

**Informe sobre los cambios introducidos por la
Comunicación "A" 5628 del BCRA
Dictada el día 3 de Septiembre de 2014**

Esta norma se dictó en respuesta a los reclamos efectuados por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, del Consejo Federal del Notariado Argentino y de los restantes Colegios del país, junto con las Cámaras Inmobiliarias y Colegios de Martilleros.

Luego de la reunión mantenida, el Banco Central dictó la Comunicación A 5628 que amplió el uso y la aplicación de los CEDINES y aclaró algunos puntos que no quedaban claros. Esta comunicación, publicada el 3 / 9 / 2014 sustituye los puntos 5, 7.1.2., 7.1.3 y 8 de la comunicación "A" 5447 ("Certificados de depósito para inversión CEDIN)". Estos cambios, no obstante, se realizan siempre en el marco de la Ley 26.860 que inicialmente limitó la aplicación de los CEDINES para la compraventa de terrenos, galpones, locales, oficinas, cocheras, lotes, parcelas y viviendas ya construidas y/o a la construcción de nuevas unidades habitacionales y/o refacción de inmuebles, en las condiciones que establezca el Banco Central de la República Argentina en su reglamentación.

Los cambios más significativos son los siguientes:

1) POSIBILIDAD DE VERIFICACIÓN PREVIA

La entidad financiera interviniente deberá arbitrar los medios, en forma previa si fuera necesario, para procurar que la verificación del certificado, su aplicación y el cobro se realicen en el mismo acto de presentación del CEDIN.

Para ello **establece el procedimiento de verificación previa**: la entidad financiera interviniente deberá admitir la presentación -con una antelación no mayor a tres días hábiles de la fecha de la operación- de la pertinente documentación provisoria según el tipo de operación de que se trate. Es decir, el proyecto de escritura traslativa de dominio y/o de boleto de compraventa con constancia de entrega de posesión y poder irrevocable para escriturar; o en su caso el proyecto de certificación de obra o el proyecto de instrumento por el cual se constituyan los derechos sobre la unidad a adquirir. En el caso de aplicación para la compra de materiales, se podrá presentar anticipadamente la copia de la factura o recibo de materiales de construcción. En todos los casos, la documentación que se reciba en copia deberá estar inicialada por los presentantes (al solo efecto de su identificación).

2) AMPLIACIÓN y ACLARACIONES EN SU APLICACIÓN

Por su parte y en relación con el artículo 7 (verificación de la aplicación) dispone:

2.1. En relación con la construcción de viviendas, se agrega que en caso de **emprendimientos comerciales** que involucren construcción de viviendas (por ejemplo, un complejo hotelero compuesto por unidades habitacionales transitorias y permanentes, y "amenities"), los CEDINES que eventualmente se reciban de los adquirentes deben de entenderse como debidamente aplicados y, consecuentemente, habilitados al cobro, siempre que de la certificación de obra surja que se han empleado para la construcción de unidades destinadas a servir de residencia permanente.

2.2.- En relación con el uso de CEDINES para los **fideicomisos inmobiliarios o sociedades constructoras con ese objeto específico**, se estableció que también se podrán aplicar CEDINES mediante la presentación de la totalidad de los siguientes elementos:

a) Copia autenticada por escribano del contrato (social o de fideicomiso para la construcción de viviendas) constituido por escritura pública, del cual surja la obligación del fiduciario o de la sociedad -según corresponda- de realizar la obra a la cual se imputa la aplicación de los CEDINES.

b) Certificado de dominio del terreno emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble del cual surja la titularidad a favor del fiduciario o de la sociedad constructora. En su defecto, se podrá presentar el boleto de compraventa instrumentado por escritura pública con antigüedad no mayor a 6 meses.

c) Permiso o autorización de obra, otorgado por la correspondiente autoridad jurisdiccional para el inicio de la construcción.

d) Copia del plano de obra aprobado por la autoridad competente en el que se observe que figura la unidad funcional a adquirir mediante el pago con CEDINES.

e) Copia autenticada por escribano del instrumento por el cual se constituyeron los derechos sobre la unidad a adquirir a favor del cedente del CEDIN.

La aplicación podrá realizarse en una única operación o en operaciones sucesivas hasta cubrir el importe de la compra. Cuando el fiduciario contrate una empresa constructora para realizar la obra, los CEDINES podrán también ser presentados por éste para su aplicación

2.3.- Por su parte y cuando se intente aplicar CEDINES para la **compra de materiales para la construcción**, se amplió el mecanismo estableciendo que en caso de tratarse de proveedores de materiales para la construcción **no** inscriptos en el Registro de Proveedores de Materiales, se podrá presentar directamente la correspondiente factura electrónica a los fines de que la entidad financiera interviniente **verifique su autenticidad.**

En este también deberá acompañarse constancia de la recepción de los materiales, ya sea como leyenda en el cuerpo de las facturas o recibos o mediante nota, firmada por quien paga con CEDIN.

3) FORMAS DE PAGO

A su vez y a fin de habilitar otras formas de pago del CEDIN, se agregó en el punto 8 de la Comunicación original que en el caso en que la sucursal de la entidad financiera pagadora no opere o no disponga de suficiente cantidad de dólares billete estadounidenses, deberá ofrecer a quien se presenta para el cobro del CEDIN la apertura de una caja de ahorros en esa moneda a fin de que se le puedan acreditar los fondos para su posterior retiro en esa u otra sucursal. Alternativamente, el beneficiario podrá optar por la transferencia de dichos fondos a una cuenta de caja de ahorro en dólares abierta a su nombre en esa u otra entidad financiera, la cual será cursada a través del Sistema MEP.

La comisión que los bancos podrán cobrar en estos casos se deberá considerar comprendida dentro del tope establecido en el punto 13.2.3 de la misma Reglamentación.

4) PUBLICIDAD y CAPACITACIÓN

Finamente, la comunicación establece que las entidades deberán exhibir en todas sus sedes, en los lugares de acceso a los locales y donde se efectúen trámites vinculados con cuentas de depósito, carteles informativos -que no deberán ser inferiores a 29,8 cm de base por 42 cm de altura- de la operatoria con CEDIN, cuyo modelo dará a conocer el Banco Central.-

NORMATIVA VIGENTE

A continuación mencionamos las normas vinculadas a la aplicación del CEDIN

Banco Central de la República Argentina

- Ley N° 26.860 de Exteriorización voluntaria de la tenencia de moneda extranjera en el país y en el exterior. (Esta Ley fue Promulgada por el Decreto N° 642/2013).
- Resolución General N°3509 de la Administración Federal de Ingresos Públicos: Implementó su reglamentación.
- Comunicación A 5447: Reglamentación del uso, suscripción, aplicación y pago del CEDIN.- **Esta norma es la que fue ampliada mediante nueva Comunicación A 5628 dictada el día 3 / 09 / 2014.**

Otras normas emanadas del BCRA sobre la suscripción, uso, aplicación y pago de los CEDINES, a considerar son:

- Comunicación A 5437: Reglamentación del procedimiento para ingresar los fondos del exterior.
- Comunicación A 5438: Reglamentación del procedimiento para exteriorizar tenencias de billetes en euros, libras esterlinas, yenes y otras monedas.
- Comunicación "B" 10608 del 19/06/2013 que establece los procedimientos bancarios internos para el uso e implementación de los CEDIN
- Comunicación B 10612 implementó el formulario que deben suscribir antes los Bancos y Entidades Financieras las personas que pretenden adquirir CEDINES a fin de cumplir con las normas de prevención del lavado de activos, del financiamiento del terrorismo y de otras actividades ilícitas.
- Comunicación "B" 10669 dispuso aclarar algunos aspectos relacionados con la operatoria. En particular las operaciones en el mercado secundario, habilitando a todas las Entidades Financieras.- Además aclaró aspectos vinculados con la aplicación de CEDIN en la compra de inmuebles en construcción (por ejemplo, viviendas "desde pozo", fideicomisos de construcción, etc.); en la aplicación de CEDIN en la compra de terrenos, lotes o parcelas, galpones, locales, oficinas, cocheras, y viviendas ya construidas; y en

la aplicación de CEDIN a la adquisición de materiales y servicios relacionados con la refacción, ampliación o mejora de inmuebles

Comisión Nacional de Valores

- Resolución General N° 620 que reglamentó la negociación de CEDINES.-

Secretaría de Comercio Interior

- Resolución N° 62/2013 para el Registro de Proveedores de Materiales para la Construcción.

Mercado Abierto Electrónico

- Circular 114/13 - Negociación de Certificados de Depósito de Inversión a través del Mercado Abierto Electrónico S.A. y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires la Resolución 1/13

Decreto 1503/2013 y Decreto 1025/2014 por los que se se prorrogó la vigencia para la suscripción inicial de los CEDINES. Por esto actualmente la suscripción inicial de los CEDINES está vigente hasta el día 30 de Septiembre de 2014, sin perjuicio de que el uso de los mismos, su cesión, aplicación y pago no presentan fecha de vencimiento ni caducidad.