

La CNV introduce un nuevo régimen de productos de inversión colectiva para el desarrollo inmobiliario



A través de la **Resolución General N° 855/2020**, publicada el día de la fecha, la **CNV** introdujo nuevas disposiciones aplicables al régimen de productos de inversión colectiva relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

En tal sentido, los activos subyacentes de estos instrumentos deberán constituirse -de manera directa o indirecta- con el desarrollo, la adquisición, refacción, inversión y/o renta de activos inmobiliarios y/o a través de vehículos creados exclusivamente a los fines del desarrollo de los proyectos inmobiliarios y/o instrumentos con garantía real y/o que prevean mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.

Entre las incorporaciones de la Resolución, podemos destacar las siguientes:

(i) Consolida la regulación de los Fondos Comunes de Inversión Cerrados (FCIC) y los Fideicomisos Financieros (FF), de forma de **no desatender las características propias de cada uno vehículo de inversión pero sin dejar de incorporar las particularidades de la industria inmobiliaria.**

(ii) Incorpora la **figura del Desarrollador**, partícipe esencial en este tipo de estructuras, estableciéndose un régimen informativo especial para quienes desempeñen dicha función.

(iii) Establece la obligación de **designar un Auditor Técnico**, quien entre sus responsabilidades deberá elaborar informes periódicos sobre el avance de obra los cuales deberán ser objeto de publicación a través de la Autopista de la Información Financiera.

(iv) Establece la posibilidad, en tanto la oferta sea dirigida exclusivamente a inversores calificados, de **reducir el período de difusión en la oferta pública inicial**.

(v) En lo que respecta a FF inmobiliarios, incorpora la posibilidad de **emitir valores fiduciarios que otorguen el derecho a adquirir o a resultar adjudicatario de una unidad funcional o equivalente**, y se reconoce la **posibilidad de realizar reaperturas del período de colocación de los valores fiduciarios** dentro de un plazo que no podrá exceder de los 5 años.

(vi) En relación con los FCIC, **modifica el contenido mínimo del reglamento de gestión y del prospecto de emisión**. Asimismo, **introduce la alternativa de rescate parcial en especie**, así como la posibilidad de que **la asamblea de cuotapartistas apruebe un plan de distribución ante supuestos de liquidación final mediante la entrega de activos del fondo**. Además, **requiere la presentación de un informe de valuación de una evaluadora independiente** a los fines de la determinación del valor de las cuotapartes, y **prevé la emisión de cuotapartes de renta**, en cuyo caso, se requerirá la determinación del activo específico y los mecanismos tendientes a garantizar su repago.

(vii) Por último, a efectos de optimizar el procedimiento de autorización de FCIC que prevean la emisión y colocación en uno o más tramos, dentro de un monto máximo autorizado, **se establece un procedimiento simplificado para la emisión de los tramos subsiguientes**.

Consideramos que la Resolución introduce herramientas útiles a efectos de fomentar el desarrollo de la industria del real estate en la Argentina otorgando a los participantes de este tipo de transacciones vehículos de financiamiento exclusivos para el desarrollo inmobiliario.

Por Agustín Cerolini y Julieta Mel