



BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

Comunicación "A" 6297/2017

11/08/2017

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular LISOL 1 - 751. "Garantías". Adecuaciones.

Nos dirigimos a Uds. para comunicarles que esta Institución adoptó la siguiente resolución:

"- Sustituir los puntos 1.2.1., 1.2.9., 1.2.10., 3.1.14. y 3.1.23. de las normas sobre "Garantías" por lo siguiente:

"1.2.1. Hipoteca en primer grado sobre inmuebles o derechos de superficie, y cualquiera sea su grado de prelación siempre que la entidad sea la acreedora en todos los grados. Quedan también incluidos los inmuebles y/o derechos de superficie sobre los que se haya constituido una propiedad fiduciaria, en la medida que la entidad financiera prestamista tenga asignada -en el contrato de fideicomiso- la mejor prelación de cobro respecto del resto de los acreedores, cualquiera sea la modalidad por la que se otorgue esa preferencia de cobro."

"1.2.9. Prenda o cesión en garantía -incluida la fiduciaria- del boleto de compraventa de terrenos, lotes o parcelas -sean urbanos o rurales-, o de galpones, locales, oficinas, cocheras y viviendas ya construidos respecto de los cuales no se pueda constituir hipoteca por no encontrarse inscripto el inmueble en el registro inmobiliario de la jurisdicción correspondiente. Ello, en la medida que se abone la totalidad del precio del inmueble, se entregue la posesión al adquirente y exista un poder irrevocable para escriturar -con firma certificada por escribano público- a favor de este último."

"1.2.10. Prenda o cesión en garantía de derechos sobre desarrollos inmobiliarios implementados a través de fideicomisos -en los términos del artículo 1666 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación- o sociedades constructoras, siempre que se verifique la existencia de los siguientes elementos:

1.2.10.1. Copia autenticada por escribano del contrato correspondiente instrumentado por escritura pública, del cual surja la obligación del fiduciario o de la sociedad -según corresponda- de realizar la obra a cuya financiación se imputa la garantía.

1.2.10.2. 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.

1.2.10.3. Permiso o autorización de obra, otorgado por la correspondiente autoridad jurisdiccional para el inicio de la construcción.



1.2.10.4. El contrato, cuyos derechos sean objeto de la prenda o cesión, deberá contemplar cláusulas mediante las cuales los prestatarios autoricen u otorguen mandato a la entidad financiera prestamista para que los fondos otorgados en préstamo sean aportados o fideicomitados, según el caso, con el fin de realizar la obra.

Los contratos que instrumenten las financiaciones deberán establecer claramente que la falta de contratación de un seguro a favor de los adquirentes de las unidades funcionales proyectadas, conforme lo dispuesto por el artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación, no privará a la entidad financiera de ningún derecho emergente de la financiación otorgada.

Cuando se trate de la prenda o cesión en garantía de derechos sobre unidades funcionales por financiaciones otorgadas directamente a los adquirentes, adicionalmente a los requisitos anteriormente mencionados, se requerirá: i) la presentación de copia autenticada por escribano de los instrumentos por los cuales se constituyeron esos derechos a favor de los respectivos adquirentes y ii) copia del plano de obra aprobado por la autoridad competente en el que se observe que figura la totalidad de las unidades funcionales proyectadas que se subdividirán.”

“3.1.14. Hipoteca en primer grado sobre inmuebles o derechos de superficie, y cualquiera sea su grado de prelación siempre que la entidad sea la acreedora en todos los grados (punto 1.2.1.):

3.1.14.1. Sobre inmuebles para vivienda propia -única, familiar y de ocupación permanente- y que sean objeto del gravamen, en caso de tratarse de nuevas financiaciones, sólo cuando impliquen desembolsos de hasta el equivalente al 11% del importe de referencia establecido en el punto 1.4. y no se trate de refinanciaciones: 100% del valor de tasación del bien.

3.1.14.2. Sobre inmuebles para vivienda propia -única, familiar y de ocupación permanente- y que sean objeto del gravamen, en caso de tratarse de nuevas financiaciones, sólo cuando impliquen desembolsos mayores del equivalente al 11% del importe de referencia establecido en el punto 1.4. y de hasta el equivalente al 17% del establecido en el punto 1.4. y no se trate de refinanciaciones: 90% del valor de tasación del bien.

3.1.14.3. Sobre inmuebles para vivienda propia que sean objeto del gravamen en las restantes financiaciones: 75% del valor de tasación del bien.

3.1.14.4. Sobre inmuebles para usos distintos de vivienda propia: 50% del valor de tasación del bien.

3.1.14.5. Sobre derechos de superficie: 50% del valor de ese derecho.”

“3.1.23. Fideicomisos u otros derechos sobre desarrollos inmobiliarios (punto 1.2.10.):

3.1.23.1. Sobre inmuebles cuyo destino sea para vivienda: 75% del valor de ese derecho.

3.1.23.2. Sobre inmuebles cuyo uso sea distinto de vivienda: 50% del valor de ese derecho.”

Por último, les hacemos llegar en anexo las hojas que, en reemplazo de las oportunamente provistas, corresponde incorporar en las normas de la referencia. Asimismo, se recuerda que en la página de esta Institución www.bcra.gob.ar, accediendo a “Sistema Financiero - MARCO LEGAL Y NORMATIVO - Ordenamientos y



resúmenes - Textos ordenados de normativa general”, se encontrarán las modificaciones realizadas con textos resaltados en caracteres especiales (tachado y negrita).

Saludamos a Uds. atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

Darío C. Stefanelli, Gerente Principal de Emisión y Aplicaciones Normativas. — Agustín Torcassi, Subgerente General de Normas.

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Comunicación “A” se publican en la edición web del BORA -www.boletinoficial.gob.ar- y también podrán ser consultados en la Sede Central de esta Dirección Nacional (Suipacha 767 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

e. 11/09/2017 N° 66755/17 v. 11/09/2017

