



BANCO CENTRAL
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

COMUNICACIÓN "A" 6605	29/11/2018
-----------------------	------------

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular
LISOL 1 - 815

Garantías. Adecuaciones.

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

"1. Sustituir los puntos 1.2.8. y 3.1.22. de las normas sobre "Garantías" por lo siguiente:

"1.2.8. Prenda o cesión en garantía –incluida la fiduciaria– del boleto de compraventa sobre:

- 1.2.8.1. 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;
- 1.2.8.2. futuras unidades funcionales a construirse o en construcción, respecto de las cuales no se pueda ejercer la posesión, debidamente inscripto en el registro inmobiliario de la jurisdicción correspondiente en los términos del artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Asimismo, los contratos que instrumenten financiaciones sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con lo previsto en el anteúltimo párrafo del punto 1.2.9."

"3.1.22. Boleto de compraventa de terrenos, lotes o parcelas u otros inmuebles ya construidos, o de unidad funcional a construirse o en construcción (punto 1.2.8.):

- 3.1.22.1. Sobre inmuebles cuyo destino sea para vivienda: 75 % del valor de tasación del inmueble (terreno más avance de obra, cuando corresponda).
- 3.1.22.2. Sobre inmuebles cuyo uso sea distinto de vivienda: 50 % del valor de tasación del inmueble (terreno más avance de obra, cuando corresponda)."

2. Incorporar como punto 1.2.11. y 3.1.25. de las normas sobre "Garantías" lo siguiente:

"1.2.11. Hipoteca naval o prenda, registrada en primer grado sobre buques o artefactos navales –habilitados o en construcción–, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 20.094 (y sus modificatorias)."



BANCO CENTRAL
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

“3.1.25. Hipoteca naval o prenda, registrada sobre buque o artefacto naval (punto 1.2.11.):

3.1.25.1. Habilitado: 40 % del valor de tasación del bien.

3.1.25.2. En construcción: 50 % del valor de tasación del bien.”

Asimismo, se actualiza el punto 1.1.5. de las normas de la referencia a fin de incorporar las disposiciones divulgadas a través de la Comunicación “A” 6124.

Por otra parte, 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

ANEXO



B.C.R.A.	GARANTÍAS
	Sección 1. Clases.

1.1. Preferidas "A".

Están constituidas por la cesión o caución de derechos respecto de títulos o documentos de cualquier naturaleza que, fehacientemente instrumentadas, aseguren que la entidad podrá disponer de los fondos en concepto de cancelación de la obligación contraída por el cliente, sin necesidad de requerir previamente el pago al deudor dado que la efectivización depende de terceros solventes o de la existencia de mercados en los cuales puedan liquidarse directamente los mencionados títulos o documentos, o los efectos que ellos representan, ya sea que el vencimiento de ellos coincida o sea posterior al vencimiento del préstamo o de los pagos periódicos comprometidos o que el producido sea aplicado a la cancelación de la deuda o transferido directamente a la entidad a ese fin.

Se incluyen en esta categoría, con el carácter de enumeración taxativa, las siguientes:

- 1.1.1. Garantías constituidas en efectivo, en pesos, o en las siguientes monedas extranjeras: dólares estadounidenses, francos suizos, libras esterlinas, yenes y euros, teniendo en cuenta en forma permanente su valor de cotización.
- 1.1.2. Garantías constituidas en oro, teniendo en cuenta en forma permanente su valor de cotización.
- 1.1.3. Cauciones de certificados de depósito a plazo fijo emitidos por la propia entidad financiera, constituidos en las monedas a que se refiere el punto 1.1.1.
- 1.1.4. Reembolsos automáticos de operaciones de exportación, a cargo del Banco Central de la República Argentina (BCRA), conforme a los respectivos regímenes de acuerdos bilaterales o multilaterales, cualquiera sea el plazo de la operación.
- 1.1.5. Garantías o cauciones de títulos valores públicos nacionales o de instrumentos de regulación monetaria del BCRA, que cuenten con cotización normal y habitual por importes significativos en mercados del país, o de certificados de depósito a plazo fijo emitidos por la propia entidad financiera constituidos en esos instrumentos.
- 1.1.6. Aavales y cartas de crédito emitidos por bancos del exterior o bancos multilaterales de desarrollo que cumplan con lo previsto en el punto 3.1. de las normas sobre "Evaluaciones crediticias" –requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo "A" o superior–, que no sean la casa matriz o controlante y sus subsidiarias y sucursales, o controlados o sucursales de la entidad local, o que mantengan otras formas de vinculación, cualquiera sea el plazo de la operación, en la medida en que sean irrestrictos y que la acreditación de los fondos se efectúe en forma inmediata a simple requerimiento de la entidad beneficiaria.



B.C.R.A.	GARANTÍAS
	Sección 1. Clases.

1.2.7.7. En el boleto de compraventa de los bienes resultantes del emprendimiento, cuyo modelo se incluirá en un anexo formando parte del contrato de fideicomiso de garantía, se deberá señalar mediante una cláusula específica que existe dominio fiduciario sobre el inmueble sobre el cual se desarrolla la construcción, en la que se hará constar los datos de identificación del fiduciario del fideicomiso de garantía.

1.2.8. Prenda o cesión en garantía –incluida la fiduciaria– del boleto de compraventa sobre:

1.2.8.1. 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.

1.2.8.2. futuras unidades funcionales a construirse o en construcción, respecto de las cuales no se pueda ejercer la posesión, debidamente inscripto en el registro inmobiliario de la jurisdicción correspondiente en los términos del artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Asimismo, los contratos que instrumenten financiaciones sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con lo previsto en el anteúltimo párrafo del punto 1.2.9.

1.2.9. 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:

1.2.9.1. 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.

1.2.9.2. 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.

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

1.2.9.4. 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.

Versión: 12a.	COMUNICACIÓN “A” 6605	Vigencia: 30/11/2018	Página 7
---------------	-----------------------	-------------------------	----------



B.C.R.A.	GARANTÍAS
	Sección 1. Clases.

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 a 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.

- 1.2.10. Prenda o cesión en garantía de los instrumentos de deuda referidos en el punto 3.2.10. de las normas sobre “Financiamiento al sector público no financiero”.
- 1.2.11. Hipoteca naval o prenda, registrada en primer grado sobre buques o artefactos navales –habilitados o en construcción–, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 20.094 (y sus modificatorias).

1.3. Restantes garantías.

Las garantías no incluidas explícitamente en los puntos precedentes, tales como la hipoteca en grado distinto de primero y la prenda o caución de acciones o documentos comerciales y los gravámenes constituidos en el exterior con ajuste a legislaciones distintas de la local –salvo los casos previstos expresamente–, se considerarán no preferidas.

1.4. Importe de referencia.

El importe a considerar será el nivel máximo del valor de ventas totales anuales para la categoría “Micro” correspondiente al sector “Comercio” que determine la autoridad de aplicación de la Ley 24.467 (y sus modificatorias).



B.C.R.A.	GARANTÍAS
	Sección 3. Cómputo.

- 3.1.19. Créditos por arrendamientos financieros (punto 1.2.5.):
- 3.1.19.1. Inmuebles para vivienda propia del arrendatario –única, familiar y de ocupación permanente–, en caso de tratarse de nuevas financiaciones de hasta el equivalente al 11 % del importe de referencia establecido en el punto 1.4. y no se trate de una renegociación del contrato: 100 % del valor del bien.
 - 3.1.19.2. Inmuebles para vivienda propia del arrendatario –única, familiar y de ocupación permanente–, en caso de tratarse de nuevas financiaciones 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 una renegociación del contrato: 90 % del valor del bien.
 - 3.1.19.3. Inmuebles para vivienda del arrendatario no comprendidos en el punto precedente: 75 % del valor de tasación del bien.
 - 3.1.19.4. Otros inmuebles: 50 % del valor de tasación del bien.
 - 3.1.19.5. Vehículos automotores y máquinas agrícolas: 75 % del valor de tasación del bien.
 - 3.1.19.6. Máquinas viales e industriales: 60 % del valor de tasación del bien.
- 3.1.20. Seguros de crédito (puntos 1.1.16. y 1.2.6.): 100 %.
- 3.1.21. Fideicomisos de garantía sobre inmuebles cedidos al fideicomiso (punto 1.2.7.):
- 3.1.21.1. Sobre inmuebles para vivienda: 75 % del valor de tasación del inmueble (terreno más avance de obra).
 - 3.1.21.2. Sobre inmuebles para usos distintos de vivienda cedido al fideicomiso: 50 % del valor de tasación del inmueble (terreno más avance de obra).
- 3.1.22. Boleto de compraventa de terrenos, lotes o parcelas u otros inmuebles ya construidos, o de unidad funcional a construirse o en construcción (punto 1.2.8.):
- 3.1.22.1. Sobre inmuebles cuyo destino sea para vivienda: 75 % del valor de tasación del inmueble (terreno más avance de obra, cuando corresponda).
 - 3.1.22.2. Sobre inmuebles cuyo uso sea distinto de vivienda: 50 % del valor de tasación del inmueble (terreno más avance de obra, cuando corresponda).
- 3.1.23. Fideicomisos u otros derechos sobre desarrollos inmobiliarios (punto 1.2.9.):
- 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.



B.C.R.A.	GARANTÍAS
	Sección 3. Cómputo.

3.1.24. Instrumentos de deuda referidos en el punto 3.2.10. de las normas sobre “Financiamiento al sector público no financiero” (punto 1.2.10.): 100 %.

3.1.25. Hipoteca naval o prenda, registrada sobre buque o artefacto naval (punto 1.2.11.):

3.1.25.1. Habilitado: 40 % del valor de tasación del bien.

3.1.25.2. En construcción: 50 % del valor de tasación del bien.

3.2. Cobertura parcial con garantías preferidas.

Cuando las garantías preferidas existentes no cubran la totalidad de la asistencia al cliente, la parte no alcanzada con esa cobertura tendrá el tratamiento establecido para deudas sin garantías preferidas.

A tales efectos deberá tenerse en cuenta en forma permanente el valor de mercado de aquellos activos que cuenten con cotización, según lo contemplado en los puntos 1.1.1., 1.1.2., 1.1.5. y 1.1.13.



B.C.R.A.	ORIGEN DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS SOBRE “GARANTÍAS”
----------	---

TEXTO ORDENADO			NORMA DE ORIGEN				OBSERVACIONES
Sección	Punto	Párrafo	Com.	Anexo	Punto	Párrafo	
1.	1.1.		“A” 2932	único	1.1.		Según Com. “A” 4242 y 6374.
	1.1.1.		“A” 2216	l	1.	3º, a)	Según Com. “A” 2443, 2932, 3918, 4242 y 6374.
	1.1.2.		“A” 2216	l	1.	3º, a)	Según Com. “A” 2443, 2932 y 3918.
	1.1.3.		“A” 2216	l	1.	3º, b)	Según Com. “A” 2932, 3918, 4242 y 6374.
	1.1.4.		“A” 2216	l	1.	3º, c)	Según Com. “A” 2932 y 4242.
	1.1.5.		“A” 2216	l	1.	3º, d)	Según Com. “A” 2932, 4741, 6091, 6124, 6327 y 6605.
	1.1.6.		“A” 2216	l	1.	3º, e)	Según Com. “A” 2932, 3918, 4242, 5671, 5740, 6328 y 6374.
	1.1.7.		“A” 2216	l	1.	3º, g)	Según Com. “A” 2932.
	1.1.8.		“A” 2216	l	1.	3º, h)	Según Com. “A” 2932.
	1.1.9.		“A” 2216	l	1.	3º, i)	Según Com. “A” 2932.
	1.1.10.		“A” 2932	único	1.1.11.		Según Com. “A” 3104, 4242, 4522, 4957, 5998, 6531 y 6558.
	1.1.11.		“A” 2932	único	1.1.12.		Según Com. “A” 4141, 5671, 5740 y 6374.
	1.1.12.		“A” 2932	único	1.1.13.		Según Com. “A” 4242 y 6374.
	1.1.13.		“A” 2932	único	1.1.14.		Según Com. “A” 3918, 5671 y 5740. Incluye aclaración interpretativa.
	1.1.14.		“A” 3114		1.		
	1.1.14.1.	1º	“A” 3114				Según Com. “A” 3918, 4055, 5671, 5740, 5998 y 6531. Incluye aclaración interpretativa.
	1.1.14.2.		“A” 3114		1.		Según Com. “A” 3918, 4055, 5671, 5740, 5998 y 6531.
	1.1.15.		“A” 3141				Según Com. “A” 3307, 3918, 4465 y 5275.
	1.1.16.		“A” 3314				Según Com. “A” 4529, 5671, 5740 y 6558.
	1.2.		“A” 2932	único	1.2.		Según Com. “A” 3104 y 6374.
	1.2.1.		“A” 2419		1.	1º	Según Com. “A” 2563 (puntos 1. y 2.), 2932, 3314, 6250 y 6297.
	1.2.2.		“A” 2448				Estado de situación de deudores (punto 6.1.2.2.2.). Según Com. “A” 2932, 3918 y 6162.
	1.2.3.		“A” 6162		4.		
	1.2.4.		“A” 2448				Estado de situación de deudores (punto 6.1.2.2.2.). Según Com. “A” 2932, 3918 y 5275.
			“A” 2410		7.		Según Com. “A” 3141.



GARANTÍAS							
TEXTO ORDENADO			NORMA DE ORIGEN				OBSERVACIONES
Sección	Punto	Párrafo	Com.	Anexo	Punto	Párrafo	
1.	1.2.5.		"A" 3259		1.		Según Com. "A" 3314, 5067 y 6250.
	1.2.6.		"A" 3314				Según Com. "A" 4529 y 6558.
	1.2.7.		"A" 4491		1.		Según Com. "A" 4501, 5998 y 6250.
	1.2.8.		"A" 6250				Según Com. "A" 6297 y 6605.
	1.2.9.		"A" 6250				Según Com. "A" 6297.
	1.2.10.		"A" 6449		2.		
	1.2.11.		"A" 6605		2.		
	1.3.		"A" 7				Especificaciones de las partidas de "otras garantías recibidas", modificado por Com. "A" 2932.
	1.4.		"A" 5998		1.		Según Com. "A" 6528.
2.	2.1.	1°	"A" 2448				Estado de situación de deudores (punto 6.1.2.2.2.).
		2°	"A" 2932	único	2.1.	2°	
	2.2.		"A" 2216	I	1.	4°	Según Com. "A" 6374.
3.	3.1.		"A" 2932	único	3.1.		Según Com. "A" 6374.
	3.1.1.		"A" 2932	único	3.1.1.		Según Com. "A" 3918.
	3.1.2.		"A" 2932	único	3.1.2.		
	3.1.3.		"A" 2932	único	3.1.3.		Según Com. "A" 3918.
	3.1.4.		"A" 2932	único	3.1.4.		
	3.1.5.		"A" 2932	único	3.1.5.		Según Com. "A" 3918, 4242 y 4741.
	3.1.6.		"A" 2932	único	3.1.6.		Según Com. "A" 3918 y 6328.
	3.1.7.		"A" 2216	I	1.	3°, g)	Según Com. "A" 2932.
	3.1.8.		"A" 2216	I	1.	3°, h)	Según Com. "A" 2932.
	3.1.9.		"A" 2216	I	1.	3°, i)	Según Com. "A" 2932.
	3.1.10.		"A" 2932	único	3.1.11.		Según Com. "A" 3104 y 4522.
	3.1.11.		"A" 2932	único	3.1.12.		Según Com. "A" 3918.
	3.1.12.		"A" 2932	único	3.1.13.		
	3.1.13.		"A" 2932	único	3.1.14.		
	3.1.14.		"A" 2419	1.	1°, ii)		Según Com. "A" 2932, 3314, 3918, 4551 (punto 2.), 4559 (punto 3.), 5998 y 6297.
	3.1.15.		"A" 2932	único	3.1.18.		Según Com. "A" 3918 y 6162.
	3.1.16.		"A" 6162		4.		
	3.1.17.		"A" 2932	único	3.1.19.		Según Com. "A" 3141, 3918, 4242, 4465 y 5275.
	3.1.18.		"A" 3114		2.		Según Com. "A" 4242.
	3.1.19.		"A" 3259		2.		Según Com. "A" 5067.
	3.1.19.1.		"A" 4559		5.		Según Com. "A" 5998.
	3.1.19.2.		"A" 4559		5.		Según Com. "A" 5998.
	3.1.19.3.		"A" 3259		2.		Según Com. "A" 3314, 3918 y 4559 (punto 5.).
3.1.19.4.		"A" 3259		2.		Según Com. "A" 3918 (punto 4.).	
3.1.19.5.		"A" 3259		2.		Según Com. "A" 3314 (punto 3.).	
3.1.19.6.		"A" 3314		6.			



GARANTÍAS							
TEXTO ORDENADO			NORMA DE ORIGEN				OBSERVACIONES
Sección	Punto	Párrafo	Com.	Anexo	Punto	Párrafo	
3.	3.1.20.		"A" 3314				Según Com. "A" 6558.
	3.1.21.		"A" 4491		1.		Según Com. "A" 4501 y 6453
	3.1.22.		"A" 6250				Según Com. "A" 6453 y 6605.
	3.1.23.		"A" 6250				Según Com. "A" 6297 y 6453.
	3.1.24.		"A" 6449		2.		
	3.1.25.		"A" 6605		2.		
	3.2.		"A" 2216	II		5°	Según Com. "A" 3918.
4.	4.1.		"A" 5975		7.		