



A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular
LISOL 1 - 132.
OPRAC 1 - 401.
Tratamiento de la hipoteca como
garantía preferida

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

"1. Disponer que, a los fines de las normas sobre graduación del crédito, clasificación de deudores y provisiones mínimas por incobrabilidad, fraccionamiento del riesgo crediticio y capitales mínimos, se otorgue el tratamiento de financiaciones con garantía preferida a los préstamos garantizados con hipotecas -cualquiera sea su grado de prelación- que, concurrentemente, cumplan las siguientes condiciones:

- i) que se trate de gravámenes constituidos sobre inmuebles destinados a vivienda propia del deudor hipotecario, para cuya adquisición, construcción o mejora o cancelación de préstamos hipotecarios preexistentes acordados con esos destinos es otorgada la asistencia.
- ii) que la totalidad del apoyo crediticio que cuente con garantía de hipotecas con distintos grados de privilegio no supere el 75% del valor de tasación de los bienes objeto de la hipoteca, y
- iii) las hipotecas en grado de privilegio distinto de primero respalden asistencia complementaria a la que da lugar la constitución del gravamen en primer grado de preferencia.

Consecuentemente, la asistencia otorgada en las condiciones establecidas se ponderará al 50% para determinar la exigencia de capital mínimo.

Dicho ponderador será aplicado por los distintos acreedores hipotecarios en la medida que la financiación que cada uno otorgue, sumada a la acordada por los acreedores con mejor grado de prelación, no exceda la proporción de 75% establecida en el apartado ii). Los defectos de cobertura se ponderarán al 100%

Para los préstamos con garantía hipotecaria -en primer grado- que no tengan por destino el previsto en el apartado i), se aplicará el ponderador de 75% a que se refiere el punto 3.1.6.2. del Anexo I a la Comunicación "A" 2136.



A los fines de establecer el tratamiento como garantía preferida de las financiaciones de que se trata respecto de las restantes disposiciones prudenciales mencionadas, se aplicarán las definiciones establecidas precedentemente en materia de capitales mínimos.

2. Establecer, con vigencia desde el 1.3.96, que la asistencia financiera brindada -en pesos o en moneda extranjera- a clientes que cuenten con calificación internacional no inferior a la otorgada a los títulos públicos nacionales, asignada por alguna de las empresas evaluadoras comprendidas en la nómina del punto 6. de la Comunicación "A" 2269, se le aplicará un indicador de riesgo de 0,8 siempre que la tasa de interés pactada -fija o variable- no supere a la de los préstamos a empresas de primera línea según la encuesta que publica el Banco Central, vigente al segundo día anterior al del otorgamiento o de la fecha en que contractualmente deba repactarse la tasa de interés, más dos puntos porcentuales anuales."

Les aclaramos que lo dispuesto en el punto 1. de la resolución precedente sustituye el tratamiento previsto para la hipoteca en primer grado en el punto 3.1.6.1. del Anexo I a la Comunicación "A" 2136 y resulta de aplicación para las financiaciones que cuenten con garantía hipotecaria, cualquiera sea el grado de prelación, que se otorguen a partir del día siguiente a la fecha de emisión de la presente comunicación.

Consecuentemente, esas nuevas definiciones y lo establecido en el punto 2. se considerarán para determinar el capital mínimo exigible a partir del 30.4.96, a cuyo efecto tales disposiciones se aplicarán respecto del promedio mensual de saldos diarios de las financiaciones comprendidas que se registren desde el corriente mes.

Por su parte, las hipotecas en primer grado que respalden financiaciones para los destinos a que se refiere el apartado i) del punto 1. de la resolución transcrita anteriormente que se otorguen hasta el día de la fecha de la presente comunicación continuarán ponderándose al 50% conforme a lo establecido en el citado punto 3.1.6.1.

Por último, les aclaramos que, a los fines de las restantes normas prudenciales a que se refiere la resolución que se comunica, los préstamos respaldados con hipoteca en primer grado de privilegio para fines distintos del precedentemente aludido continúan sujetos al tratamiento de financiaciones con garantía preferida según las respectivas normas vigentes en la materia.



Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Alfredo A. Besio
Gerente de Normas para
Entidades Financieras

Miguel A. Kiguel
Subgerente General
Area de Economía y Finanzas