

Resolución General 623/2013. CNV. Oferta Pública. Fideicomisos Financieros Inmobiliarios



En los casos de fideicomisos financieros que se constituyan con el objeto de desarrollar un emprendimiento inmobiliario, se podrán emitir certificados de participación que otorguen el derecho a adquirir una unidad funcional o equivalente (*Ley 24441 y 26831*)

Comisión Nacional de Valores

FIDEICOMISOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS

Resolución General 623/2013

Normas (NT 2013). Modificación.

Bs. As., 22/11/2013 (BO. 28/11/2013)

VISTO el Expediente N° 2620/2013 caratulado: "Proyecto Resolución General s/ Fideicomisos Financieros Inmobiliarios", lo dictaminado por la Subgerencia Legal y por la Gerencia General, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831, aprobó un nuevo régimen regulatorio de la oferta pública, facilitando un moderno sistema destinado a regular en forma integral todo lo referente a la oferta pública de valores negociables.

Que en el marco de dicho ordenamiento jurídico, resulta de interés primordial de esta COMISION NACIONAL DE VALORES impulsar nuevos desarrollos dentro de los instrumentos financieros, con el objeto de expandir el ahorro en moneda nacional y brindar oportunidades innovadoras en el ámbito del mercado de capitales.

Que es conocido que, desde la sanción y promulgación de la Ley N° 24.441, la difusión del fideicomiso se distinguió por su creciente utilización en la vida de nuestro país, lo

que incluye a los fideicomisos financieros autorizados a ofrecer públicamente los respectivos valores fiduciarios.

Que lo expresado se corresponde con modernas tendencias imperantes en los mercados de capitales dirigidas, con los recaudos que se estimen adecuados para no desproteger a los potenciales inversores, a poner al alcance del público en general mayores productos.

Que se observa que los instrumentos financieros utilizados para emprendimientos inmobiliarios en la Argentina no se han realizado con oferta pública de valores negociables, consistiendo en general en estructuras financieras privadas, que restringen el acceso de los inversores al alcance geográfico de los desarrolladores de proyectos de construcción.

Que destacando que nuestro mercado de capitales tiene por objeto que el ahorro del conjunto de los argentinos sea volcado a la economía real, única fuente de crecimiento sustentable y genuino, es que esta COMISION NACIONAL DE VALORES propende el desarrollo de fideicomisos financieros inmobiliarios con el objeto de incentivar la inversión en construcción, tanto para la compra de vivienda propia, así como también para ahorristas que estén interesados en acceder a otras alternativas de inversión, permitiendo la adquisición de certificados de participación que otorguen el derecho a adquirir una unidad funcional o equivalente con la consecuente negociación de los mismos en el mercado.

Que en virtud de lo expuesto, resulta necesario definir la información a incluir en los prospectos y/o suplementos de prospecto en el caso de fideicomisos financieros destinados al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios, de manera de brindar información veraz, detallada, eficaz y suficiente del emprendimiento objeto de cada fideicomiso a fin de permitir al público adoptar su decisión de inversión.

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por los Artículos 6° y 19 de la Ley 26.831 y por la Ley N° 24.441.

Por ello,

LA COMISION NACIONAL DE VALORES RESUELVE:

Artículo 1° — Incorporar como Sección XVIII —FIDEICOMISOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS— del Capítulo IV, Título V de las NORMAS (N.T. 2013) los artículos 45 y 46, con el siguiente texto:

“ARTICULO 45.— En los casos de fideicomisos financieros que se constituyan con el objeto de desarrollar un emprendimiento inmobiliario, se podrán emitir certificados de participación que otorguen el derecho a adquirir una unidad funcional o equivalente.”

“ARTICULO 46.— A los fines de lo dispuesto en el artículo precedente, y adicionalmente al contenido dispuesto en el presente Capítulo, el Prospecto y/o Suplemento de Prospecto deberá incluir la información que a continuación se detalla:

- a) Proyecto del emprendimiento inmobiliario a realizarse.
- b) Detalle de antecedentes del director de obra y/o empresa constructora y demás entidades subcontratistas.
- c) Información sobre contratos celebrados y/o a celebrarse en relación a la ejecución del emprendimiento (contratos de proyecto, dirección y construcción de obra).
- d) Planilla de costos estimados, con el flujo de fondos previsto y cronograma de aportes.
- e) Detalle de los contratos de seguros vinculados a la ejecución de las obras. El proyecto inmobiliario debe contar con todas las pólizas de seguro correspondientes a los efectos de cubrir una amplia variedad de riesgos potenciales existentes desde el comienzo de la construcción hasta su finalización, debiendo contemplarse los seguros de responsabilidad civil frente a terceros y exigir a los contratistas seguros de responsabilidad del personal que trabaje en el emprendimiento, como también prever cualquier otro riesgo que resulte razonablemente asegurable.
- f) Cuestiones regulatorias: detalle de todas las licencias y aprobaciones regulatorias necesarias de las autoridades de la jurisdicción en la que se encuentra el emprendimiento inmobiliario. Se deberá informar sobre el otorgamiento de autorizaciones, habilitaciones, permisos, derechos de construcción, subdivisiones, reglamentos, factibilidades y demás regulación aplicable al emprendimiento.
- g) Cuestiones ambientales: se deberá informar en relación al proyecto inmobiliario sobre el cumplimiento de todas las leyes, ordenanzas, normas y regulaciones nacionales y municipales del lugar en el que se pretende desarrollar el mismo, en relación con la protección del medio ambiente.
- h) En caso de corresponder, información sobre el procedimiento de comercialización con el objeto de promover y vender las unidades funcionales a construir a favor de terceros.
- i) Forma bajo la cual se instrumentará la adjudicación de las unidades funcionales. Asimismo, se deberá acompañar la siguiente documentación: planos, anteproyectos, memoria descriptiva y proyectos del emprendimiento, así como el estudio de factibilidad y justificación económica y financiera del emprendimiento.

Adicionalmente, se deberá publicar en la AUTOPISTA DE LA INFORMACION FINANCIERA informes periódicos sobre el avance de obra correspondiente a cada etapa del proceso de construcción y cualquier información que resulte relevante sobre el emprendimiento.”

Art. 2° — La presente Resolución tendrá vigencia a partir del día siguiente al de su publicación.

Art. 3° — Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCION NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL, incorpórese a la página web del Organismo en www.cnv.gov.ar y archívese. — Alejandro Vanoli. — Hernán Fardi. — Héctor O. Helman.