

Que a los fines de ampliar las posibilidades de inversión del Fondo se propicia en esta oportunidad, reglamentar aquellas operaciones a realizar por la Sociedad Gerente para los fondos bajo su administración con entidades pertenecientes a su mismo grupo económico o de la Sociedad Depositaria.

Que, atendiendo lo expuesto, con el objetivo de garantizar la transparencia de las operaciones y mitigar riesgos de conflicto de interés, se prevé que, en los documentos de la oferta, se individualice el activo y el proyecto inmobiliario objeto de la inversión, así como el precio de adquisición o método de valuación empleado.

Que, en función de ello, también se exige que la adquisición del activo inmobiliario sea en tales supuestos a un valor igual o menor al determinado por dos tasaciones independientes, debiendo las mismas ser acreditadas mediante su incorporación al documento de la emisión.

Que, asimismo, se incorporan disposiciones aplicables a los órganos del Fondo Común de Inversión Cerrado, referidas a la aprobación expresa por parte de los órganos de administración respectivos de los términos de la operación a ser celebrada, haciendo constar si la misma es realizada en condiciones de mercado, privilegiando en todo momento el interés común del fondo bajo administración.

Que, asimismo, se requiere que la decisión de inversión cuente, en su caso, con la opinión favorable del Comité de Inversiones y/o del tercero independiente designado para las tareas de asesoramiento en la ejecución de la política de inversión, debiendo ser difundidos los informes respectivos como Información Relevante en la AUTOPISTA DE INFORMACION FINANCIERA.

Que, por otra parte, se establece, ante la participación de Desarrolladores y/o Administradores Inmobiliarios vinculados a la Sociedad Gerente y/o de la Sociedad Depositaria, la adopción de idénticos recaudos, procediendo su individualización en los documentos de la oferta; junto con los términos de la contratación, debiendo acreditarse que la misma es realizada en condiciones de mercado.

Que, por último, en cuanto a las operaciones con activos de titularidad de la sociedad gerente o de la sociedad depositaria, se mantiene la prohibición dispuesta en el art. 4º de la Ley N° 24.083, resultando de aplicación así también para las operaciones con directores, gerentes, empleados y miembros de los órganos de fiscalización de la sociedad gerente o de la sociedad depositaria, y con directores, gerentes, empleados y miembros de los órganos de fiscalización de los accionistas controlantes.

Que, atendiendo a las circunstancias descriptas, corresponde la aplicación del procedimiento de “Elaboración Participativa de Normas” aprobado por el Decreto N° 1172 (B.O. 3-12-2003).

Que, conforme lo determina el referido Decreto, la “Elaboración Participativa de Normas” es un procedimiento que, a través de consultas no vinculantes, involucra a sectores interesados y a la ciudadanía en general en la elaboración de normas cuando las características del caso, respecto de su viabilidad y oportunidad, así lo impongan.

Que la presente se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 19, incisos h) y u), de la Ley N° 26.831, 32 de la Ley N° 24.083 y el Decreto N° 1172/2003

Por ello,

LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Establecer la aplicación del procedimiento de “Elaboración Participativa de Normas” aprobado por el Decreto N° 1172/2003, invitando a la ciudadanía a expresar sus opiniones y/o propuestas respecto de la adopción de una reglamentación sobre “PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO - ARTÍCULO 4º DE LA LEY N° 24.083”, tomando en consideración el texto contenido en el Anexo I (IF-2022-07810671-APN-GAL#CNV) que forma parte integrante de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2º.- Designar al Dr. Jeremías PRADA para dirigir el procedimiento de “Elaboración Participativa de Normas” conforme al Decreto N° 1172/2003.

ARTÍCULO 3º.- Autorizar a ingresar las opiniones y/o propuestas y a tomar vista del Expediente N° EX-2022-01968744--APN-GFCI#CNV a través del Sitio Web www.argentina.gob.ar/cnv.

ARTÍCULO 4º.- Aprobar el Formulario que se adjunta como Anexo II (IF-2022-07813519-APN-GAL#CNV), que forma parte integrante de la presente Resolución, como modelo para ingresar las opiniones y/o propuestas a través del Sitio Web www.argentina.gob.ar/cnv.

ARTÍCULO 5º.- Fijar un plazo de QUINCE (15) días hábiles para realizar presentaciones de opiniones y/o propuestas, las que deberán efectuarse a través del Sitio Web www.argentina.gob.ar/cnv.

ARTÍCULO 6º.- Publíquese la presente Resolución General por el término de DOS (2) días en el Boletín Oficial de la República Argentina, cuya entrada en vigencia será a partir del día siguiente al de su última publicación.

ARTÍCULO 7º.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial, incorpórese en el Sitio Web del Organismo www.argentina.gob.ar/cnv y archívese.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Anexo

Número:

Referencia: ANEXO I PROYECTO DE RG S/PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO – REGLAMENTACIÓN ARTÍCULO 4° DE LA LEY N° 24.083.

ANEXO I

ARTÍCULO 1°.- Incorporar como artículo 14 BIS de la Sección II del Capítulo V del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el siguiente texto:

“OPERACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS A LA SOCIEDAD GERENTE Y/O A LA SOCIEDAD DEPOSITARIA.

ARTÍCULO 14 BIS.- En el caso que se prevea la inversión del patrimonio del fondo en activos de titularidad de una sociedad perteneciente al mismo grupo económico de la Sociedad Gerente y/o de la Sociedad Depositaria, en los documentos de la oferta deberá encontrarse individualizado el activo y el proyecto inmobiliario; el precio de adquisición y/o método de valuación así como los mecanismos tendientes a mitigar los riesgos derivados de dicha situación.

La adquisición del activo inmobiliario en dichos supuestos deberá ser a un valor igual o menor al determinado por dos tasaciones independientes, las cuales serán incluidas en el Prospecto de la emisión, junto con una descripción de los antecedentes de las entidades designadas para dicha tarea.

Adicionalmente, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, mediante los respectivos órganos de administración, en oportunidad de aprobar la emisión correspondiente deberán dar tratamiento expreso a los términos de la operación, verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones de mercado y privilegiando en todo momento el interés común del Fondo.

La inversión deberá contar, en su caso, con la opinión favorable del Comité de Inversiones -debiendo abstenerse de votar en este supuesto aquellos integrantes que resulten relacionados- y/o del tercero independiente designado para las tareas de asesoramiento en la ejecución de la política de inversión, debiendo ser difundidos los informes respectivos junto con el Prospecto de la Emisión como Información Relevante en la AUTOPISTA DE INFORMACION FINANCIERA.

En el caso en que sea prevista la participación de Desarrolladores y/o Administradores Inmobiliarios pertenecientes al mismo grupo económico de la Sociedad Gerente y/o de la Sociedad Depositaria, se deberá proceder a su individualización en los documentos de la oferta, con detalle de la información respectiva conforme lo estipulado en el artículo 8º de la Sección I del presente Capítulo; indicando los términos de la contratación y que la misma es realizada en condiciones de mercado, lo cual deberá ser acreditado mediante la presentación de al menos un informe de evaluador independiente a ser difundido junto con el Prospecto de la Emisión como Información Relevante en la AUTOPISTA DE INFORMACION FINANCIERA.

Asimismo, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, mediante los respectivos órganos de administración, deberán dar tratamiento expreso a los términos de la contratación, verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones de mercado y privilegiando en todo momento el interés común del Fondo.

En ningún caso la Sociedad Gerente podrá realizar, para los fondos comunes de inversión bajo su administración, operaciones con activos de titularidad de la sociedad gerente o de la sociedad depositaria, de los directores, gerentes, empleados y miembros de los órganos de fiscalización de la sociedad gerente o de la sociedad depositaria, así como de los directores, gerentes, empleados y miembros de los órganos de fiscalización de los accionistas controlantes”.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Anexo

Número:

Referencia: ANEXO II PROYECTO DE RG S/PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO – REGLAMENTACIÓN ARTÍCULO 4º DE LA LEY N° 24.083.

ANEXO II

FORMULARIO PARA LA PRESENTACIÓN DE OPINIONES Y PROPUESTAS EN EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN PARTICIPATIVA DE NORMAS.

NÚMERO DE PRESENTACIÓN:

- CONTENIDO DE LA NORMA A DICTARSE
- DATOS DEL PRESENTANTE

1. NOMBRE Y APELLIDO:

2. DNI / CUIT o CUIL:

3. FECHA DE NACIMIENTO:

4. LUGAR DE NACIMIENTO:

5. NACIONALIDAD:

6. DOMICILIO:

7. TELÉFONO PARTICULAR / CELULAR:

8. TELÉFONO LABORAL:

9. DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:

10. CARÁCTER EN QUE SE PRESENTA (marcar con una cruz lo que corresponde).

Particular interesado (Persona humana)

Representante de Persona Jurídica ⁽¹⁾

⁽¹⁾ En caso de actuar como representante de PERSONA JURÍDICA, indique los siguientes datos de su representada:

DENOMINACIÓN / RAZÓN SOCIAL:

CUIT:

DOMICILIO:

INSTRUMENTO QUE ACREDITA LA PERSONERÍA INVOCADA:

• CONTENIDO DE LA OPINIÓN Y/O PROPUESTA.

En caso de adjuntarla/s por instrumento separado, marcar la opción correspondiente ⁽²⁾

.....
.....
.....

⁽²⁾ () Se adjunta informe por separado.

• DETALLE DE LA DOCUMENTACIÓN ACOMPAÑADA.

.....
.....
.....

FIRMA

ACLARACIÓN