

ANEXO I

TÍTULO V PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA.

CAPÍTULO II AGENTES DE COLOCACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE FONDOS
COMUNES DE INVERSIÓN. REGLAMENTO DE GESTIÓN.

SECCIÓN IX - FONDOS COMUNES CERRADOS INMOBILIARIOS

CONTENIDO DEL PROSPECTO DE EMISIÓN.

ARTÍCULO 50.- Derogado. -

TÍTULO V PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA

CAPÍTULO IV FIDEICOMISOS FINANCIEROS.

SECCIÓN XVIII – FIDEICOMISOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 45.- Derogado. -

ARTÍCULO 46.-

Derogado. -

TÍTULO V PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA.

CAPÍTULO V- PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA PARA EL DESARROLLO
INMOBILIARIO

SECCIÓN I.

DISPOSICIONES COMUNES.

OBJETO.

ARTÍCULO 1º.- A los efectos de lo dispuesto en el presente Capítulo se considerarán
Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario a los Fondos Comunes de
Inversión Cerrados y a los Fideicomisos Financieros cuyo objeto se encuentre destinado al
financiamiento, inversión y/o desarrollo de la actividad inmobiliaria.

ACTIVO SUBYACENTE.

ARTÍCULO 2º.- A fin de cumplimentar con el objeto del Artículo 1º, el activo subyacente
de los Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario deberá constituirse
con el desarrollo, la adquisición, inversión y/o renta de activos inmobiliarios, ya sea de
manera directa o indirecta a través de vehículos creados exclusivamente a los fines del
desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

IDENTIFICACIÓN ESPECIAL.

ARTÍCULO 3°.- Los Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario descritos en el presente capítulo deberán incluir en su denominación la expresión “Inmobiliario”.

PUBLICIDAD.

ARTÍCULO 4°.- Los Productos de Inversión Colectiva que no se hubieran constituido en los términos del presente capítulo no podrán utilizar ninguna denominación análoga a la dispuesta en el artículo precedente.

DESARROLLADOR.

ARTICULO 5°.- A los fines de la identificación de quienes tengan a su cargo las funciones de Desarrollador, y/o asimilables, se deberá incluir una sección especial en el prospecto y/o suplemento de prospecto en la cual se incluya la siguiente información:

1. Denominación social, CUIT, domicilio y teléfono, Sitio Web y dirección de correo electrónico.
2. Datos de la respectiva inscripción en el Registro Público u otra autoridad de contralor que corresponda.
3. Nómina de los miembros de sus órganos de administración y fiscalización, indicando la vigencia de tales mandatos en consonancia con la fecha de cierre del ejercicio respectivo.

La información indicada deberá encontrarse debidamente actualizada.

4. Historia y desarrollo, información sobre grupo económico, descripción de la actividad, estructura y organización de la entidad, incluyendo indicación de si cuenta con una política ambiental o explicación de por qué esta no se considera pertinente.

De corresponder, se deberá describir todo hecho relevante que pudiera afectar el normal desarrollo de su actividad y/o el cumplimiento de las funciones delegadas en relación al vehículo que corresponda.

5. Información contable:

- (i) Estado de situación patrimonial y estado de resultados correspondientes a los TRES (3) últimos ejercicios anuales o desde su constitución, si su antigüedad fuere menor.

En los casos en que los estados contables arrojarán resultado de ejercicio negativo se deberán consignar los motivos que originaron dicha circunstancia en el prospecto y/o suplemento de prospecto.

(ii) Índices de solvencia y rentabilidad correspondientes a los TRES (3) últimos ejercicios anuales o desde su constitución, si su antigüedad fuere menor.

(iii) Adicionalmente en los casos en que los estados contables arrojarán resultado de ejercicio negativo se deberán consignar los índices de liquidez ácida y endeudamiento.

SOLVENCIA	PATRIMONIO NETO / PASIVO
RENTABILIDAD	RESULTADO DEL EJERCICIO / PATRIMONIO NETO
LIQUIDEZ ACIDA	(ACTIVO CORRIENTE - BIENES DE CAMBIO) / PASIVO CORRIENTE
ENDEUDAMIENTO	PASIVO / PATRIMONIO NETO

6. Flujo de efectivo por los últimos SEIS (6) meses conforme el método directo dispuesto por la normativa contable.

En su caso, se deberán especificar las causas de los saldos negativos en cada período.

7. El número de empleados al cierre del período, para cada uno de los últimos TRES (3) ejercicios comerciales (y los motivos de los cambios en tales números si fueran significativos a la fecha del prospecto y/o suplemento de prospecto).

8. Indicación de los proyectos en los que se encuentre participando.

A los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los apartados 6. y 7., la información requerida deberá encontrarse actualizada al último día del mes previo al mes inmediato anterior a la fecha de autorización de oferta pública.

ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN DEL DESARROLLADOR.

ARTÍCULO 6°.- Anualmente, y en concordancia con la aprobación de los estados contables anuales del Desarrollador, se deberá publicar a través de la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA la información actualizada del mismo, en idénticos términos a lo requerido en el prospecto y/o suplemento de prospecto, lo cual deberá encontrarse debidamente indicado en el texto del instrumento. La falta de publicación de la información respectiva será causal de remoción del Desarrollador.

AUDITOR TÉCNICO.

ARTÍCULO 7°.- Se deberá designar un Auditor Técnico, que será un profesional técnico independiente idóneo en la materia quien tendrá a su cargo, la realización de un informe sobre el avance de obra, comparando las proyecciones efectuadas con la aplicación real de los

fondos a la ejecución de las obras, calculando los desvíos y cualquier otra información que resulte relevante sobre el emprendimiento.

ARTÍCULO 8°.- El auditor técnico deberá confeccionar un informe mensual sobre las tareas desarrolladas durante la vigencia del Producto de que se trate, con una periodicidad no mayor a UN (1) mes incluyendo una conclusión respecto de los resultados arrojados.

Estos informes deberán ser publicados en el Sitio Web de la Comisión, a través de la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA, en un plazo que no podrá exceder de los QUINCE (15) días hábiles luego del cierre de cada mes que se trate, con especial indicación de dichas circunstancias en el prospecto y/o suplemento de prospecto.

PLAZO DE DIFUSIÓN.

ARTÍCULO 9°.- El plazo de difusión para la colocación de los valores negociables que se emitan en el marco de los Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario podrá reducirse a UN (1) día hábil, cuando la oferta se encuentre dirigida a inversores calificados. En todos los casos se deberá efectuar la difusión por un lapso de tiempo suficiente y que garantice la posibilidad de conocimiento del público inversor.

SECCIÓN II.

FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CERRADOS INMOBILIARIOS.

ARTÍCULO 10.- La constitución de Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario como Fondos Comunes de Inversión Cerrados Inmobiliarios, se regirá por el presente régimen y por las disposiciones aplicables en general para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados de la Sección VII del Capítulo II del presente Título.

Adicionalmente al contenido dispuesto en la Sección VII del Capítulo II del presente Título, el Prospecto de Emisión y el Reglamento de Gestión deberán incluir la información que a continuación se detalla:

- a) el plan de inversión con indicación de las características y condiciones de elegibilidad de los activos inmobiliarios, incluyendo particularidades de consideración según la inversión:
 - i. En el caso que se prevea la inversión en desarrollos inmobiliarios de manera directa, se deberá indicar las características generales (tipología, zona geográfica, etc.) de los proyectos a desarrollar;
 - ii. En los casos en que se contemple la inversión en renta inmobiliaria, se deberá detallar los principales términos y condiciones de los contratos de locación a celebrarse (plazo, moneda,

garantías y avales, seguros, etc.), así como, en su caso, las condiciones de emisión de los créditos y/o valores hipotecarios cedidos;

iii. En todos los supuestos, cuando el plan de inversión prevea la inversión a través de un vehículo particular, deberá detallarse los términos de su constitución, acompañando en su caso el contrato constitutivo respectivo, del cual deberá surgir el objeto exclusivo de creación.

b) según las características de la inversión, la descripción del Desarrollador, o de quien esté a cargo el desarrollo inmobiliario en los términos de lo dispuesto en el artículo 5º, y/o los antecedentes personales, técnicos y empresariales de los sujetos que participen en el asesoramiento y/o gestión de las inversiones inmobiliarias, incluyendo información sobre el grupo económico.

c) criterios de valuación y procedimiento previsto para la selección de los activos inmobiliarios.

d) procedimiento que se aplicará a fin de llevar a cabo la liquidación y cancelación del instrumento, y en su caso el método de adjudicación para el supuesto de reintegro de las inversiones en especie.

e) cualquier otra información que resulte exigida por esta Comisión durante el desarrollo del trámite de autorización de oferta pública, de acuerdo a la naturaleza y características de los activos elegibles.

CRONOGRAMA Y ESTRATEGIA DE INVERSIÓN.

ARTÍCULO 11.- En los términos de lo dispuesto en el art. 41 de la Sección VII del Capítulo II del presente Título, el cronograma y estrategia de inversión para la conformación del patrimonio del Fondo, deberá contemplar plazos acordes con el plazo de vigencia del mismo, de manera que se garantice en todos los supuestos el cumplimiento con la especificidad del Fondo.

ASAMBLEA DE CUOTAPARTISTAS.

ARTÍCULO 12.- El Reglamento de Gestión podrá prever la prescindencia de la Asamblea de cuotapartistas cuando la Sociedad Gerente obtuviere el consentimiento de la mayoría exigible de cuotapartistas, acreditado por medio fehaciente, conforme el procedimiento a tal fin establecido en el Reglamento de Gestión, el cual deberá garantizar la debida información previa y el derecho a manifestarse.

DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE LAS CUOTAPARTES.

ARTÍCULO 13.- A los fines de la determinación del valor de las cuotapartes en los supuestos contemplados en los artículos 37, 44 y 45 de la Sección VII del Capítulo II del presente Título, la Sociedad Gerente deberá contar con una (1) o más opiniones de evaluadoras independientes, las que deberán ser presentadas a la Comisión conjuntamente con la presentación correspondiente y puesta a difusión en la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA, y en los sistemas habituales de difusión del Mercado donde se negocien las cuotapartes.

CLASES DE CUOTAPARTES.

ARTÍCULO 14.- El Reglamento de Gestión podrá prever la emisión de cuotapartes tanto de condominio como de renta en los términos de lo previsto en el octavo párrafo del artículo 1° de la Ley N° 24.083.

En este último caso, deberá encontrarse definido en los documentos de la oferta, el activo específico junto con el flujo de fondos estimado y los mecanismos tendientes a garantizar el repago de las cuotapartes.

En el caso de emisión de cuotapartes de condominio con preferencia patrimonial, los requisitos de dispersión dispuestos en el artículo 36 de la Sección VII del Capítulo II del presente Título, deberán ser cumplimentados teniendo en cuenta la totalidad de las cuotas emitidas y en circulación, incluyendo la presente clase.

INTEGRACIÓN DIFERIDA. MORA EN LA INTEGRACIÓN.

ARTÍCULO 15.- En los supuestos previstos en el artículo 39 de la Sección VII del Capítulo II del presente Título, ante la mora en la integración, el Reglamento de Gestión podrá disponer la venta de las cuotapartes en mora y, ante el fracaso de la enajenación, su cancelación; así como también podrá establecer, previa intimación al cuotapartista, la caducidad de los derechos con pérdida de lo aportado.

DETERMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN.

ARTÍCULO 16.- En los casos de los Fondos Comunes de Inversión Cerrados Inmobiliarios que tengan como objeto especial de inversión el desarrollo de proyectos inmobiliarios, y que no cuenten con un proyecto inicial predeterminado, ni con la identificación del desarrollador y/o *Project manager* en el documento de la emisión; la oferta pública de las cuotapartes deberá ser dirigida exclusivamente a inversores calificados, en los términos definidos en estas Normas.

RESCATE PARCIAL EN ESPECIE.

ARTÍCULO 17.-En los términos de lo dispuesto en el artículo 45 de la Sección VII del Capítulo II del presente Título, los Fondos Comunes de Inversión Cerrados Inmobiliarios que tengan como objeto especial de inversión el desarrollo de proyectos inmobiliarios, podrán emitir cuotas partes que otorguen el derecho a adquirir una unidad funcional o equivalente; debiendo precisar en el Reglamento de Gestión los mecanismos de asignación equitativa y de valuación empleados.

REINTEGRO EN ESPECIE.

ARTÍCULO 18.- Los Fondos Comunes de Inversión Cerrados Inmobiliarios que tengan como objeto especial de inversión el desarrollo de proyectos inmobiliarios y que contemplen el reintegro del valor de la participación del cuotapartista con activos del Fondo; podrán prever en el Reglamento de Gestión en los términos del artículo 38 de la Sección VII del Capítulo II del presente Título, la aprobación por parte de la Asamblea de cuotapartistas del plan de distribución respectivo.

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO ANTE LA EMISIÓN EN TRAMOS.

ARTÍCULO 19.- La emisión de un nuevo tramo podrá resolverse una vez cumplida la respectiva adecuación del patrimonio en el activo específico; y publicada de manera completa y actualizada en la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA, la información exigida en el Régimen Informativo Periódico aplicable para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados.

En dicha oportunidad, la Sociedad Gerente deberá: a) informar a la Comisión su intención de colocar con anticipación de CINCO (5) días hábiles a la publicación del aviso de suscripción, mediante la presentación de una nota suscripta por el representante legal y/o apoderado; y b) publicar en la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA, junto con el Aviso de Suscripción correspondiente, el Prospecto de emisión actualizado; la resolución social de los órganos que dispusieron la emisión respectiva y los términos y condiciones de la misma; los informes de valuación respectivos; la calificación de riesgo, de corresponder; y toda otra información que por su relevancia deba ser publicada en la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

En cada oportunidad se publicará junto con el Aviso de Resultado de Colocación el monto adjudicado y los saldos remanentes, así como la información relativa al cumplimiento de dispersión.

La adopción del presente procedimiento deberá garantizar el ejercicio de derecho de suscripción preferente en los términos de lo establecido en el artículo 62 bis de la Ley N° 26.831 y modificatorias, así como cumplimentar los plazos mínimos de difusión y de licitación previstos en el Capítulo IV del Título VI de estas Normas.

Dentro de los CUATRO (4) meses de cierre del ejercicio financiero anual del Fondo, la Sociedad Gerente deberá actualizar –anualmente- el Prospecto mediante la presentación de un nuevo documento para su autorización.

SECCIÓN III.

FIDEICOMISOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS.

ARTÍCULO 20.- La constitución de Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario como Fideicomisos Financieros se regirá por las disposiciones del presente Capítulo V y, complementariamente en todo aquello que no se encontrare previsto, por el cumplimiento del régimen general dispuesto en el Capítulo IV del presente Título.

ARTÍCULO 21.- En los casos de Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario que se constituyan como Fideicomisos Financieros 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.

ARTÍCULO 22.- A los fines de lo dispuesto en el presente Capítulo, y adicionalmente al contenido dispuesto en el Capítulo IV y en el presente, 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) Descripción de Desarrollador, o quien cumpla funciones asimilables, en los términos del artículo 5° del presente Capítulo.
- 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 y/o alquilar las unidades funcionales a construir a favor de terceros.

i) Forma bajo la cual se instrumentará la adjudicación de las unidades funcionales.

j) 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.

COLOCACIÓN.

ARTÍCULO 23.- Atendiendo a las particularidades de los Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario que se constituyan como Fideicomisos Financieros, en los prospectos y/o suplementos de prospectos se podrá prever la reapertura del período de colocación por un plazo que no podrá exceder de los CINCO (5) años desde iniciado el período de colocación original o hasta alcanzar el monto autorizado, en caso que durante el mismo no se hubiere suscripto la totalidad del monto autorizado.

Al respecto se deberán cumplimentar los siguientes extremos:

- i) La reapertura del período de colocación -y sus particularidades- deberá encontrarse debidamente prevista al momento de autorización de oferta pública e informada en el prospecto y/o suplemento de prospecto;
- ii) Cada reapertura del periodo de colocación deberá cumplimentar los plazos que disponga la normativa vigente respecto de los períodos de difusión y de licitación, respectivamente;
- iii) Previo a cada reapertura se deberá informar dicha circunstancia a la CNV como mínimo con 5 días hábiles de anticipación;
- iv) En cada oportunidad se publicará un Aviso de Suscripción en el que se consignará, adicionalmente a la información requerida en la Norma, el monto adjudicado a la fecha de reapertura y los saldos remanentes;
- v) En oportunidad de publicar los Avisos de Suscripción relativos a las reaperturas se deberá publicar como información complementaria en la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (a) la actualización respecto de la última información financiera publicada en la AIF y/o en el prospecto y/o suplemento de prospecto, (b) una descripción del avance de los proyectos inmobiliarios; y (c) toda otra modificación existente respecto de la información proporcionada en el prospecto y/o en el suplemento de prospecto autorizado.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2020 - Año del General Manuel Belgrano

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número:

Referencia: Proyecto de RG S/ PIC PARA DESARROLLO INMOBILIARIO ANEXO I

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.