



BANCO CENTRAL
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

COMUNICACIÓN "A" 6239

12/05/2017

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular
OPRAC 1 - 888

"Manuales de originación y administración de préstamos". Modificaciones.

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

"1. Dejar sin efecto la Sección 2. de los "Manuales de originación y administración de préstamos".

2. Sustituir el segundo párrafo del punto 1.1.1., los acápites ii) y iii) del punto 1.1.4.2., el punto 1.1.7., el punto 1.1.6.5., el acápite ii) del punto 1.2.2.2., el punto 1.2.4., el acápite d) del punto 1.2.5., el primer acápite de la 1ª Sección del punto 1.2.6., el punto 1.2.8.1. y el acápite ii) del punto 1.2.10.2. de los "Manuales de originación y administración de préstamos" por lo siguiente:

1.1.1.

"Pueden ser objeto de los préstamos hipotecarios los inmuebles que, teniendo como destino principal la vivienda, cuenten con un espacio comercial y/o profesional. Al determinar la valuación de dichas propiedades no se deberá considerar el valor comercial adicional, si es que lo tuviera, al valor correspondiente a la parte residencial utilizada como vivienda."

1.1.4.2.

"ii) Trabajadores autónomos.

Promedio mensual de los ingresos del último año.

Los solicitantes deberán presentar la documentación respaldatoria de los ingresos que la entidad financiera estime conveniente."

"iii) Otras rentas.

Ingresos por rentas (promedio mensual de los últimos doce meses para los empleados en relación de dependencia y del último año para los trabajadores autónomos y monotributistas).

Los ingresos por rentas se demostrarán por medio de la documentación respaldatoria que la entidad financiera estime conveniente. En el caso de que los solicitantes estén adheridos al Régimen Simplificado para pequeños contribuyentes (Monotributo) el ingreso por



BANCO CENTRAL
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

rentas se inferirá a partir de la categoría en la que esté inscripto.”

“1.1.6.5. Deducciones.

Para computar los ingresos netos deberán deducirse los importes abonados por el solicitante en concepto de impuestos que gravan los ingresos declarados, como así también las contribuciones previsionales.”

“1.1.7. Relación Monto / Valuación.

1.1.7.1. Concepto.

Es la relación que existe entre el importe acordado del préstamo y la valuación del inmueble obtenida con anterioridad al otorgamiento del préstamo hipotecario.

1.1.7.2. Fórmula.

La fórmula a utilizar para el cálculo de la relación, que se expresará en porcentaje, será:

$$(\text{Monto} / \text{Valuación}) \times 100$$

1.1.7.3. Valuación del inmueble.

A los efectos de determinar la valuación del inmueble se podrá recurrir a una tasación realizada dentro de los 90 días anteriores a la fecha de aprobación del préstamo –realizada conforme a lo previsto en el punto 1.1.11.– o al valor que se establezca como precio efectivo de compra en la escritura traslativa de dominio o al valor de venta de proyectos inmobiliarios de unidades nuevas comparables con el inmueble de que se trate.

1.1.7.4. Préstamos para adquisición de vivienda. Pauta de comparación.

En los préstamos para adquisición, y en los casos en que la entidad financiera opte –para determinar la valuación del inmueble– por el valor de tasación o por el valor de venta de proyectos inmobiliarios de unidades nuevas comparables, se calculará la relación Monto / Valuación utilizando el precio efectivo de compra que se establezca en la escritura traslativa de dominio, si este precio fuera menor que tales valores.”

1.2.2.2.

“ii) Trabajadores autónomos y monotributistas.

- Constancia de la situación impositiva ante la A.F.I.P.
- Detalle de aportes jubilatorios. La entidad podrá verificar el cumplimiento de estos aportes con copia de los 3 últimos pagos efectuados o por los medios que estime convenientes.
- Constancia de inscripción en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo) –de corresponder–.
- Detalle de aportes al Monotributo –de corresponder–. La entidad podrá verificar su cumplimiento con copia de los 3 últimos pagos efectuados o por los medios que esti-



BANCO CENTRAL
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

me convenientes.”

“1.2.4. Informe de tasación.

En los casos que la entidad financiera opte por requerir una tasación deberá solicitar a las personas a cargo de ello la realización de un informe de tasación.

1.2.4.1. Responsabilidad de la entidad por los informes externos de tasación.

La responsabilidad por los informes de tasación recaerá sobre la entidad financiera, la que deberá verificar que éstos se ajusten a la política general acordada con la persona a cargo de la tasación, lo cual deberá reflejarse en el formulario de aprobación y análisis.

Sin perjuicio de ello, con posterioridad, conforme a las pautas que adopte la auditoría interna de cada entidad, deberá efectuarse el control del conjunto de las tasaciones, mediante retasaciones, sobre la base de un muestreo estadístico confiable.

1.2.4.2. Tasación interna.

En los casos de tasaciones internas, la entidad financiera deberá llevar registro de tal circunstancia en forma adecuada.

Corresponderá actualizar la tasación del inmueble cuando la entidad financiera tenga indicios –cualquiera sea la fuente de información– que le permitan inferir que, como consecuencia de una variación significativa y generalizada en los precios de mercado de las propiedades inmuebles, se haya incrementado la relación entre el saldo del préstamo y el valor de la propiedad, existente al momento del otorgamiento del crédito. Esta actualización corresponderá únicamente para los créditos que se mantengan en el activo de la entidad.”

1.2.5.

“d) Que el informe de tasación haya sido emitido por personas que cumplan los requisitos previstos en el punto 1.1.11. y sea razonablemente adecuado.”

1.2.6. 1ª Sección:

“● Informe de tasación del inmueble –de corresponder–.”

“1.2.8.1. Criterio general.

Efectuado el análisis crediticio, aprobado por la entidad financiera el otorgamiento del préstamo y aceptadas las condiciones por los solicitantes, se procederá a la instrumentación y desembolso del préstamo hipotecario utilizando las pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria y creación de Letras Hipotecarias establecido en la Sección 3.”

1.2.10.2.

“ii) La evaluación de la calidad de la valuación de las propiedades.”



3. Eliminar el último párrafo del acápite i) del punto 1.1.4.2. y de los puntos 1.1.6.3., 1.1.8.1. y 4.1.6.3. de los “Manuales de originación y administración de préstamos”.
4. Incorporar a la Sección 1. de los “Manuales de originación y administración de préstamos” lo siguiente:

“1.1.11. Tasación.

En caso de que se opte por requerir una tasación, ésta deberá estar realizada por personas que cumplan los siguientes requisitos:

- i) Personas humanas que cuenten con un título profesional o matrícula profesional vinculada a la actividad (arquitecto, ingeniero, agrimensor, corredor o martillero público) o personas jurídicas con experiencia comprobable en la realización de tasaciones de por lo menos 5 años de actividad ininterrumpida en el mercado.
- ii) No contar con antecedentes penales o comerciales negativos.
- iii) No tener interés económico o de otro tipo en el resultado de la tasación (por ejemplo, no podrá tasar una propiedad una persona que al mismo tiempo intervenga como corredor en la operación inmobiliaria de la propiedad en cuestión).

Se deberá emitir un informe de tasación –con ajuste a la política general acordada entre la entidad financiera y la persona a cargo de la tasación– que especifique el valor de mercado de la propiedad a una determinada fecha dentro de los 90 días corridos anteriores a la fecha de aprobación del préstamo.”

5. Eliminar el punto VII. “Declaraciones” del modelo de solicitud de crédito hipotecario, el “control de verificación por el banco originador” y los “comentarios de la entidad financiera originadora” contenidos en el punto III. “Datos para la aprobación del crédito” y el punto IV. “Detalles de la Operación” del modelo de “Planilla de aprobación y análisis” de la Sección 1. de los “Manuales de originación y administración de préstamos”.
6. Reemplazar los puntos II. “Datos personales” y III. “Información laboral” de la solicitud de crédito hipotecario prevista en el punto 1.5. de la Sección 1. de los “Manuales de originación y administración de préstamos” por los que se acompañan en Anexo a la presente comunicación.
7. Sustituir las cláusulas V. y Vigésimoprimera de los modelos de contrato previstos en las Secciones 3. y 5., respectivamente, de los “Manuales de originación y administración de préstamos”, por lo siguiente:

“V. Jurisdicción y domicilios. A todos los efectos del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios correspondientes al domicilio del DEUDOR. Constituyen domicilios: EL ACREEDOR en.....y EL DEUDOR en..... en donde serán válidas todas las notificaciones que se practiquen. Toda modificación solo será oponible a la otra parte si mediere una notificación fehaciente con cinco días de antelación.”

“Vigésimoprimera. Jurisdicción y domicilios. A todos los efectos del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios correspondientes al domicilio del DEUDOR. Constituyen domicilios: EL ACREEDOR en.....y EL DEUDOR en.....



BANCO CENTRAL
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

en donde serán válidas todas las notificaciones que se practiquen. Toda modificación solo será oponible a la otra parte si mediare una notificación fehaciente con cinco días de antelación.”

8. Sustituir el primer párrafo de la cláusula II del modelo de contrato previsto por la Sección 3. de los “Manuales de originación y administración de préstamos” por lo siguiente:

“II.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.

En garantía de la deuda contraída y de las obligaciones instrumentadas en el título hipotecario creado según la cláusula III, referido como LA LETRA, así como de todo lo que fuera consecuencia de la misma, incluyendo las sumas correspondientes a los cargos del seguro del inmueble cuya contratación se compromete en el presente (todas referidas como Obligación Hipotecaria) y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder por el cumplimiento de dichas obligaciones con todos sus demás bienes presentes y futuros, EL DEUDOR GRAVA con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor del ACREEDOR el inmueble cuyas características se deslindan de inmediato, con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro (DETALLAR EN FORMA COMPLETA). El inmueble se encuentra ubicado en y su NOMENCLATURA CATASTRAL es la siguiente: La presente hipoteca se constituye por el monto de con más sus ajustes, intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2189 y 2193 del Código Civil y Comercial de la Nación solicitando EL DEUDOR que así se registre. Enterados los representantes del ACREEDOR del contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre manifiestan conformidad y aceptación de la hipoteca. EL DEUDOR declara que se encuentra en posesión del inmueble que hipoteca, que no tiene gravámenes, embargos, ni restricción alguna a su dominio, que no reconoce contratos de locación, comodato, ni ningún derecho real y que no adeuda expensas, impuestos fiscales ni servicios de ninguna naturaleza. La hipoteca se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones:”

9. Eliminar el último párrafo del acápite iii) del punto 4.1.4.2. de los “Manuales de originación y administración de préstamos”.
10. Sustituir el acápite ii) del punto 4.1.4.2. y el acápite ii) del punto 4.2.2.2. de los “Manuales de originación y administración de préstamos” por lo siguiente:

4.1.4.2.

“ii) Trabajadores autónomos.

Promedio mensual de los ingresos del último año.

Los solicitantes deberán presentar la documentación respaldatoria de los ingresos que la entidad financiera estime conveniente.”

4.2.2.2.

“ii) Trabajadores autónomos y monotributistas.

- Constancia de la situación impositiva ante la A.F.I.P.
- Detalle de aportes jubilatorios. La entidad podrá verificar el cumplimiento de estos



BANCO CENTRAL
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

aportes con copia de los 3 últimos pagos efectuados o por los medios que estime convenientes.

- Constancia de inscripción en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo) –de corresponder–.
 - Detalle de aportes al Monotributo –de corresponder–. La entidad podrá verificar su cumplimiento con copia de los 3 últimos pagos efectuados o por los medios que estime convenientes.”
11. Sustituir las referencias a “correo –mediante pieza certificada–” y “correo –por pieza certificada–” por el término “correo” en los “Manuales de originación y administración de préstamos”.
 12. Aclarar que, si bien en los “Manuales de originación y administración de préstamos” se contempla el requerimiento de información sobre ingresos de los últimos 12 meses, ello no constituye una condición de antigüedad excluyente para acceder al crédito.
 13. Aclarar que, la valuación del inmueble que se determine a los fines de los “Manuales de originación y administración de préstamos” –conforme a lo previsto en el punto 1.1.7.3.– será la que se aplique al concepto de “valor de tasación” del inmueble/bien a que refieren las demás disposiciones de esta Institución.”

Finalmente, les señalamos que posteriormente se difundirán las hojas que corresponden reemplazar en el ordenamiento mencionado en la referencia.

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

ANEXO



BANCO CENTRAL
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

B.C.R.A.		Anexo a la Com. "A" 6239
----------	--	--------------------------------

SOLICITUD CRÉDITO HIPOTECARIO					
CÓDIGO O NÚMERO IDENTIFICACIÓN CRÉDITO:					
CÓDIGO O NÚMERO CRÉDITO TITULIZADO:					
<input type="checkbox"/> TITULAR			<input type="checkbox"/> GARANTE		
I. TÉRMINOS Y CONDICIONES PRÉSTAMO HIPOTECARIO					
MONTO OTORGADO	TASA DE INTERÉS NOMINAL ANUAL %	COSTO FINANCIERO TOTAL %	PLAZO (Nº DE MESES)	SISTEMA DE AMORTIZACIÓN	MONTO DE LA PRIMERA CUOTA MENSUAL
\$ CANTIDAD DE UVA/ UVI (DE CORRESPONDER) (6)				<input type="checkbox"/> FRANCÉS <input type="checkbox"/> ALEMÁN <input type="checkbox"/> OTROS (DETALLAR)	\$ CANTIDAD DE UVA/ UVI (DE CORRESPONDER)(6)
II. DATOS PERSONALES					
APELLIDO Y NOMBRES (SEGUN CONSTA EN DOCUMENTO DE IDENTIDAD)					
TELÉFONO PARTICULAR (INCLUIR CÓDIGO DE ÁREA) FIJO:			TELÉFONO LABORAL (INCLUIR CÓDIGO DE ÁREA) –SI DIFIERE DEL PARTICULAR– FIJO:		
CELULAR:			CELULAR		
FECHA DE NACIMIENTO			SEXO		
			<input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M		
TIPO Y NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD			MÁXIMO NIVEL EDUCACIONAL COMPLETADO		
			<input type="checkbox"/> PRIMARIO <input type="checkbox"/> SECUNDARIO <input type="checkbox"/> TERCIARIO <input type="checkbox"/> UNIVERSITARIO		
PROFESIÓN / ACTIVIDAD					
<input type="checkbox"/> CASADA/O <input type="checkbox"/> SOLTERA/O <input type="checkbox"/> DIVORCIADA/O			CANTIDAD DE HIJOS MENORES DE 18 AÑOS		
<input type="checkbox"/> VIUDA/O <input type="checkbox"/> UNION CONVIVENCIAL INSCRIPTA					
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA Y/O PREVISIONAL			POSICIÓN IMPOSITIVA (IVA)		
<input type="checkbox"/> CUIT <input type="checkbox"/> CUIL			<input type="checkbox"/> INSCRIPTO <input type="checkbox"/> NO INSCRIPTO <input type="checkbox"/> EXENTO <input type="checkbox"/> MONOTRIBUTO		
APELLIDO Y NOMBRES DEL CONYUGE O CONVIVIENTE (SEGUN DOCUMENTO DE IDENTIDAD)			TIPO Y NUMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD		
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:					
DOMICILIO ACTUAL <input type="checkbox"/> PROPIO <input type="checkbox"/> ALQUILADO <input type="checkbox"/> FAMILIAR (CALLE Y NÚMERO, PISO, NÚMERO DEPTO., LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)					
III. INFORMACIÓN LABORAL					
<input type="checkbox"/> EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR			<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO / MONOTRIBUTISTA		
<input type="checkbox"/> FIJO <input type="checkbox"/> CONTRATADO <input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD			ANTIGÜEDAD EN LA ACTIVIDAD / PROFESIÓN		
<input type="checkbox"/> EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR			<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO / MONOTRIBUTISTA		
<input type="checkbox"/> FIJO <input type="checkbox"/> CONTRATADO <input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD			ANTIGÜEDAD EN LA ACTIVIDAD / PROFESIÓN		
COMPLETAR DE TENER UNA ANTIGÜEDAD MENOR A UN AÑO EN POSICIÓN, HASTA COMPLETAR UN AÑO DE ANTIGÜEDAD					
<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR			FECHA (DESDE / HASTA) - INGRESO MENSUAL NETO \$		
<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO <input type="checkbox"/> EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR			FECHA (DESDE / HASTA) - INGRESO MENSUAL NETO \$		
FIRMA Y ACLARACIÓN :				FECHA:	