



COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

Resolución General 927/2022

RESGC-2022-927-APN-DIR#CNV - Normas (N.T. 2013 y mod.). Modificación.

Ciudad de Buenos Aires, 13/04/2022

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. 28-12-2012), 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. 11-9-2020), 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 (B.O. 11-5-2018) 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 4° 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.

Que, además, 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 Hecho 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 la presente Resolución General registra como precedente la Resolución General CNV N° 920 (B.O. 31-1-2022), mediante la cual se sometió a consideración de los sectores interesados y la ciudadanía en general el anteproyecto de Resolución General, conforme el procedimiento de "Elaboración Participativa de Normas" (EPN) aprobado por el Decreto N° 1172/2003 (B.O. 4-12-2003).

Que, en el marco de dicho procedimiento, fueron receptadas opiniones y recomendaciones no vinculantes de distintos participantes del mercado y sectores interesados, destacándose, entre ellas, las referidas a la aprobación expresa de los términos de la operación a ser celebrada, por parte de la Sociedad Depositaria, únicamente cuando la misma involucre a una sociedad de su mismo grupo económico.



Que en el supuesto que el documento de la emisión no incluya el proyecto inicial ni la identificación del Desarrollador y/o Administrador Inmobiliario, efectivizada la inversión, la Sociedad Gerente deberá dar cumplimiento con la difusión de la totalidad de la información requerida en el presente régimen, mediante Hecho Relevante publicado en la AUTOPISTA DE LA INFORMACION FINANCIERA,

Que, por otro lado, han sido contemplados los supuestos de co-inversión con sociedades vinculadas a la Sociedad Gerente y/o a la Sociedad Depositaria, correspondiendo la adopción de idénticos recaudos a los establecidos en el presente régimen.

Que, por último, se incorpora el artículo 14 BIS de la Sección II del Capítulo V del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), donde se expresa en el último párrafo la prohibición de aquellas operaciones con activos de titularidad de personas humanas que ejerzan el control sobre el capital de la Sociedad Gerente, de la depositaria o el de sus sociedades controlantes.

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 y artículos 4° y 32 de la Ley N° 24.083.

Por ello,

LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

RESUELVE:

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 (esta última únicamente respecto de la inversión vinculada a una sociedad de su mismo grupo económico) 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 razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado.



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 como Hecho 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 Hecho 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 razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado.

En los casos de los Fondos Inmobiliarios que hayan incluido en sus documentos constitutivos alguna de las previsiones antes enunciadas, pero no cuenten con el activo inicial predeterminado, ni con la identificación del desarrollador o administrador inmobiliario, una vez efectivizada la inversión, la Sociedad Gerente deberá dar cumplimiento con la difusión de la totalidad de la información requerida en el presente artículo junto con lo dispuesto en el artículo 12 de la presente Sección mediante Hecho Relevante publicado en la AUTOPISTA DE LA INFORMACION FINANCIERA.

En el caso que en el documento de la oferta prevea la co-inversión del patrimonio del fondo con una sociedad perteneciente al mismo grupo económico de la Sociedad Gerente y/o de la Sociedad Depositaria, corresponderá la adopción de los recaudos establecidos en el presente artículo, procediendo la individualización de la inversión junto con los términos de la contratación y la acreditación de que la operación es realizada en condiciones de mercado.

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, de la Sociedad Depositaria, o de sus sociedades controlantes; así como de las personas humanas que tengan el control sobre el capital de la Sociedad Gerente, de la Depositaria o el de sus sociedades controlantes”.

ARTÍCULO 2º- La presente Resolución General entrará en vigencia a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

ARTÍCULO 3º.- 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.

Mónica Alejandra Erpen - Matías Isasa - Martin Alberto Breinlinger - Sebastián Negri - Adrián Esteban Cosentino



e. 18/04/2022 N° 24533/22 v. 18/04/2022

Fecha de publicación 18/04/2022

