



BANCO CENTRAL
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

COMUNICACIÓN "A" 5628

03/09/2014

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular
RUNOR 1 - 1088

***Certificados de depósito para inversión
(CEDIN). Adecuaciones.***

Nos dirigimos a Uds. para comunicarles que esta Institución adoptó la siguiente resolución que, en su parte pertinente, se transcribe a continuación:

"1. Sustituir los puntos 5., 7.1.2., 7.1.3. y 8. de las normas sobre "Certificados de depósito para inversión (CEDIN)" por los siguientes:

"5. Criterios a observar por las entidades financieras para la verificación del certificado, de la aplicación y el pago.

El CEDIN podrá presentarse ante cualquier entidad financiera para su verificación y/o para su cobro.

La entidad financiera interviniente deberá arbitrar los medios, en forma previa si fuera necesario, para procurar que la verificación del certificado y de la aplicación y el cobro se realicen en el mismo acto de presentación del CEDIN.

5.1. Verificación previa de la aplicación.

Al efecto de dar cumplimiento a lo previsto en el párrafo precedente, la entidad financiera interviniente deberá admitir la presentación -con una antelación no mayor a tres días hábiles de la fecha de la operación- de la pertinente documentación provisoria según el tipo de operación de que se trate, conforme a lo indicado en el punto 7.1.:

- proyecto de escritura traslativa de dominio y/o de boleto de compraventa con constancia de entrega de posesión y poder irrevocable para escriturar (operaciones del punto 7.1.1.);
- proyecto de certificación de obra (operaciones de los puntos 7.1.2. y 7.1.3.1.);
- proyecto de instrumento por el cual se constituyan los derechos sobre la unidad a adquirir (operaciones del punto 7.1.2.1.) y copia de la documentación a que se refieren los acápites a) a d) de ese punto;
- copia de la factura o recibo de materiales de construcción (operaciones del punto 7.1.3.2.).

En todos los casos la documentación que se reciba en copia deberá estar inicialada por los presentantes (al solo efecto de su identificación)."



....

“7.1.2. Construcción de nuevas viviendas.

Certificación de obra -por la proporción correspondiente a su efectivo avance-, suscripta por profesional arquitecto o ingeniero o maestro mayor de obra con firma legalizada por el respectivo Consejo o Colegio Profesional o ente de contralor de la actividad que corresponda a la jurisdicción de la obra. En ella deberán constar los datos del inmueble, el destino habitacional de la construcción, su costo, nombre completo e identificación tributaria del sujeto que realiza el/los pago/s, el/los importe/s abonado/s por éste, la modalidad del/los pago/s y su/s fecha/s de realización.

Se admitirá la aplicación de los CEDIN tanto a la proporción del costo de la construcción de las nuevas viviendas como del terreno en el cual se construye el inmueble.

Los certificados de obra deberán incluir todos los componentes del costo de la construcción (materiales, mano de obra, honorarios profesionales, impuestos, etc.) no correspondiendo la aplicación de CEDIN para el exclusivo pago de honorarios profesionales.

Todo certificado de obra que se acompañe (parcial o final), deberá cumplir con los requisitos señalados precedentemente, no pudiéndose salvar omisiones haciendo referencia a certificados anteriores.

En el caso de emprendimientos comerciales que involucren construcción de viviendas (por ejemplo, un complejo hotelero compuesto por unidades habitacionales transitorias y permanentes, y “amenities”), los CEDIN que eventualmente se reciban de los adquirentes deben de entenderse como debidamente aplicados y, consecuentemente, habilitados al cobro, en tanto de la certificación de obra surja que se han empleado para la construcción de unidades destinadas a servir de residencia permanente.

7.1.2.1. Fideicomisos inmobiliarios o sociedades constructoras con ese objeto específico.

Alternativamente a lo previsto precedentemente, se admitirá la verificación de la aplicación mediante la presentación de la totalidad de los siguientes elementos:

- a) Copia autenticada por escribano del contrato (social o de fideicomiso para la construcción de viviendas) constituido por escritura pública, del cual surja la obligación del fiduciario o de la sociedad -según corresponda- de realizar la obra a la cual se imputa la aplicación de los CEDIN.
- b) Certificado de dominio del terreno emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente, del cual surja la titularidad a favor del fiduciario o de la sociedad constructora. En su defecto, boleto de compraventa instrumentado por escritura pública con antigüedad no mayor a 6 meses, a través del cual el fiduciario o la sociedad constructora hubiera cancelado, como mínimo, el 60% del valor de compra del terreno.
- c) Permiso o autorización de obra, otorgado por la correspondiente autoridad jurisdiccional para el inicio de la construcción.



- d) Copia del plano de obra aprobado por la autoridad competente en el que se observe que figura la unidad funcional a adquirir mediante el pago con CEDIN.
- e) Copia autenticada por escribano del instrumento por el cual se constituyeron los derechos sobre la unidad a adquirir a favor del cedente del CEDIN.

La aplicación podrá realizarse en una única operación -por el importe total de la unidad a adquirir- o en forma parcial -en operaciones sucesivas hasta cubrir dicho importe-.

Cuando el fiduciario contrate una empresa constructora para realizar la obra, los CEDIN podrán ser presentados por éste para su aplicación, para lo cual deberá exhibir el certificado de obra respectivo con ajuste a los requisitos detallados en el punto 7.1.2.

7.1.3. Refacción, ampliación o mejora de inmuebles.

- 7.1.3.1. Certificación de obra, suscripta por profesional arquitecto o ingeniero o maestro mayor de obra con firma legalizada por el respectivo Consejo o Colegio Profesional o ente de contralor de la actividad que corresponda a la jurisdicción de la obra. En ella deberán constar los datos del inmueble, costo de la refacción, ampliación o mejora y fecha de su realización, nombre completo e identificación tributaria del sujeto que realiza el/los pago/s, el/los importe/s abonado/s por éste, la modalidad del/los pago/s y su/s fecha/s de realización.

Será también admisible la presentación de las respectivas facturas o recibos en legal forma que permitan comprobar la aplicación de los fondos al cobro de la prestación de servicios relacionados con la obra.

- 7.1.3.2. Cuando se trate de la adquisición de materiales para la construcción a proveedores inscriptos en el Registro de Proveedores de Materiales para la Construcción que reglamente a estos fines el Ministerio de de Economía y Finanzas Públicas, se deberán presentar las respectivas facturas o recibos en legal forma que permitan comprobar la aplicación de los fondos a la venta de dichos materiales.

De tratarse de proveedores de materiales para la construcción no inscriptos en dicho registro, se deberá presentar la correspondiente factura electrónica a los fines de que la entidad financiera interviniente controle sus datos (importe total de la operación y los nombres y apellidos y los números de CUIT de comprador y vendedor) en la página web de la Administración Federal de Ingresos Públicos, en el sistema de "Consultas C.A.E." (constatación de comprobantes electrónicos emitidos).

En este último caso, también deberá acompañarse constancia de la recepción de los materiales, ya sea como leyenda en el cuerpo de las facturas o recibos o mediante nota, firmada por quien paga con CEDIN.

La documentación deberá incluir todos los componentes del costo de la refacción, ampliación o mejora de inmuebles ya construidos (materiales, mano de obra, honorarios profesionales, impuestos, etc.) no correspondiendo la aplicación de CEDIN para el exclusivo pago de honorarios profesionales.



En todos los casos, la documentación prevista en los puntos precedentes deberá incluir la mención de haber sido cancelada mediante la aplicación de CEDIN especificando su serie y número.

La entidad financiera retendrá los documentos presentados, que deberán encontrarse a disposición en caso que el Banco Central lo requiera.”

...

“8. Pago del CEDIN por cuenta y orden del BCRA.

Si se hubiera solicitado el pago, cuando de las verificaciones de los puntos 6. y 7. precedentes no surja impedimento para ello, la entidad financiera comprobará que el CEDIN presentado al cobro incluya al frente los siguientes datos del beneficiario final -o en su defecto los completará-:

- Identidad del sujeto que se presenta como beneficiario final.
- Tipo y número de clave de identificación: CUIT, CUIL o CDI según corresponda.

Posteriormente procederá a registrar los datos del beneficiario final ante el BCRA y enviará una transacción de “Solicitud de fondos” al BCRA mediante el sistema habilitado al efecto, con la siguiente información:

- Entidad financiera: código de la entidad que pagará el certificado.
- Identificación del certificado: serie, número e importe del certificado a pagar.
- CUIT, CUIL o CDI del beneficiario final: identificación de quien percibirá el importe indicado en el certificado.

El BCRA autorizará a la entidad que abonará el certificado quien emitirá un número de transacción que deberá ser incorporado al CEDIN con la leyenda “PAGO”, debiendo abonar la entidad financiera el CEDIN al beneficiario final en ese mismo acto.

La entidad financiera requerirá la firma del beneficiario final (apoderados o representantes legales en los casos que resulte aplicable) en el dorso del certificado, interviniéndolo con firma de funcionario autorizado al efecto y sello.

Cuando se trate de fideicomisos inmobiliarios o sociedades constructoras con ese objeto específico, la gestión de cobro de los CEDIN podrá ser efectuada por el fiduciario o por la sociedad constructora, según sea el caso.

En el caso de que la sucursal de la entidad financiera pagadora no opere o no disponga de suficiente cantidad de dólares billete estadounidenses, deberá ofrecer a quien se presenta para el cobro del CEDIN la apertura de una caja de ahorros en esa moneda a fin de que se le puedan acreditar los fondos para su posterior retiro en esa u otra sucursal. Alternativamente, el beneficiario podrá optar por la transferencia de dichos fondos a una cuenta de caja de ahorro en dólares abierta a su nombre en esa u otra entidad financiera, la cual será cursada a través del Sistema MEP mediante el código de operatoria “DTO - Operaciones Propias” consignando el número del CEDIN pagado y el concepto “CEDIN depósito en cuenta”.



En el supuesto previsto en el párrafo precedente, los cargos y/o comisiones que se apliquen por el mantenimiento de la caja de ahorros en dólares (por el primer mes) o por la transferencia de los fondos a una cuenta abierta en otra entidad financiera, se deberán considerar comprendidos dentro del tope establecido en el punto 13.2.3.

El CEDIN pagado se remitirá al BCRA conforme a lo previsto en el punto 11.”

2. Incorporar como último párrafo del punto 6. y como punto 15. de las normas sobre “Certificados de depósito para inversión (CEDIN)”, lo siguiente:

6. Verificación del certificado.

...

“La entidad financiera deberá suministrar al presentante constancia de verificación del CEDIN cuando éste lo requiera, la cual estará intervenida por la respectiva entidad e incluirá la mención del cumplimiento de los requisitos detallados en los puntos 6.2., 6.3. y 6.4.”

...

“15. Publicidad y capacitación.

Las entidades financieras alcanzadas deberán exhibir en la sede de todas sus casas, en los lugares de acceso a los locales y donde se efectúen trámites vinculados con cuentas de depósito, carteles informativos -que no deberán ser inferiores a 29,8 cm de base por 42 cm de altura- de la operatoria con CEDIN, cuyo modelo dará a conocer el Banco Central.

A efectos de contar con los carteles en las dimensiones establecidas deberán ingresar al sitio exclusivo <https://www3.bcra.gob.ar>.

Asimismo, deberán adoptar las medidas necesarias para asegurar en todas sus sucursales la adecuada capacitación del personal que aplicará esta operatoria.”

Finalmente, les señalamos que oportunamente les haremos llegar las hojas de reemplazo que corresponda incorporar en las normas sobre “Certificados de depósito para inversión (CEDIN).

Saludamos a Uds. atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

Darío C. Stefanelli
Gerente Principal de Emisión
y Aplicaciones Normativas

Julio César Pando
Subgerente General
de Medios de Pago