



## COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

### Resolución General 920/2022

#### RESGC-2022-920-APN-DIR#CNV - Elaboración Participativa de Normas. Aplicación.

Ciudad de Buenos Aires, 27/01/2022

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. 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 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, 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 1°.- 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 4° 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 2°.- Designar al Dr. Jeremías PRADA para dirigir el procedimiento de “Elaboración Participativa de Normas” conforme al Decreto N° 1172/2003.

ARTÍCULO 3°.- 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](http://www.argentina.gob.ar/cnv).

ARTÍCULO 4°.- 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](http://www.argentina.gob.ar/cnv).

ARTÍCULO 5°.- 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](http://www.argentina.gob.ar/cnv).

ARTÍCULO 6°.- 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 7°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial, incorpórese en el Sitio Web del Organismo [www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv) y archívese.

Mónica Alejandra Erpen - Matías Isasa - Sebastián Negri - Adrián Esteban Cosentino

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Resolución General se publican en la edición web del BORA -[www.boletinoficial.gob.ar](http://www.boletinoficial.gob.ar)-

e. 31/01/2022 N° 3470/22 v. 01/02/2022

**Fecha de publicación 31/01/2022**