



COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

Resolución General 884/2021

RESGC-2021-884-APN-DIR#CNV - Normas (N.T. 2013 y mod.). Modificación.

Ciudad de Buenos Aires, 22/04/2021

VISTO el Expediente N° EX-2021-33799046- -APN-GAL#CNV caratulado "PROYECTO DE RESOLUCIÓN GENERAL S/ RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA", del registro de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, lo dictaminado por la Gerencia de Agentes y Mercados y la Gerencia de Asuntos Legales, y

CONSIDERANDO:

Que, mediante la sanción de la Ley N° 27.613 (B.O. 12-3-2021), se implementó el Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda, destinado a promover el desarrollo o inversión en los proyectos inmobiliarios realizados en el territorio de la REPÚBLICA ARGENTINA, conforme se encuentran definidos en el artículo 2° de la citada ley.

Que, en la mencionada ley, se consagraron beneficios tributarios para los inversores y las inversoras en tales proyectos inmobiliarios, instituyéndose un régimen de normalización de la tenencia en moneda nacional y extranjera para la realización de inversiones en construcción.

Que, asimismo, se regulan aspectos atinentes a la declaración voluntaria ante la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP) de las tenencias de moneda extranjera y/o moneda nacional en el país y en el exterior, tales como la cuenta en la que deberán depositarse los fondos declarados y su destino, entre los que se encuentra su aplicación transitoria a la compra de títulos públicos nacionales.

Que el Decreto N° 244/2021 (B.O. 19-4-2021), reglamentario de la Ley N° 27.613, precisa, entre otras cuestiones, que se entiende como inversiones en los proyectos inmobiliarios, sea de manera directa o a través de terceros, a aquellas que, según corresponda, se efectivicen, por ejemplo, mediante la suscripción, en el mercado primario, de Fondos Comunes de Inversión comprendidos en la Ley N° 24.083 y/o de fideicomisos financieros, autorizados por la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (CNV).

Que también establece que los sujetos a los que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 27.613, que declaren de manera voluntaria sus tenencias de moneda nacional y/o extranjera, en el país y/o en el exterior, una vez efectuado el depósito previsto en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar), podrán optar por afectar esos fondos, en forma total o parcial, con anterioridad a la inversión en el proyecto inmobiliario, a cualquiera de los siguientes destinos: (a) mantenerlos depositados en la moneda de origen; (b) en el caso de moneda extranjera, proceder a su venta en el Mercado Libre de Cambios; y (c) aplicarlos transitoriamente,



y por única vez, a la compra de títulos públicos nacionales, para su posterior venta con liquidación -exclusivamente- en moneda de curso legal.

Que, en relación al último de los destinos referidos, se establece que el producido de dicha inversión se acreditará en moneda nacional y deberá invertirse en los proyectos inmobiliarios a los que se refiere el artículo 2° de la Ley N° 27.613, desarrollados de manera directa o a través de terceros, y, en aquellos casos en que se hubiera declarado tenencia en moneda extranjera, la venta con liquidación deberá efectuarse dentro del plazo que, a esos efectos, establezca la CNV.

Que, en tal sentido, se determinó que la totalidad de los fondos declarados deberán encontrarse afectados al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, con anterioridad al 31 de diciembre de 2022, inclusive.

Que, por último, el artículo 25 de la Ley N° 27.613 dispone que el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, la Comisión Nacional de Valores, el Banco Central de la República Argentina y la Administración Federal de Ingresos Públicos dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las normas complementarias pertinentes, incluyendo las relativas a la verificación del cumplimiento de los requisitos previstos en la referida ley.

Que, en dicho marco, la presente reglamentación se centra en la necesidad de determinar la trazabilidad de las operaciones permitidas y en la aplicación de los fondos declarados, en virtud de lo normado por el Título II de la Ley N° 27.613, a la compra de instrumentos de inversión colectiva con fines inmobiliarios.

Que, en cuanto a la operatoria de compra venta de títulos públicos nacionales a la que refiere el artículo 7° del Decreto Reglamentario, se establecen los requisitos a cumplir por parte de los Agentes inscriptos ante la CNV, en forma previa a ordenar dichas operaciones, relacionados con: (i) la obligatoriedad de la apertura de una subcuenta de custodia especial, en el AGENTE DEPOSITARIO CENTRAL DE VALORES NEGOCIABLES (ADCVN), con idéntica titularidad a la oportunamente declarada en la/s CECON.Ar; y (ii) requerir de sus clientes la previa presentación de la documentación pertinente, con la finalidad de constatar saldos y datos de titularidad de la cuenta bancaria mencionada.

Que, asimismo, con la finalidad de dotar de mayor transparencia la realización de las referidas operaciones de compra venta, las operaciones de compra de títulos públicos nacionales, con liquidación en moneda extranjera o en moneda nacional, sólo podrán ser concertadas en segmentos de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo y liquidadas con los fondos acreditados en la/s CECON.Ar, en moneda extranjera o nacional, de titularidad del cliente ordenante y acreditados en la subcuenta comitente de custodia especial abierta al efecto en el ADCVN.

Que, con idéntica finalidad, se establece que: (i) los títulos públicos adquiridos en moneda extranjera, de conformidad con lo expuesto en el considerando precedente, deberán ser vendidos en moneda nacional y en segmentos de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo, ordenando dicha operación dentro del plazo de 5 (CINCO) días hábiles contados desde la fecha de acreditación de la compra de los mismos en la subcuenta comitente de custodia especial; (ii) los títulos públicos comprados con liquidación en moneda nacional podrán ser mantenidos en cartera, debiendo dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7° del Decreto N° 244/2021; y (iii) los fondos en moneda nacional obtenidos en la liquidación de las operaciones de venta de los valores negociables en cuestión, deberán ser indefectiblemente acreditados en la/s CECON.Ar de titularidad del cliente ordenante de la



operación de compra de los mismos.

Que, finalmente, respecto de la aplicación de los fondos declarados, los mismos podrán ser aplicados a la compra de Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario, reglamentados en el Capítulo V del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), en moneda nacional o en moneda extranjera de conformidad con sus respectivas condiciones, debiendo realizarse la suscripción desde la/s CECON.Ar de titularidad del cliente ordenante.

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 19, incisos g) y u), de la Ley N° 26.831, 25 de la Ley N° 27.613 32 y 7° del Decreto N° 244/2021.

Por ello,

LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Incorporar como Capítulo XVI del Título XVIII "DISPOSICIONES TRANSITORIAS" de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el siguiente texto:

"CAPÍTULO XVI

RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA. LEY N° 27.613.

SECCIÓN I

APERTURA Y OPERATORIA DE SUBCUENTAS COMITENTES DE CUSTODIA ESPECIALES.

ARTÍCULO 1°.- En forma previa a dar curso a las operaciones de compraventa de títulos públicos nacionales a las que refiere el artículo 7° del Decreto N° 244/2021, los Agentes deberán proceder a la apertura de subcuentas comitentes de custodia especiales ante el AGENTE DEPOSITARIO CENTRAL DE VALORES NEGOCIABLES (ADCVN) con idéntica titularidad a la oportunamente declarada en la/s cuenta/s bancaria/s denominada/s "CUENTA ESPECIAL DE DEPÓSITO Y CANCELACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN ARGENTINA (CECON.Ar)".

A dichos fines, los Agentes deberán requerir de sus clientes la previa presentación de la documentación de respaldo pertinente con la finalidad de constatar saldos y datos de titularidad de la cuenta bancaria mencionada.

ARTÍCULO 2°.- Las operaciones de compra de títulos públicos nacionales con liquidación en moneda extranjera o con liquidación en moneda nacional, sólo podrán ser concertadas en segmentos de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo y liquidadas con los fondos acreditados en la/s CUENTA/S ESPECIAL/ES DE DEPÓSITO Y CANCELACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN ARGENTINA (CECON.Ar) -en moneda extranjera o en pesos- de titularidad del cliente ordenante y acreditados en la subcuenta comitente de custodia especial abierta al efecto en el ADCVN.



ARTÍCULO 3°.- Los títulos públicos adquiridos en moneda extranjera, de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, deberán ser vendidos en moneda nacional y en segmentos de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo, ordenando dicha operación dentro del plazo de 5 (CINCO) días hábiles contados desde la fecha de acreditación de la compra de los mismos en la subcuenta comitente de custodia especial.

Los títulos públicos comprados con liquidación en moneda nacional podrán ser conservados en cartera, debiendo dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7° del Decreto N° 244/2021.

ARTÍCULO 4°.- Los fondos en pesos resultantes de la liquidación de las operaciones de venta de títulos públicos nacionales, deberán ser acreditados en la CUENTA ESPECIAL DE DEPÓSITO Y CANCELACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN ARGENTINA (CECON.Ar) de titularidad del cliente ordenante de la operación de compra de dichos valores negociables.

SECCIÓN II: PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA ELEGIBLES.

ARTÍCULO 5°.- Los fondos declarados en virtud de lo dispuesto en el Título II de la Ley N° 27.613 podrán ser aplicados a la compra de Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario reglamentados en el Capítulo V del Título V de estas Normas, que comprendan exclusivamente proyectos inmobiliarios en los términos definidos en el artículo 2° de la Ley N° 27.613, los cuales deberán ser registrados de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto N° 244/2021.

ARTÍCULO 6°.- Los productos de inversión colectiva elegibles a los que refiere el artículo anterior podrán ser suscriptos en moneda nacional o en moneda extranjera, de conformidad con las condiciones de emisión de cada uno de ellos.

La suscripción deberá realizarse desde la/s CUENTA/S ESPECIAL/ES DE DEPÓSITO Y CANCELACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN ARGENTINA (CECON.Ar) de titularidad del cliente ordenante de la operación”.

ARTÍCULO 2°.- La presente Resolución General entrará en vigencia el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

ARTÍCULO 3°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial, incorpórese en el Sitio Web del Organismo www.cnv.gov.ar, agréguese al texto de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) y archívese.

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

e. 23/04/2021 N° 26191/21 v. 23/04/2021

Fecha de publicación 23/04/2021