



BANCO CENTRAL  
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

## **MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS**

**-Última comunicación incorporada: "A" 8131-**

**Texto ordenado al 12/11/2024**



-Índice-

Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- 1.1. Características y lineamientos para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios.
- 1.2. Originación de los préstamos hipotecarios.
- 1.3. Procedimientos de administración.
- 1.4. Sistemas de información.
- 1.5. Modelos de formularios.

Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

- 3.1. Características y lineamientos para el otorgamiento de los préstamos prendarios automotores.
- 3.2. Originación de los préstamos prendarios automotores.
- 3.3. Procedimientos de administración.
- 3.4. Sistemas de información.
- 3.5. Modelos de formularios.

Sección 4. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía prendaria sobre automotores.

Tabla de correlaciones.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

Introducción y objetivos.

En la presente sección se establece un conjunto de pautas, prácticas y procedimientos que las entidades financieras pueden seguir en la originación y administración de préstamos con garantía hipotecaria sobre propiedades para vivienda.

La sección se encuentra organizada en cinco puntos:

- 1.1. Características y lineamientos para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios.
- 1.2. Originación de los préstamos hipotecarios.
- 1.3. Procedimientos de administración.
- 1.4. Sistemas de información.
- 1.5. Modelos de formularios.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

## 1.1. Características y lineamientos para el otorgamiento de préstamos hipotecarios.

### 1.1.1. Operaciones comprendidas.

Préstamos otorgados a personas humanas que revistan el carácter de usuarios de servicios financieros –conforme a las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”– que se encuentren garantizados con hipoteca en primer grado sobre inmuebles destinados a vivienda, permanente o no, ubicados en territorio nacional.

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.

Todos los aspectos de las operaciones comprendidas que no estén expresamente contemplados en el manual previsto en esta sección deberán ajustarse a las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros” y, de tratarse de préstamos expresados en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”) y de Unidades de Vivienda actualizables por “ICC” - Ley 27.271 (“UVI”), a las normas sobre “Política de crédito”.

### 1.1.2. Solicitantes de créditos hipotecarios.

Se denominan “Solicitantes” al conjunto de deudor, codeudor(es) y garante(s) de un préstamo hipotecario.

#### 1.1.2.1. Deudor.

Se entiende por deudor al tomador del crédito.

#### 1.1.2.2. Codeudores.

En caso de existir más de un deudor, todos en su conjunto se denominarán codeudores.

Los codeudores deberán asumir su obligación solidariamente, constituyéndose además en dadores de hipoteca si el bien a hipotecar es de su propiedad.

No es condición necesaria que el deudor y/o codeudores sean ocupantes del inmueble a hipotecar.

#### 1.1.2.3. Dadores de hipoteca.

Son dadores de hipotecas:



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACION Y ADMINISTRACION DE PRESTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- Los codeudores que hipotecan bienes de su propiedad.
- Los copropietarios del inmueble que no asuman el carácter de deudores por no ser tomadores del crédito.

Los dadores de hipoteca pueden constituirse en fiadores lisos, llanos y principales pagadores, convirtiéndose de esta manera en garantes.

Es recomendable que el simple dador de hipoteca asuma el carácter de garante.

#### 1.1.2.4. Garantes.

Los dadores de hipoteca constituidos en fiadores y principales pagadores.

También podrán asumir el carácter de garantes personas que no sean propietarios del inmueble a ser utilizado como garantía.

#### 1.1.3. Requisitos de los solicitantes.

Los solicitantes de préstamos hipotecarios deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser personas humanas hábiles para contratar.
- b) No mantener litigios o causas judiciales pendientes que, a criterio de la entidad, sean significativos en sí.
- c) Cumplir los requerimientos exigidos por el seguro de vida, en caso de que la entidad financiera haya optado por contratarlo.

No hay límite máximo de edad, salvo aquel que surja de los requerimientos del seguro de vida, en caso de que la entidad financiera haya optado por contratarlo.

#### 1.1.4. Ingresos de los solicitantes.

##### 1.1.4.1. Requisito.

Los ingresos de los solicitantes deberán ser demostrables, habituales y permanentes.

##### 1.1.4.2. Conceptos computables.

Se considerarán como ingresos computables de los solicitantes los que provengan de:



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

i) Empleados en relación de dependencia.

- Sueldo y sueldo anual complementario.
- Comisiones (promedio mensual de los últimos doce meses).
- Gratificaciones (promedio mensual de los últimos doce meses).

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

1.1.4.3. Evaluación de continuidad.

Es fundamental evaluar la perspectiva de continuidad de los ingresos computables de los solicitantes.

1.1.4.4. Evaluación de solvencia.

A los efectos de evaluar el grado de solvencia de los solicitantes, deberá considerarse no sólo la composición de su patrimonio, sino también las deudas declaradas y los compromisos de pago que de éstas se desprendan.

La información básica a considerar comprende la composición del patrimonio y los datos bancarios y comerciales.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

Se recomienda verificar el dominio de los inmuebles o rodados declarados y tener en cuenta, de existir, el estado de la deuda.

El resultado de dicho análisis deberá reflejarse en el formulario de aprobación y análisis.

#### 1.1.4.5. Créditos otorgados por métodos específicos de evaluación.

Cuando los préstamos se otorguen mediante los métodos específicos de evaluación a los que se refieren las normas sobre “Gestión crediticia” (sistemas de “screening” y modelos de “credit scoring”), a los efectos de sustituir la demostración de ingresos mediante documentación específica, las entidades financieras deberán basarse en las variables que consideren relevantes para medir la capacidad de pago asociada a cada deudor.

#### 1.1.5. Características del préstamo.

##### 1.1.5.1. Destino del préstamo hipotecario.

El destino de los fondos deberá ser uno de los enunciados a continuación o una combinación de ellos:

- a) Adquisición de vivienda permanente.
- b) Adquisición de vivienda no permanente.
- c) Construcción o terminación de vivienda permanente.
- d) Construcción o terminación de vivienda no permanente.
- e) Mejoras sobre vivienda permanente.
- f) Mejoras sobre vivienda no permanente.
- g) Obtención de financiamiento con otro destino, utilizando como garantía la vivienda permanente.
- h) Obtención de financiamiento con otro destino, utilizando como garantía la vivienda no permanente.
- i) Refinanciación de préstamos cuyo destino haya sido alguno de los indicados precedentemente sobre vivienda permanente.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- j) Refinanciación de préstamos cuyo destino haya sido alguno de los indicados precedentemente sobre vivienda no permanente.

Se entiende por vivienda permanente aquella en la cual al menos uno de los solicitantes habita o habitará la mayor parte del año y así lo manifieste en carácter de declaración jurada. En caso contrario, será considerada vivienda no permanente.

Se entienden por mejoras aquellas obras y/o trabajos que se realicen en la propiedad con posterioridad a que se encuentre en condiciones de habitabilidad. En caso contrario, se tratará de construcción o terminación.

En caso de refinanciación, el monto máximo será el saldo de capital del préstamo que se refinancia más los costos de refinanciación si los hubiera. En caso de ser un monto mayor, serán considerados como destino los apartados g) y h) según se trate.

#### 1.1.5.2. Moneda.

Los préstamos hipotecarios deberán ser otorgados en pesos.

Cuando se trate de préstamos hipotecarios de Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por "CER" - Ley 25.827 ("UVA") y de Unidades de Vivienda actualizables por "ICC" - Ley 27.271 ("UVI") además, del importe de capital otorgado en pesos, se deberá expresar su equivalente en cantidades de UVA y UVI, respectivamente, conforme al criterio de cálculo establecido en las normas sobre "Política de crédito".

#### 1.1.5.3. Plazo.

Los préstamos serán otorgados, como máximo, a 100 años.

#### 1.1.5.4. Amortización.

Los préstamos hipotecarios podrán ser otorgados bajo cualquiera de las siguientes tipologías:

- Sistema Francés.

Es aquel que tiene cuotas periódicas fijas e iguales que incluyen capital e intereses, en las cuales la porción de capital es creciente y la parte de los intereses es decreciente. Para el cálculo de la cuota se utilizará la fórmula establecida en el punto 1.1.5.8.





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- Sistema Alemán.

Es aquel que tiene cuotas periódicas decrecientes, en las cuales es fija la porción de capital y decreciente la porción de intereses.

- Otros sistemas de amortización que las entidades estimen apropiados en función de las características del solicitante.

#### 1.1.5.5. Tasa de interés.

Las tasas serán fijas o variables de acuerdo con lo establecido en las normas sobre "Tasas de interés en las operaciones de crédito".

Los préstamos hipotecarios a tasa variable pueden incluir un acuerdo sobre un máximo ("cap") o un mínimo ("floor") o ambos ("collar") sobre la tasa de interés que devengará el préstamo.

#### 1.1.5.6. Divisor.

En todos los casos, para el cálculo de los intereses, se tomará como divisor fijo 360 días.

#### 1.1.5.7. Periodicidad de la cuota.

La periodicidad de la cuota deberá ser mensual.

#### 1.1.5.8. Cálculo de la cuota total.

- i) Sistema Francés. Fórmula.

Para el cálculo de la cuota periódica se empleará la siguiente fórmula:

$$c = (D \times i \times (1+i)^n) / (((1+i)^n) - 1)$$

donde

c: cuota periódica.

D: saldo adeudado (por capital) luego de cancelada la cuota anterior.

i: tasa de interés periódica. Se obtiene de la siguiente expresión:

$$i = r / (m \times 100)$$

donde



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

r: tasa de interés nominal anual, en tanto por ciento.

m: cantidad de períodos de pago pactados en un año (12 cuotas mensuales).

n: cantidad de cuotas que restan abonar incluida la que se calcula.

La cuota periódica incluye los intereses del período, calculados sobre el saldo adeudado de acuerdo con la tasa pactada, y una porción de amortización del capital que se obtiene de restar los intereses al importe de la cuota.

ii) Importes a incluir.

El monto total de la cuota del préstamo hipotecario incluirá los conceptos de capital, intereses y, en su caso, impuestos, comisiones y cargos –tales como el costo del seguro–, conforme a lo previsto en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”.

1.1.5.9. Préstamos de Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”) y de Unidades de Vivienda actualizables por “ICC” - Ley 27.271 (“UVI”).

Se deberán explicitar las características de estos préstamos en función de lo establecido en las normas sobre “Política de crédito”.

1.1.6. Relación Cuota / Ingreso.

1.1.6.1. Concepto.

Es la relación porcentual que existe entre el monto total de la cuota del préstamo hipotecario y los ingresos computables de los solicitantes.

1.1.6.2. Fórmula.

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

$$(\text{Cuota Total} / \text{Ingresos Computables}) \times 100$$

1.1.6.3. Pautas generales.

A los efectos del cálculo, el monto de los ingresos computables será mensualizado cuando tengan una periodicidad distinta de mensual.

El cálculo de los ingresos computables será la sumatoria de ingresos netos (después de impuestos y demás deducciones de ley).



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

#### 1.1.6.4. Pautas específicas.

##### a) Sistema francés.

- A tasa fija, la cuota se calculará utilizando dicha tasa.
- A tasa variable, la cuota se calculará con la tasa inicial incrementada en un 25 % (por ejemplo, si la tasa inicial es 10 % se utilizará 12,50 %). Si existiese una tasa máxima establecida, se utilizará dicha tasa máxima.

##### b) Sistema alemán.

- A tasa fija, se utilizará el promedio de las cuotas correspondientes al primer 25 % del plazo del préstamo.
- A tasa variable, se utilizará el promedio de las cuotas correspondientes al primer 25 % del plazo del préstamo que se calculará con la tasa inicial incrementada en un 25 % (por ejemplo, si la tasa inicial es 10 % se utilizará 12,50 %). Si existiese una tasa máxima establecida, se utilizará dicha tasa máxima.

##### c) Otros sistemas.

Se utilizará la metodología que la entidad financiera considere conveniente al efecto de una evaluación conservadora de la relación cuota / ingreso, tomando como referencia los criterios establecidos en los apartados a) y b) precedentes.

#### 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.

En los casos de préstamos otorgados mediante los métodos específicos de evaluación a los que hacen referencia las normas sobre "Gestión crediticia" (sistemas de "screening" y modelos de "credit scoring"), sólo serán de aplicación obligatoria las pautas previstas en el punto 1.1.6.4.

La evaluación de la capacidad de pago incorporada en el resultado de los citados métodos será suficiente a los fines de las pautas contenidas en este punto.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

#### 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.

La citada valuación será la que se aplique en las demás disposiciones emitidas por el Banco Central de la República Argentina cuando se haga referencia al concepto de “valor de tasación” del inmueble/bien.

##### 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.

#### 1.1.8. Relación Total Cuotas / Ingreso.

##### 1.1.8.1. Concepto.

Es la relación sobre los ingresos mensuales computables de los solicitantes, de la suma de pagos periódicos o cuotas que los solicitantes están obligados a pagar mensualmente por deudas financieras, tales como: préstamos personales, por compra de automotores o tarjetas de crédito.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

#### 1.1.8.2. Fórmula.

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

$$(\text{Total cuotas} / \text{Ingresos computables}) \times 100$$

En los casos de préstamos otorgados mediante los métodos específicos de evaluación a los que hacen referencia las normas sobre “Gestión crediticia” (sistemas de “screening” y modelos de “credit scoring”), la evaluación de la capacidad de pago incorporada en el resultado de los citados métodos será suficiente a los fines de las pautas contenidas en este punto.

#### 1.1.9. Precancelaciones.

##### 1.1.9.1. Formas de precancelación.

Los préstamos hipotecarios serán precancelables total y parcialmente.

##### 1.1.9.2. Pautas de precancelación.

Tanto la precancelación total como la parcial seguirán las siguientes pautas:

- a) Podrá precancelarse en cualquier momento (independientemente de la fecha de vencimiento de una cuota ordinaria).
- b) La precancelación parcial podrá aplicarse a:
  - i) reducción de plazos manteniendo la cuota constante; o
  - ii) reducción de cuota manteniendo el plazo constante; o
  - iii) una combinación de las anteriores.
- c) Podrán estar sujetas a cargos y comisiones conforme a lo previsto en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”.

##### 1.1.9.3. Registración de la precancelación.

En caso de permitirse la precancelación parcial, los sistemas de información deberán registrar este hecho. Además, se deberá registrar la modalidad de precancelación permitida.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

#### 1.1.10. Seguros.

##### 1.1.10.1. Seguro de vida.

Cuando la entidad financiera haya optado por contratar un seguro sobre saldo deudor con cobertura por fallecimiento e invalidez total y permanente sobre los solicitantes, el seguro deberá reunir, como mínimo, las siguientes condiciones:

- i) Que cubra a los solicitantes por el saldo de deuda del préstamo hipotecario y que sea cancelatorio en caso de siniestro.

Será facultad de la entidad dar de baja el seguro cuando el crédito registre una mora superior a 180 días, en la medida que la opción esté contemplada en su política de crédito aplicable a este tipo de financiación.

- ii) Que la póliza sea emitida o endosable a favor de la entidad financiera o de quien en el futuro resulte ser el acreedor del préstamo hipotecario.

- iii) Que esté emitido por:

- a) Compañías de seguros locales respecto de las cuales se cumpla con lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y cuenten con reaseguros en compañías de seguros:
  - i) locales respecto de las cuales también se verifique lo previsto en el citado punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias”; o
  - ii) del exterior que cumplan con lo previsto en el punto 3.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias”, requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”.
- b) Sucursales locales de compañías aseguradoras del exterior respecto de las cuales se verifique el cumplimiento de lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y su casa matriz cumpla con el punto 3.2. de las citadas normas –requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”–.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- c) Subsidiarias locales de compañías aseguradoras del exterior respecto de las cuales se verifique el cumplimiento de lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y su controlante cumpla con el punto 3.2. de las citadas normas –requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”– y haya afianzado explícitamente las obligaciones de la subsidiaria.

En caso de existir más de un solicitante, se podrá utilizar alguna de las siguientes alternativas:

- Cada solicitante estará asegurado por la totalidad del saldo impago del préstamo hipotecario.
- Cada solicitante estará asegurado por una porción del saldo impago en función de su contribución a los ingresos computables del conjunto.

#### 1.1.10.2. Seguro de daños a la propiedad.

Es requisito que la propiedad esté cubierta por un seguro de daños que cumpla, como mínimo, las siguientes características:

- i) Que cubra a la propiedad durante la totalidad de la vigencia del préstamo hipotecario de los riesgos de incendio, destrucción total o parcial, vandalismo y otro tipo de siniestros habituales. En caso de que la propiedad esté ubicada en zonas sísmicas, dicho riesgo también deberá ser cubierto.
- ii) Que el monto cubierto sea igual al saldo impago en todo momento del préstamo hipotecario y que en caso de siniestro sea cancelatorio del mismo si la destrucción es total. En caso de destrucciones parciales podrá aceptarse que la indemnización sea destinada a la reconstrucción del inmueble.
- iii) Que la póliza sea emitida o endosable a favor de la entidad financiera o de quien en el futuro resulte ser el acreedor del préstamo hipotecario.
- iv) Que esté emitido por:
  - a) Compañías de seguros locales respecto de las cuales se cumpla con lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y cuenten con reaseguros en compañías de seguros:
    - i) locales respecto de las cuales también se verifique lo previsto en el citado punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias”; o
    - ii) del exterior que cumplan con lo previsto en el punto 3.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias”, requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- b) Sucursales locales de compañías aseguradoras del exterior respecto de las cuales se verifique el cumplimiento de lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y su casa matriz cumpla con el punto 3.2. de las citadas normas –requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”–.
- c) Subsidiarias locales de compañías aseguradoras del exterior respecto de las cuales se verifique el cumplimiento de lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y su controlante cumpla con el punto 3.2. de las citadas normas –requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”– y haya afianzado explícitamente las obligaciones de la subsidiaria.

#### 1.1.10.3. Otros seguros.

Adicionalmente a la cobertura de vida, podrá obtenerse cobertura por desempleo, siguiendo las pautas establecidas en el punto 1.1.10.1.

#### 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.





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

## 1.2. Originación de los préstamos hipotecarios.

### 1.2.1. Solicitud de préstamo.

Los solicitantes deberán completar y firmar una solicitud que deberá contener como mínimo la información descripta en el formulario a que se refiere el punto 1.5.1.

### 1.2.2. Documentación respaldatoria.

La entidad financiera originante deberá contar con toda la documentación respaldatoria necesaria para la verificación del contenido de la solicitud. Ésta comprenderá, según corresponda, como mínimo, los siguientes elementos:

#### 1.2.2.1. Sobre la identidad de los solicitantes.

Copia del documento de identidad conforme a lo previsto en el texto ordenado sobre Documentos de Identificación en Vigencia.

#### 1.2.2.2. Información laboral de los solicitantes.

##### i) Empleados en relación de dependencia.

- Copia de los recibos de sueldo utilizados para el cálculo de ingresos o certificación de haberes, antigüedad y empleo con firma del empleador, certificada por entidad bancaria u obtenida directamente por la entidad financiera.
- Constancia de CUIL –este requisito podrá cumplimentarse a través de una copia simple, en papel o medio electrónico, del dorso del documento de identidad en los casos en que el número se encuentre allí consignado–.

##### ii) Trabajadores autónomos y monotributistas.

- Constancia de la situación impositiva ante la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA).
- 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 estime convenientes.

Esta información no será obligatoria en los casos en que los préstamos se otorguen mediante métodos específicos de evaluación (sistemas de “screening” y modelos de “credit scoring”), en cuyo caso se considerará válida la información obtenida por estos métodos.

Versión: 6a.	COMUNICACIÓN “A” 8131	Vigencia: 13/11/2024	Página 15
--------------	-----------------------	-------------------------	-----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

### 1.2.3. Informes comerciales.

La entidad financiera deberá requerir por cada solicitante un informe comercial o crediticio. Este requisito podrá ser exceptuado si la entidad dispone de información histórica del cliente que brinde suficientes antecedentes o, para el caso particular de los préstamos que se otorguen mediante métodos específicos de evaluación (sistemas de “screening” y modelos de “credit scoring”), cuando los elementos de este informe ya se encuentren contenidos en la evaluación de la capacidad de pago efectuada por estos métodos.

### 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. Verificaciones crediticias.

La entidad financiera deberá evaluar la capacidad económica/financiera actual y potencial de los solicitantes para generar recursos que le permitan atender en tiempo y forma los compromisos crediticios asumidos. Se tratará de evaluar tanto la intención como la capacidad de pago de los solicitantes.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

La entidad financiera deberá verificar las siguientes circunstancias:

- a) Que los solicitantes cumplan con los requisitos establecidos.
- b) Que los ingresos computables hayan sido comprobados con la documentación presentada, salvo cuando los préstamos fueran otorgados bajo métodos estadísticos (sistemas de “screening” y modelos de “credit scoring”), en cuyo caso la verificación quedará a opción de la entidad.
- c) Que los informes comerciales sean satisfactorios.
- 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.
- e) Que las pautas crediticias propias sean satisfechas.

Dicha verificación quedará asentada en un formulario de aprobación y análisis que sea substancialmente similar al descripto en el punto 1.5.2.

1.2.6. Carpeta crediticia (anexa al legajo del cliente, según las normas sobre “Clasificación de deudores”).

Completados los pasos anteriores, se procederá a la creación de una carpeta crediticia que contendrá, como mínimo (distinguiendo claramente las secciones):

1ª Sección - Solicitud de crédito (una por cada titular).

- Informe de tasación del inmueble –de corresponder–.
- Presupuesto de construcción (sólo destino construcción o terminación).
- Presupuesto de mejoras (destino mejoras, solamente).
- Formulario de aprobación y análisis, firmado por el funcionario actuante o responsable de la evaluación.

2ª Sección - Copia de la documentación que acredite:

- La identidad de los solicitantes.
- De corresponder, la información laboral de los solicitantes.
- Declaración jurada de los solicitantes sobre el destino de la vivienda.
- Certificación de activos, de corresponder.
- Certificación de saldos adeudados a acreedor hipotecario preexistente (sólo destino refinanciación).

3ª Sección - Informes confidenciales de uso en plaza.

- Informes comerciales y bancarios.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

4ª Sección - Procedimientos y cálculos que sustenten el informe elaborado por el analista.

- Formularios de seguros.
- Factura proforma, honorarios y gastos de hipotecas.

5ª Sección - Toda otra documentación que la entidad financiera estime conveniente.

La copia de toda la documentación detallada deberá cotejarse con los correspondientes originales. En particular, deberá verificarse la autenticidad de los recibos de sueldo, lugar de trabajo y antecedentes laborales, en los casos de empleados en relación de dependencia, y la autenticidad de los ingresos declarados para los trabajadores autónomos, excepto en los casos de préstamos otorgados bajo los métodos de evaluación a los que hace referencia las normas sobre "Gestión crediticia" (sistemas de "screening" y modelos de "credit scoring"), en cuyo caso además de los elementos descriptos que correspondan, deberán ajustarse a las citadas normas en lo atinente al legajo del cliente.

#### 1.2.7. Información de otorgamiento, Planilla de préstamo e Información de la cuota.

##### 1.2.7.1. Información de otorgamiento y Planilla de préstamo.

Si la solicitud es aprobada, la entidad debe mandar al solicitante una "Información de otorgamiento" acompañada por una "Planilla de préstamo" y un modelo del contrato de crédito hipotecario.

Esta información se deberá enviar por correo o por alguno de los medios electrónicos previstos en las normas sobre "Comunicación por medios electrónicos para el cuidado del medio ambiente".

- "Planilla de préstamo".

##### i) Contenido.

En la "Planilla de préstamo" deberán constar, como mínimo, los siguientes datos:

- Nombre de la entidad.
- Datos de los solicitantes.
- Datos de la propiedad.
- Monto del préstamo.
- Plazo de devolución.
- Tasa, indicando variable o fija, momento de fijación de la tasa (al momento de la solicitud del préstamo, de su aprobación o de la entrega del préstamo).
- Cuotas, detallando capital e intereses, periodicidad, cuotas ajustables o fijas.
- Tabla de desarrollo de las cuotas.

Versión: 4a.	COMUNICACIÓN "A" 6278	Vigencia: 13/05/2017	Página 18
--------------	-----------------------	-------------------------	-----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- Para préstamos con cuotas variables:
  1. Tasa de interés inicial.
  2. Período de ajuste, índice y margen financiero.
  3. Tiempo de anticipación en el aviso de modificación de la cuota.
  4. Topes de aumento de la tasa (periódico y total).
  5. En el caso de poder convertir las cuotas variables en fijas: momento, precio, índice utilizado, margen.
- Pagos anticipados y fondos de reserva.
- Monto aproximado de los gastos de escrituración:
  1. Inscripción en el Registro de la Propiedad.
  2. Colegio de Escribanos.
  3. Derecho de estadísticas Colegio de Escribanos.
  4. Fojas de Inscripción.
  5. Fojas de sellos matriz.
  6. Testimonio.
  7. Honorarios escribano.
  8. Impuestos municipales.
- Gastos de liquidación:
  1. Relevé catastral.
  2. Comisión inmobiliaria.
  3. Tasación.
  4. Agrimensura.
- Todo otro impuesto, cargo o comisión asociado a la tramitación del préstamo.
- Cancelación anticipada (total o parcial): condiciones y gastos.
- Demora en el desembolso a partir de la formalización del préstamo.

ii) Gastos.

En todos los rubros que signifiquen gastos se manifestará claramente quién se hará cargo de ellos (la entidad o los solicitantes) y en qué momento deberán abonarse, con ajuste a lo dispuesto en las normas sobre "Protección de los usuarios de servicios financieros".

No podrá cobrarse al deudor, en relación con el préstamo hipotecario, ningún gasto que no esté previsto en el contrato de crédito hipotecario.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

iii) Estimación.

En los casos en que el monto de un rubro no se conozca con certeza, se hará constar una estimación basada en la información que posee el prestador en ese momento, hecho que se aclarará debidamente.

iv) Modificación.

En el caso de modificación del contrato de crédito hipotecario o de refinanciamiento, se deberá entregar una "Planilla de préstamo" similar, antes de la formalización de las nuevas condiciones.

Desde el momento en que el solicitante recibe la "Información de otorgamiento" y la "Planilla de préstamo", se le informará de un cierto plazo con el que cuenta para concretar los trámites vinculados a la formalización del préstamo.

1.2.7.2. Información de la cuota.

La entidad deberá obtener del solicitante una declaración escrita en la cual éste ejerza la opción de recepción de la información de la cuota a la que se refiere el acápite a) del punto 1.3.3.

Los solicitantes deberán optar por recibir esta información por correo o por alguno de los medios electrónicos previstos en las normas sobre "Comunicación por medios electrónicos para el cuidado del medio ambiente".

Deberá constar en la declaración escrita que la modalidad de recepción de la información de la cuota por la que el solicitante haya optado no lo libera de su obligación de efectuar los pagos periódicos de las cuotas en las fechas previstas, aún en el caso en que el correspondiente servicio pudiera no estar disponible o presentare inconvenientes técnicos o de otra índole.

1.2.8. Instrumentación y desembolso.

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 2.

1.2.8.2. Creación y emisión de la Letra Hipotecaria.

En la misma fecha y conjuntamente con la suscripción del crédito hipotecario, se procederá a la creación y emisión de las Letras Hipotecarias bajo la forma escritural, en los términos de la Ley 24.441 y a la realización de cualquier acto necesario conducente a este último fin.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

#### 1.2.8.3. Créditos hipotecarios con desembolsos parciales.

En el caso de créditos hipotecarios con desembolsos sucesivos destinados a la construcción de viviendas, se admitirá que la creación y emisión de la Letra Hipotecaria se realice dentro de los 15 días corridos siguientes a la efectivización del último desembolso.

#### 1.2.8.4. Agentes de registro.

Actuarán como agentes de registro de las letras hipotecarias escriturales la Caja de Valores y los bancos y sociedades constituidas por éstos con el único objeto de llevar el registro de títulos escriturales (de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 780/95, texto según Decreto 1389/98) que cumplan con los requisitos que para cada caso establezca el Banco Central de la República Argentina.

#### 1.2.9. Carpeta legal (anexa al legajo del cliente, según las normas sobre “Clasificación de deudores”).

Efectuado el desembolso, se deberá crear una carpeta legal (puede también ser una sección de la carpeta crediticia) que contenga, como mínimo, la siguiente documentación:

- Escritura del contrato de crédito con garantía hipotecaria, debidamente inscripta en los registros respectivos, en testimonio para el acreedor hipotecario.
- Testimonio del título de propiedad respectivo (de no estar incluido en el instrumento anterior).
- Pólizas de seguros de vida –en caso de que la entidad financiera haya optado por contratarlo– y póliza de daños (y de desempleo, de existir), debidamente endosadas a favor del acreedor hipotecario, o constancia de cobertura dentro de una póliza global, o lugar donde se encuentra resguardada dicha documentación.

Los anexos al legajo del cliente pueden estar separados físicamente siempre que se cumpla con lo dispuesto por las normas sobre “Clasificación de deudores”.

#### 1.2.10. Auditorías y control de calidad.

Será obligación de cada entidad financiera implementar un sistema de control de calidad neutral e independiente de los procedimientos de originación, que podrá ser realizado conjuntamente con la auditoría interna por personal que no participe en las funciones de originación, aprobación o administración de préstamos hipotecarios.

##### 1.2.10.1. Objetivo.

El objetivo del control de calidad es asegurarse que los procedimientos establecidos han sido aplicados correctamente y que los préstamos originados cumplen con los requisitos y aprobaciones pertinentes. El sistema de control de calidad debe prever:

Versión: 3a.	COMUNICACIÓN “A” 6166	Vigencia: 25/10/2016	Página 21
--------------	-----------------------	-------------------------	-----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- i) La detección de discrepancias entre los procedimientos reales y los establecidos.
- ii) La toma de medidas correctivas en forma rápida.

#### 1.2.10.2. Requisitos.

El control de calidad debe incluir la revisión de una muestra estadísticamente confiable de préstamos, cuya dimensión debe ser función del volumen total de préstamos hipotecarios y de los niveles de riesgo. Dentro de la muestra, deberá efectuarse:

- i) La revisión de carpetas crediticias y legales, verificación de la existencia y exactitud de la documentación referida a la propiedad y a aspectos crediticios y legales.
- ii) La evaluación de la calidad de la valuación de las propiedades.
- iii) La evaluación de las decisiones crediticias.
- iv) Inspecciones a propiedades a fin de comprobar el cumplimiento del destino de los préstamos.
- v) Solicitud de certificados de dominio a fin de comprobar el registro correcto de las garantías hipotecarias.

El control de calidad debe ser constante y permanente, con un nivel de revisión que asegure una confiabilidad estadística a la muestra que se realice.

En los casos en que se utilizaran, en lugar de soportes originados en papel, medios electrónicos o de características similares se deberá observar lo previsto en las normas sobre "Instrumentación, conservación y reproducción de documentos".





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

### 1.3. Procedimientos de administración.

#### 1.3.1. Generalidades.

Una vez desembolsado el préstamo hipotecario, la entidad financiera originadora se transforma en el administrador del crédito.

#### 1.3.2. Funciones del administrador.

Las funciones principales del administrador pueden ser resumidas en la siguiente forma:

- a) La cobranza de las cuotas.
- b) El control de la utilización de los fondos cuando el destino del préstamo sea construcción o terminación; a tal fin la entidad financiera deberá instrumentar un sistema de control de avance de obra mediante visitas o inspecciones periódicas o bien mediante la utilización de certificados de obra.
- c) Mantenimiento de registros adecuados de las cobranzas.
- d) Mantenimiento y seguimiento de las pólizas de seguro contratadas.
- e) Procesamiento de reclamos de indemnización por siniestros.
- f) Procesamiento de precancelaciones.
- g) Seguimiento y regularización de la mora.
- h) Realización de ejecuciones hipotecarias y remates.
- i) Mantenimiento de archivos y registros completos de cada préstamo.
- j) Mantenimiento de registros contables completos, actualizados y precisos.

#### 1.3.3. Tareas del administrador.

El administrador deberá realizar, como mínimo, las siguientes actividades:

- a) Con una anticipación razonable a la fecha de vencimiento de la cuota, informar su monto a los deudores, fecha de vencimiento, tasa de interés aplicable (para préstamos con tasa variable), importes adicionales a la cuota pura de capital e intereses a ser abonados, y todo otro dato tendiente a suministrar al deudor la información necesaria en forma completa (entre ella, lugar y horario de pago).

Esta tarea se realizará con ajuste a lo previsto en el punto 1.2.7.2.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- b) Recibir e imputar los pagos que efectúen los deudores.
  - c) Efectuar un seguimiento de los seguros contratados a fin de que en todo momento los deudores y la propiedad estén cubiertos contra los riesgos asegurados.
  - d) En el caso de siniestro, efectuar los reclamos pertinentes ante las compañías de seguros respectivas.
  - e) Cobrar las indemnizaciones por vida correspondientes y aplicarlas a la cancelación total o parcial, según corresponda, del préstamo.
  - f) Para el caso de siniestros en la propiedad, determinar si las indemnizaciones recibidas deberán ser aplicadas a la reparación o restauración de la propiedad o a la cancelación del préstamo.
  - g) Llegado el caso, determinar el cumplimiento de las condiciones para efectuar pre-cancelaciones voluntarias por parte del deudor y aplicar los fondos recibidos según la modalidad acordada.
  - h) Efectuar las modificaciones a los términos y condiciones del préstamo que sean acordadas con el deudor y resulten aceptables según las pautas del presente Manual.
  - i) Controlar y supervisar el proceso de expropiación de la propiedad, de existir, controlando y aprobando las negociaciones que el deudor lleve a cabo con los entes públicos intervinientes.
  - j) Mantener permanentemente actualizados los datos relativos al deudor, tales como domicilio, teléfono personal y laboral.
  - k) Efectuar el seguimiento y regularización de la mora de acuerdo con lo establecido en el presente Manual.
- 1.3.4. Carpeta de administración (anexa al legajo del cliente, según las normas sobre “Clasificación de deudores”).

El administrador deberá llevar una carpeta de administración en soporte papel o en medios magnéticos, electrónicos u otra tecnología similar, debiendo en estos últimos casos observar los requisitos previstos en las normas sobre “Instrumentación, conservación y reproducción de documentos” en la que se guarde:

- a) Toda comunicación enviada a los solicitantes o recibida de ellos.
- b) Toda documentación relacionada con el préstamo que se origine con posterioridad a su desembolso, tales como modificaciones contractuales.
- c) Informes de tasación actualizados, si los hubiera.
- d) Certificados de obra, si corresponde.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

- e) Documentación relacionada con la mora, ejecución y remate.
- f) Documentación cancelatoria del préstamo.
- g) Todo otro elemento, incluyendo el registro de llamadas, que se considere relevante a criterio de la entidad.

Los anexos al legajo del cliente pueden estar separados físicamente siempre que se cumpla con lo dispuesto por las normas sobre “Clasificación de deudores”.

#### 1.3.5. Administración y seguimiento de los atrasos en los pagos.

##### 1.3.5.1. Pautas generales.

A fin de efectuar un adecuado seguimiento y regularización de los atrasos, el administrador deberá tener en cuenta las siguientes pautas generales:

- a) El administrador deberá emplear sus mejores esfuerzos para cobrar los pagos periódicos a su vencimiento, conforme a las condiciones del préstamo.
- b) En el supuesto de atraso en los pagos, el administrador deberá mantener un contacto inmediato, directo y frecuente con el deudor, el codeudor y el garante, según fuera el caso, a fin de poder subsanar dicho incumplimiento a la brevedad posible.
- c) Siempre que fuera factible o recomendable, la comunicación con el deudor deberá incluir entrevistas personales con él.
- d) Las tareas de administración respecto del seguimiento de los atrasos deberán estar totalmente documentadas y resguardadas en la carpeta de administración.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

#### 1.3.5.2. Cronograma de administración de cuentas con atrasos.

La reacción inmediata una vez producido el atraso en un pago es una de las claves para lograr su regularización. El cronograma que se detalla a continuación contiene lineamientos tendientes a dicho fin, que el administrador puede y debe adaptar a las circunstancias particulares de cada caso concreto, incluidas modificaciones en los términos y condiciones, acuerdos de regularización de atrasos, condonación de intereses punitivos y otras prácticas habituales.

- a) A la brevedad de producido el atraso (por ejemplo, dentro de los dos a cinco días corridos posteriores) el administrador debe comunicarse telefónicamente con el deudor y/o codeudor y/o garante e informarle que según consta en los registros del administrador, el pago no ha sido efectuado. El administrador deberá llevar un registro de las llamadas telefónicas (fecha y hora, respuesta del deudor/codeudor, toda promesa de pago efectuada, etc.) que se incluirá dentro de la carpeta de administración.
- b) Dentro de los treinta días corridos posteriores al vencimiento, el administrador deberá continuar con los contactos con el deudor y, si lo entiende conveniente, enviar una o más notificaciones por correo o por alguna de las modalidades previstas en las normas sobre “Comunicación por medios electrónicos para el cuidado del medio ambiente”, informándole:
  - i) que los registros del administrador indican una falta de pago y
  - ii) los montos adeudados.

Si no se obtuviera respuesta, deberá enviarse una comunicación fehaciente. Asimismo, se podrá solicitar al deudor que se presente en oficinas del administrador a fin de explicar los motivos de la mora.

- c) A partir de los treinta días corridos posteriores al vencimiento, el administrador debe comunicarse con el deudor para reclamar el pago y advertirle que de no efectuarse el pago en forma inmediata o dentro de un plazo acordado, se iniciarán las acciones tendientes a la ejecución de la garantía hipotecaria.
- d) A más tardar dentro de los sesenta días corridos posteriores al vencimiento, se sugiere que el administrador realice una primera inspección de la propiedad.
- e) A partir de los noventa días corridos posteriores al vencimiento, el administrador podrá iniciar las acciones de ejecución, de no mediar negociaciones con el deudor.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

### 1.3.6. Ejecución hipotecaria.

#### 1.3.6.1. Procedimiento de ejecución.

En caso de que las actividades tendientes a la regularización de la mora no produzcan resultados, o si por circunstancias particulares del caso se determine que los esfuerzos de regularización resultarán infructuosos, el administrador iniciará los trámites de ejecución hipotecaria.

Como criterio general, se deberá aplicar el procedimiento previsto en la Ley 24.441, Título V, salvo que por las características del caso se determine que no es aconsejable utilizar dicho procedimiento y se opte por la ejecución judicial.

El administrador deberá utilizar profesionales especializados en este tipo de procedimientos, en especial abogados y escribanos públicos.

Dentro de las actividades recomendadas al administrador se encuentran:

- l) La realización de inspecciones frecuentes a la propiedad a fin de establecer su estado.
- m) La realización de uno o más informes de tasación –de corresponder–.
- n) Una vez obtenida la tenencia de la propiedad, tomar los recaudos para su guarda y conservación, incluyendo el mantenimiento de seguros y pago de impuestos.
- o) Llevar registros de los distintos procedimientos efectuados y resguardarlos conjuntamente con la documentación respectiva en la carpeta de administración.

#### 1.3.6.2. Producido de la ejecución.

El producido de la ejecución se destinará al pago de los importes adeudados bajo el préstamo, los gastos y honorarios incurridos durante el procedimiento y, en caso de existir remanente, deberá ser reintegrado al deudor.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACION Y ADMINISTRACION DE PRESTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

#### 1.4. Sistemas de información.

##### 1.4.1. Generalidades.

1.4.1.1. Dado los volúmenes de información, es estrictamente necesario que ésta sea llevada de manera informatizada. Cada entidad podrá utilizar los sistemas que estime más conveniente, siempre que permitan que los datos sean trasladados fácilmente a un medio magnético bajo formato "texto", "ascii" o base de datos de alta compatibilidad.

1.4.1.2. Por cada préstamo existen dos tipos de información:

- i) Información referencial, que describe las características generales del préstamo.
- ii) Información de cuotas, que muestra el desarrollo de las cuotas del préstamo y los pagos efectuados por el deudor.

1.4.1.3. Cada entidad financiera podrá desarrollar su base de datos en la forma que estime más conveniente siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en esta sección. Los campos que se detallan en el punto 1.4.2. como *Información de cuotas*, más los campos que figuran en los formularios establecidos en el punto 1.5., son los que mínimamente deben contener dichas bases, pudiendo cada entidad financiera agregar aquellos que estime conveniente.

La entidad financiera deberá desarrollar documentación respaldatoria de las bases de datos, incluyendo las definiciones de cada campo y de los códigos utilizados.

##### 1.4.2. Información de cuotas.

La base de datos de cuotas debe contener el desarrollo de la totalidad de las cuotas que correspondan al préstamo en cuestión, siendo cada cuota un registro de dicha base. Para cada registro se deberán incluir los siguientes campos:

*Número de Identificación del Préstamo*

*Número de Cuota*

Es el número de la cuota que corresponda.

*Fecha de Vencimiento*

Fecha de vencimiento establecida de la cuota.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

<i>Monto de la cuota</i>	Indicar capital, intereses, impuestos, comisiones y cargos –tales como el costo del seguro– conforme a lo previsto en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”, en forma desagregada y totalizada.
<i>Tasa de interés vigente</i>	Indicar la tasa nominal anual aplicada para el cálculo de la cuota.
<i>Monto pagado</i>	Indicar el monto pagado por el deudor.
<i>Fecha de pago</i>	Indicar la fecha de efectivo pago realizado por el deudor.
<i>Saldo de capital</i>	Indicar el saldo de capital una vez abonada la cuota.
<i>Plazo remanente en meses</i>	Este campo debe reflejar el plazo remanente actualizado, expresado en meses.
<i>Modificación de términos</i>	Indicar si los términos originales fueron modificados con posterioridad al otorgamiento.
<i>Monto de la próxima cuota</i>	Indicar capital, intereses, impuestos, comisiones y cargos –tales como el costo del seguro– conforme a lo previsto en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”, en forma desagregada y totalizada, de la próxima cuota a vencer.
<i>Estado actual del préstamo</i>	Indicar si se encuentra en situación normal, con atrasos de hasta 30 días, atrasos desde 31 hasta 60 días, atrasos superiores a 60 días, en ejecución y cancelado.
<i>Historia de incumplimientos</i>	Indicar la cantidad de veces que se ha incurrido en atrasos de hasta 30 días, desde 31 hasta 60 días y superiores a 60 días.
<i>Monto precancelado</i>	Indicar los montos de capital precancelados por el deudor con esta cuota.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

### 1.5. Modelos de formularios.

#### 1.5.1. Solicitud de crédito hipotecario.

Cuando los préstamos se otorguen mediante métodos específicos de evaluación a los que se refieren las normas sobre “Gestión crediticia” (sistemas de “screening” y modelos de “credit scoring”), aquellas variables que se hayan tenido en cuenta en los modelos y que no hayan sido previstas en este formulario, deberán ser explicitadas utilizando a esos efectos la hoja complementaria/solicitud de crédito hipotecario.





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

<b>SOLICITUD CRÉDITO HIPOTECARIO</b>					
<b>CÓDIGO O NÚMERO IDENTIFICACIÓN CRÉDITO:</b>					
<b>CÓDIGO O NÚMERO CRÉDITO TITULIZADO:</b>			<b>CÓDIGO O NÚMERO CRÉDITO TITULIZADO:</b>		
TITULAR			GARANTE		
<b>I. TÉRMINOS Y CONDICIONES PRÉSTAMO HIPOTECARIO</b>					
MONTO OTORGADO	TASA DE INTERÉS	COSTO FINANCIERO TOTAL	PLAZO (N° DE MESES)	SISTEMA DE AMORTIZACIÓN	MONTO DE LA PRIMERA CUOTA MENSUAL
\$ CANTIDAD DE UVA/ UVI (DE CORRESPONDER) (6)	NOMINAL ANUAL %	%		FRANCÉS ALEMÁN OTROS (DETALLAR)	\$ CANTIDAD DE UVA/ UVI (DE CORRESPONDER)(6)
<b>II. DATOS PERSONALES</b>					
APELLIDO Y NOMBRES (SEGÚN CONSTA EN DOCUMENTO DE IDENTIDAD)					
TELÉFONO PARTICULAR (INCLUIR CÓDIGO DE ÁREA) FIJO: CELULAR:			TELÉFONO LABORAL (INCLUIR CÓDIGO DE ÁREA) –SI DIFIERE DEL PARTICULAR– FIJO: CELULAR:		
FECHA DE NACIMIENTO			SEXO F M		
TIPO Y NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD			MÁXIMO NIVEL EDUCACIONAL COMPLETADO PRIMARIO SECUNDARIO TERCIARIO UNIVERSITARIO		
PROFESIÓN / ACTIVIDAD					
CASADA/O SOLTERA/O <input type="checkbox"/> DIVORCIADA/O <input type="checkbox"/> VIUDA/O <input type="checkbox"/> UNION CONVIVENCIAL INSCRIPTA			CANTIDAD DE HIJOS MENORES DE 18 AÑOS		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA Y/O PREVISIONAL <input type="checkbox"/> CUIT <input type="checkbox"/> CUIL			POSICIÓN IMPOSITIVA (IVA) <input type="checkbox"/> INSCRIPTO <input type="checkbox"/> NO INSCRIPTO <input type="checkbox"/> EXENTO <input type="checkbox"/> MONOTRIBUTO		
APELLIDO Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE (SEGÚN DOCUMENTO DE IDENTIDAD)			TIPO Y NÚMERO 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)					
<b>III. INFORMACIÓN LABORAL</b>					
<input type="checkbox"/> EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR <input type="checkbox"/> FIJO <input type="checkbox"/> CONTRATADO <input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD			<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO / MONOTRIBUTISTA ANTIGÜEDAD EN LA ACTIVIDAD / PROFESIÓN		
<input type="checkbox"/> EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR <input type="checkbox"/> FIJO <input type="checkbox"/> CONTRATADO <input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD			<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO / MONOTRIBUTISTA 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 <input type="checkbox"/> 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:		



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

IV. INGRESO MENSUAL Y GASTOS MENSUALES <sup>(1)</sup>					
INGRESO MENSUAL (2)	DEUDOR	TOTAL SOLICITANTES (3)	GASTOS DE VIVIENDA DE LOS SOLICITANTES	ACTUAL (5)	PRESUPUESTADO (5)
SUELDO / INGRESO NETO MENSUAL			ALQUILER		
SUELDO ANUAL COMPLEMENTARIO (DIVIDIDO DOCE)			CUOTA MENSUAL PRÉSTAMO HIPOTECARIO (CAPITAL + INT)		
COMISIONES (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMOS 12 MESES)			IVA ( SI CORRESPONDE)		
INGRESOS POR RENTAS (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMO AÑO)			SEGURO DE LA PROPIEDAD		
GRATIFICACIONES (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMO AÑO)					
OTROS			IMPUESTOS INMOBILIARIOS		
			EXPENSAS		
			OTROS PAGOS MENSUALES		
			(4)		
TOTAL			TOTAL		
DESCRIPCIÓN OTROS INGRESOS/GASTOS.				MONTOS NETOS MENSUALES	
EL ABAJO FIRMANTE MANIFIESTA, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE A LA FECHA NO CONOCE LA EXISTENCIA DE NINGUNA CAUSA O RAZÓN QUE PUDIERA PRODUCIR UNA REDUCCIÓN SIGNIFICATIVA DE SUS INGRESOS.					

- (1) EN PRÉSTAMOS OTORGADOS POR MÉTODOS "SCREENING" O "SCORING" NO SE REQUERIRÁ LA INTEGRACIÓN DE INGRESOS EN ESTA PLANILLA Y SE COMPUTARÁN AQUELLOS GASTOS QUE FUERAN TENIDOS EN CUENTA EN EL MODELO EMPLEADO.
- (2) TODOS LOS ÍTEMS A SER EXPRESADOS EN MONTOS NETOS MENSUALES.
- (3) INCLUYE GARANTES, SEGÚN LA DEFINICIÓN DEL PUNTO 1.1.2.
- (4) ESTE ÍTEM DEBERÁ SER IGUAL A LA SUMA DE TODOS LOS CONCEPTOS DE SERVICIOS MENSUALES QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN V CORRESPONDIENTE A PASIVOS.
- (5) A SER COMPLETADOS EN LA SOLICITUD DEL DEUDOR.
- (6) EN PRÉSTAMOS OTORGADOS BAJO LA MODALIDAD DE UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO ACTUALIZABLES POR "CER" - LEY 25.827 ("UVA") O DE UNIDADES DE VIVIENDA ACTUALIZABLES POR "ICC" - LEY 27.271 ("UVI"): IMPORTE DE CAPITAL DESEMBOLSADO EXPRESADO EN CANTIDADES DE UVA O UVI, SEGÚN CORRESPONDA.

FIRMA Y ACLARACIÓN :	FECHA:



B.C.R.A.

MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS

Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

V. ACTIVOS Y PASIVOS					
COMPLETAR ÚNICAMENTE EN FORMA CONJUNTA SI CODEUDOR ES CÓNYUGE O CONVIVIENTE, EN EL RESTO DE LOS CASOS COMPLETAR FORMULARIOS SEPARADOS PARA CADA CODEUDOR Y GARANTE.					
<b>ACTIVOS</b>	<b>EFFECTIVO O VALOR DE MERCADO</b>	PASIVOS Y PRÉSTAMOS CON GARANTÍA REAL: DETALLAR EL NOMBRE DEL ACREEDOR, DOMICILIO, NÚMEROS DE CUENTAS Y SALDOS DE TODOS LOS PASIVOS, INCLUYENDO PRÉSTAMOS PRENDARIOS PARA AUTOMOTORES, TARJETAS DE CRÉDITO, PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, SENTENCIAS JUDICIALES (COMO POR EJEMPLO POR ALIMENTOS), PRENDAS SOBRE ACCIONES, PRÉSTAMOS OTORGADOS POR EL EMPLEADOR, GARANTÍAS OTORGADAS, ETC. UTILIZAR, DE SER NECESARIO, LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTA SOLICITUD. INDICAR CON ASTERISCO (*) LOS PASIVOS QUE SERÁN CANCELADOS POR LA VENTA DE INMUEBLES PROPIOS O POR LA REFINANCIACIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA.			
DESCRIPCIÓN		PASIVOS	PASIVOS MENSUALES Y CUOTAS RESTANTES	SALDO DE DEUDA	
TENEDOR DE LOS FONDOS PROPIOS:	\$				
DETALLAR A CONTINUACIÓN CUENTAS CORRIENTES Y CAJAS DE AHORRO:					
NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA		NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$	
		USO DE LOS FONDOS:			
NÚMERO DE CUENTA :	\$	NÚMERO DE CUENTA:			
NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA		NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$	
		USO DE LOS FONDOS:			
NÚMERO DE CUENTA :	\$	NÚMERO DE CUENTA:			
ACCIONES Y TÍTULOS (TENEDOR, NÚMERO DE CUENTA, MONTO)	\$	NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$	
		USO DE LOS FONDOS:			
SUBTOTAL ACTIVOS LÍQUIDOS	\$	NÚMERO DE CUENTA:			
INMUEBLES (INGRESAR VALOR ACTUAL TOTAL DE MERCADO SEGÚN DETALLE EN PRÓXIMA HOJA)	\$	NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$	
		USO DE LOS FONDOS:			
PATRIMONIO NETO DE EMPRESAS (SEGÚN BALANCES ADJUNTOS)	\$	NÚMERO DE CUENTA:			
		NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$	
		USO DE LOS FONDOS:			
AUTOMÓVILES (MARCA, MODELO, AÑO)	\$	NÚMERO DE CUENTA:			
		SENTENCIAS JUDICIALES (COMO POR EJEMPLO PAGO DE CUOTA POR ALIMENTOS)	\$		
OTROS ACTIVOS (DETALLAR)	\$	OTROS PASIVOS (DETALLAR):			
		TOTAL PAGOS MENSUALES	\$		
TOTAL ACTIVOS (A) :	\$	PATRIMONIO (A-B)	\$	TOTAL PASIVOS (B)	\$
FIRMA Y ACLARACIÓN		FECHA:		FIRMA CODEUDOR Y ACLARACIÓN (SI CODEUDOR ES CÓNYUGE O CONVIVIENTE)	
				FECHA:	



V. ACTIVOS Y PASIVOS (CONTINUACIÓN)								
DETALLE DE INMUEBLES PROPIOS CONSIGNADOS, EN LA PÁGINA ANTERIOR, EN ACTIVOS (DE REQUERIR MAYOR ESPACIO DETALLAR EN LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTA SOLICITUD).								
DOMICILIO PROPIEDAD ("PV" SI ESTÁ PARA LA VENTA O "A" SI GENERA INGRESOS POR ALQUILER)	PV/ A	TIPO DE PROPIEDAD	VALOR ACTUAL DE MERCADO	SALDO DE DEUDA CON GARANTÍAS REALES	INGRESO BRUTO POR ALQUILER	CUOTAS HIPOTECARIAS MENSUALES	SEGUROS, GASTOS, IMPUESTOS, ETC. MENSUA- LES	INGRESO NETO POR ALQUILER
			\$	\$	\$	\$	\$	\$
		TOTALES	\$	\$	\$	\$	\$	\$
VI. INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD Y DESTINO DE LOS FONDOS								
DOMICILIO DE LA PROPIEDAD A SER HIPOTECADA (CALLE Y NÚMERO, PISO, DEPTO., LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POS-TAL)							TIPO DE PROPIEDAD	
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD (DE SER NECESARIO USAR HOJA COMPLEMENTARIA)							AÑO CONSTRUCCIÓN	
ESPACIO CUBIERTO (METROS CUADRADOS)				TERRENO (METROS CUADRA-DOS)		VALOR (ESTIMADO)		
DESTINO DEL PRÉSTAMO <input type="checkbox"/> ADQUISICIÓN <input type="checkbox"/> MEJORAS <input type="checkbox"/> REFINANCIACIÓN <input type="checkbox"/> CONSTRUCCIÓN O TERMINACIÓN.						DESTINO DE LA PROPIEDAD <input type="checkbox"/> RESIDENCIA PERMANENTE <input type="checkbox"/> RESIDENCIA NO PERMANENTE		
COMPLETAR LA LÍNEA A CONTINUACIÓN SI EL DESTINO DE LOS FONDOS ES PARA MEJORAS								
AÑO DE COMPRA/CONSTRUCCIÓN	PRECIO ADQUISICIÓN/COSTO \$			SALDO HIPOTECAS EXISTENTES \$		VALOR ESTIMADO \$	COSTO ESTIMADO MEJORAS (AJUNTAR PRESU-PUESTO) \$	
COMPLETAR LA LÍNEA A CONTINUACIÓN SI EL DESTINO DE LOS FONDOS ES PARA REFINANCIACIÓN								
AÑO DE COMPRA/CONSTRUCCIÓN	PRECIO ADQUI-SICION/COSTO \$	MONTO HIPOTECAS EXISTENTES \$		SALDO CAPITAL ADEUDADO \$		PRÓXIMA CUOTA MEN-SUAL \$	MOTIVOS DE LA REFI-NANCIACIÓN	
TITULAR/ES DEL TÍTULO DE PROPIEDAD								
MODALIDAD DE FINANCIACIÓN: LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE COMPRA Y EL MONTO SOLICITADO SERÁ FINANCIADO CON: PRÉSTAMO     AHORRO     OTROS								
SI ES PRÉSTAMO, COMPLETAR A CONTINUACIÓN:								
MONTO	ACREEDOR			PLAZO TOTAL EN MESES			CUOTA MENSUAL	
ORIGEN DE LOS FONDOS PROPIOS (DETALLAR):								
EL ABAJO FIRMANTE DECLARA QUE LOS FONDOS PROPIOS NO PROVIENEN DE ENDEUDAMIENTO ADICIONAL.								
FIRMA Y ACLARACIÓN						FECHA:		

Versión: 3a.	COMUNICACIÓN “A” 6166	Vigencia: 25/10/2016	Página 34
--------------	-----------------------	-------------------------	-----------



B.C.R.A.

MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS

Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

**VII. ACEPTACIÓN Y ACUERDO**

EL/LOS ABAJO FIRMANTE/S ACEPTA/N Y ACUERDA/N QUE: 1) EL PRÉSTAMO OBJETO DE ESTA SOLICITUD SERÁ GARANTIZADO CON UNA HIPOTECA EN PRIMER GRADO SOBRE LA PROPIEDAD DESCRIPTA EN LA PRESENTE; 2) NO SE LE DARÁ USO A LA PROPIEDAD PARA DESTINOS ILEGALES O DISTINTOS A LOS MANIFESTADOS EN LA PRESENTE; 3) TODOS LOS DATOS Y DECLARACIONES CONSIGNADOS EN ESTA SOLICITUD SON HECHAS CON EL SOLO PROPÓSITO DE CALIFICAR PARA EL PRÉSTAMO REQUERIDO; 4) EL USO QUE SE LE DARÁ A LA PROPIEDAD ES Y SERÁ EL QUE SE INDICA EN ESTA SOLICITUD; 5) LA VERIFICACIÓN Y POSTERIOR REVERIFICACIÓN DE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA SOLICITUD PUEDEN SER REALIZADOS EN CUALQUIER MOMENTO POR EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS, EN FORMA DIRECTA O A TRAVÉS DE AQUELLAS PERSONAS O ENTIDADES DESIGNADAS POR ESTAS. LA COPIA ORIGINAL DE ESTA SOLICITUD SERÁ RETENIDA POR EL ACREEDOR, AUNQUE EL PRÉSTAMO SEA DENEGADO; 6) EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS FUNDAMENTAN SU DECISIÓN CREDITICIA EN LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA, POR LO CUAL ME/NOS COMPROMETO/EMOS A COMUNICAR CUALQUIER MODIFICACIÓN Y MANTENER ACTUALIZADA LA MISMA; 7) EN EL SUPUESTO DE QUE CUOTAS QUE SURJAN DE LA SIGUIENTE SOLICITUD SE ENCONTRASEN EN MORA, EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS PODRÁN, EN ADICIÓN A TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE CONSIDEREN PERTINENTES, SUMINISTRAR MI/NUESTROS NOMBRE/S A LAS EMPRESAS DE INFORMACIÓN CREDITICIA; 8) EL ACREEDOR PODRÁ TRANSFERIR LA TITULARIDAD DEL PRÉSTAMO (A SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS ) COMO ASÍ TAMBIÉN SU ADMINISTRACIÓN SIN NECESIDAD DE COMUNICACIÓN ALGUNA AL DEUDOR, CODEUDOR/ES, O AL/LOS GARANTE/S; 9 ) EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS NO HAN INDUCIDO DE NINGUNA MANERA AL DEUDOR, CODEUDOR/ES, O AL/LOS GARANTE/S A SOLICITAR EL PRÉSTAMO OBJETO DE LA PRESENTE. TAMPOCO LOS HA/N ACONSEJADO SOBRE EL PRECIO DEL INMUEBLE, NI GARANTIZAN EL PRECIO DEL MISMO.

CERTIFICACIÓN: EL/LOS ABAJO FIRMANTE/S CERTIFICA/N CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE SOLICITUD SON CORRECTOS Y EXACTOS A LA FECHA QUE CONSTA AL PIE DE LA PRESENTE. ASIMISMO, ME/NOS HAGO/HACEMOS RESPONSABLE/S LEGALMENTE FRENTE A CUALQUIER PERSONA POR CUALQUIER DAÑO QUE PUDIERA CAUSAR LA INFORMACIÓN QUE INTENCIONAL O NEGLIGENTEMENTE SE HAYA CONSIGNADO ERRÓNEAMENTE.

**VIII. INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD**

CÓDIGO DE LA ENTIDAD

CÓDIGO DE LA SUCURSAL

OFICIAL DE CRÉDITO  
( CÓDIGO O NOMBRE )

FIRMA Y ACLARACIÓN

FECHA:



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

**HOJA COMPLEMENTARIA /SOLICITUD CRÉDITO HIPOTECARIO**

UTILIZAR ESTA HOJA COMPLEMENTARIA SI NECESITA ESPACIO ADICIONAL PARA COMPLEMENTAR LA SOLICITUD DE CRÉDITO HIPOTECARIO.

FIRMA Y ACLARACIÓN

FECHA:



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

#### 1.5.2. Planilla de aprobación y análisis.

Cuando los préstamos se otorguen mediante métodos específicos de evaluación a los que se refieren las normas sobre “Gestión crediticia” (sistemas de “screening” y modelos de “credit scoring”), aquellas variables que se hayan tenido en cuenta en el modelo y que no hayan sido previstas en este formulario, deberán explicitarse utilizando a esos efectos la hoja complementaria/planilla de aprobación y análisis.



B.C.R.A.

MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS

Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS

CÓDIGO O NÚMERO IDENTIFICACIÓN CRÉDITO:  
CÓDIGO O NÚMERO CRÉDITO TITULIZADO:

I. DATOS DEL DEUDOR Y DE LA PROPIEDAD			
APELLIDO Y NOMBRES DEL DEUDOR		TIPO Y NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	
APELLIDO Y NOMBRES DEL CODEUDOR / GARANTE		TIPO Y NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	
APELLIDO Y NOMBRES DEL CODEUDOR / GARANTE		TIPO Y NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	
DOMICILIO PROPIEDAD			
TIPO DE PROPIEDAD		DESTINO DE LA PROPIEDAD <input type="checkbox"/> RESIDENCIA PERMANENTE <input type="checkbox"/> RESIDENCIA NO PERMANENTE	
PRECIO DE COMPRA (si se aplica) \$	PRECIO DE COMPRA POR METRO CUADRADO (si se aplica) \$	VALOR TASACIÓN \$	
II. DATOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO Y SEGUROS			
SISTEMA DE AMORTIZACIÓN <input type="checkbox"/> FRANCÉS <input type="checkbox"/> ALEMÁN <input type="checkbox"/> OTROS	DETALLAR CUALQUIER MODIFICACIÓN AL ACUERDO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO	PROPÓSITO DEL PRÉSTAMO <input type="checkbox"/> ADQUISICIÓN <input type="checkbox"/> MEJORA <input type="checkbox"/> REFINANCIACIÓN <input type="checkbox"/> CONSTRUCCIÓN O TERMINACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS	
IMPORTE ACORDADO \$		TASA	
MONEDA		<input type="checkbox"/> FIJA <input type="checkbox"/> VARIABLE	
FECHA OTORGAMIENTO (ESCRITURA)		ÍNDICE _____ MARGEN _____ PERÍODO DE AJUSTE _____ PERÍODO DE ARRASTRE (DÍAS) _____ TASA MÁXIMA _____ TASA MÍNIMA _____ MÁXIMO AJUSTE _____ CUOTA MÁXIMA _____	
FECHA DEL PRIMER DESEMBOLSO			
PLAZO (EN MESES)			
PERIODICIDAD			
GASTOS (4)	\$	COSTO FINANCIERO TOTAL %	
CUOTA INICIAL	\$	COMISIONES (SI CORRESPONDE) (4) <input type="checkbox"/> ADELANTADA \$ _____ <input type="checkbox"/> PERIÓDICA \$ _____ PERÍODO _____	
TASA DE INTERÉS INICIAL	%		
FECHA VENCIMIENTO PRIMERA CUOTA		PRECANCELACIÓN <input type="checkbox"/> TOTAL <input type="checkbox"/> PARCIAL (POSIBILIDAD Y MÉTODO EN FORMA CODIFICADA)	
FECHA VENCIMIENTO ÚLTIMA CUOTA		MOTIVO DE LA REFINANCIACIÓN (SI SE APLICA)	
SEGURO DE LA PROPIEDAD (4)		SEGURO DE VIDA (4)	
COMPAÑÍA ASEGURADORA		COMPAÑÍA ASEGURADORA	
MONTO ASEGURADO \$	CARGOS DEL SEGURO <input type="checkbox"/> ADELANTADO \$ _____ <input type="checkbox"/> PERIÓDICO \$ _____ PERÍODO _____	MONTO ASEGURADO \$	CARGOS DEL SEGURO <input type="checkbox"/> ADELANTADO \$ _____ <input type="checkbox"/> PERIÓDICO \$ _____ PERÍODO _____
III. DATOS PARA LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO			
NOMBRE OFICIAL CRÉDITOS (1)	NOMBRE / NÚMERO TASADOR (1) <input type="checkbox"/> INTERNO <input type="checkbox"/> EXTERNO	NOMBRE DE LA EMPRESA TASADORA (1)	
ESCRIBANO INTERVINIENTE EN LA ESCRITURA DEL CONTRATO HIPOTECARIO (1)	INSCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA (FECHA Y REGISTRO) (1)	INFORME CREDITICIO (EMPRESA) (1)	
INGRESO NETO COMPUTABLE (VERIFICADO POR ACREEDOR)	DEUDOR CODEUDOR(3)	TOTAL(3)	GASTOS DE VIVIENDA MENSUALES (VERIFICADOS POR LA ENTIDAD FINANCIERA CORRESPONDIENTES AL DEUDOR Y CODEUDOR)
SUELDO / INGRESO NETO MENSUAL			CUOTA MENSUALIZADA PRÉSTAMO INMOBILIARIO (CAP + INT) (2)
SAC ( DIVIDIDO DOCE)			IVA (SI CORRESPONDE)
COMISIONES (PROMEDIO MENSUAL)			SEGURO DE LA PROPIEDAD (SI CORRESPONDE) (4)
INGRESOS POR RENTAS (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMO AÑO)			SUBTOTAL CUOTA MENSUALIZADA POR PRÉSTAMO INMOBILIARIO (B)
GRATIFICACIONES (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMO AÑO)			OTROS PAGOS MENSUALES
OTROS			TOTAL CUOTAS MENSUALES (C)
			IMPUESTOS INMOBILIARIOS
TOTAL		(A)	EXPENSAS

(1) EN CASO DE PRÉSTAMOS OTORGADOS POR MÉTODOS "SCORING"/"SCREENING" SÓLO SE REQUERIRÁ LA INTEGRACIÓN DE ESTOS CAMPOS.

(2) SEGÚN PAUTAS ESTABLECIDAS EN EL ÍTEM "RELACIÓN CUOTA/INGRESO" DE LA SECCIÓN I. EN PRÉSTAMOS OTORGADOS BAJO LA MODALIDAD DE UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO ACTUALIZABLES POR "CER" - LEY 25.827 ("UVA") O DE UNIDADES DE VIVIENDA ACTUALIZABLES POR "ICC" LEY 27.271 ("UVI"); INCLUIR EL EQUIVALENTE EN PESOS DE LA CANTIDAD DE UVA O UVI, SEGÚN CORRESPONDA.

(3) DE EXISTIR MÁS DE UN CODEUDOR, INCLUIR LA SUMATORIA DE LOS INGRESOS DE CADA UNO DE LOS CODEUDORES EN ESTA COLUMNA Y MOSTRAR SEPARADAMENTE EL DETALLE DE CADA CODEUDOR EN LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTE FORMULARIO. EN EL CASO DE EXISTIR UNO O MÁS GARANTES NO INCLUYA SU/S INGRESO/S EN LA COLUMNA DE TOTALES; DETALLAR LOS MISMOS EN LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTE FORMULARIO.

(4) CONFORME DISPOSICIONES SOBRE "PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS DE SERVICIOS FINANCIEROS" EMITIDAS POR EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

RELACIONES:	SUBTOTAL CUOTA MENSUAL SOBRE INGRESOS B/A TOTAL CUOTAS SOBRE INGRESOS C/A		MONTO DEL CRÉDITO SOBRE VALOR TASACIÓN (O COMPRA, EL MENOR)	%
<b>IV. DATOS DE LA ENTIDAD FINANCIERA</b>				
NOMBRE DE LA ENTIDAD FINANCIERA			FECHA	
DIRECCIÓN DE LA SUCURSAL				
OFICIAL CRÉDITOS (NOMBRE / CÓDIGO)		CÓDIGO ENTIDAD FINANCIERA		CÓDIGO SUCURSAL
PERSONA PARA CONSULTAS		CARGO DE PERSONA PARA CONSULTAS		TELÉFONO PERSONA PARA CONSULTAS
<b>V. COMENTARIOS ADICIONALES DEL OFICIAL DE CRÉDITO</b>				
<b>VI. APROBACIONES INTERNAS DE LA ENTIDAD FINANCIERA</b>				
APROBACIONES INTERNAS REQUERIDAS:		FIRMAS:		FECHA:



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 1. Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios.

<b>HOJA COMPLEMENTARIA /PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS</b>
UTILIZAR ESTA HOJA COMPLEMENTARIA SI NECESITA ESPACIO ADICIONAL PARA COMPLEMENTAR LA PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS.

CONCEPTO	CASILLERO DE REFERENCIA	INFORMACIÓN



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

En la presente sección se establece un modelo de contrato de crédito con las pautas mínimas que debe contener. Las cláusulas del contrato que no estén allí previstas deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”.

En los casos de préstamos hipotecarios expresados en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”) y en Unidades de Vivienda actualizables por “ICC” - Ley 27.271 (“UVI”) las cláusulas deberán adecuarse en función de lo establecido en las normas sobre “Política de crédito”.

### MODELO

En la Ciudad de ....., Provincia de ....., a los .....días del mes de .....de .....COMPARECEN: ....., personas capaces y de mi conocimiento. INTERVIENEN: ....., en su propio nombre (tomador del crédito), en adelante EL DEUDOR y .....(dador del crédito) en nombre y representación de ....., en adelante EL ACREEDOR. Los COMPARECIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de crédito con garantía hipotecaria y creación y emisión de letras hipotecarias sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

#### I. - CONTRATO DE CRÉDITO.

I.1. Objeto. Monto. Destino del crédito. ....(EL ACREEDOR) da en préstamo a .....(EL DEUDOR), que recibe y acepta, la suma de ....., (si el préstamo es bajo la modalidad de Unidades de Valor Adquisitivo –“UVA” – o de Unidades de Vivienda –“UVI”– deberá incluirse el importe desembolsado en pesos y expresado en su equivalente en cantidades de “UVA” o “UVI”, detallando el criterio de cálculo que se debe aplicar en cada caso –según corresponda–, conforme a lo establecido al respecto en las normas sobre “Política de crédito”), importe que se obliga a restituir en la misma cantidad de cuotas, periodicidad, importe, intereses y demás condiciones que resultan de los títulos creados, según lo establecido en la cláusula III, a cuyas condiciones remite el presente acuerdo; que incluyen los importes correspondientes a los cargos del seguro del inmueble cuya contratación se compromete por el presente.

I.2. Declaración jurada del tomador: EL DEUDOR declara bajo juramento: a) que posee la capacidad legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el crédito, como así también conoce todas y cada una de las disposiciones y normas del Banco Central de la República Argentina relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales, a las que se compromete a atenerse en un todo; b) que la antigüedad de la edificación del inmueble, no supera los ..... años; c) que el monto del crédito, no supera el .....% del valor total del inmueble; d) que tanto el tomador del crédito, como los codeudores y garantes, disponen de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguran el reintegro del crédito en los plazos y condiciones pactadas; e) que acepta expresamente las verificaciones que realizará EL ACREEDOR y que en caso de comprobarse la falta de veracidad,

Versión: 3a.	COMUNICACIÓN “A” 6278	Vigencia: 19/7/2017	Página 1
--------------	-----------------------	------------------------	----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de plazos en los términos de la cláusula III.12. de la letra hipotecaria que se crea y emite por la presente escritura, a más de las sanciones civiles y penales que correspondan. Las personas intervinientes bajo la denominación común de DEUDOR asumen responsabilidad solidaria frente a todos los efectos de este contrato.

## 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:

### II.1. Mientras subsista la Obligación Hipotecaria EL DEUDOR se obliga a:

a) Mantener el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento, excepto por el deterioro que el buen uso y el paso del tiempo puedan ocasionar, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o contrato que pueda perjudicarlo o disminuir su valor. EL ACREEDOR queda facultado para visitar o inspeccionar el inmueble en cualquier momento. b) No gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, "leasing" u otros derechos que impliquen restricción sobre los bienes gravados ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble ni efectuar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerado en el presente párrafo que tenga por objeto o como consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria que por la presente se instrumenta, sin el consentimiento expreso del ACREEDOR. c) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, tanto los presentes como los que más adelante puedan establecerse incluyendo los suministros de agua, gas, electricidad y servicio telefónico así como las demás cargas de



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble. d) Mantener al día el pago de las expensas comunes correspondientes al inmueble gravado. e) Suministrar al ACREEDOR a su primer requerimiento, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble, la situación económico-financiera de los codeudores y garantes y la autenticidad de las informaciones suministradas en oportunidad de gestionar el acuerdo del crédito. En particular, dentro de las 48 horas de haberse producido el hecho, EL DEUDOR deberá notificar al ACREEDOR de: a) todo cambio sobreviniente en su situación laboral o profesional, en su deuda bancaria y con proveedores o en sus ingresos o flujo de fondos que razonablemente afectaren las condiciones o informaciones sobre EL DEUDOR que EL ACREEDOR tuvo en cuenta al momento de otorgar el crédito, b) cualquier garantía otorgada a terceros o c) cualquier destrucción o deterioro del inmueble. La infracción por parte del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones contratadas en esta cláusula, lo colocará en mora en las condiciones y con las consecuencias previstas para el caso de incumplimiento. f) Levantar cualquier embargo u otra medida cautelar trabada sobre el inmueble en la primera oportunidad procesal disponible, no introducir en el inmueble alteraciones o desmejoras que disminuyan o puedan disminuir su valor de garantía, a solo criterio del ACREEDOR y no modificar su destino de vivienda familiar. EL ACREEDOR se reserva el derecho, mientras esté vigente esta hipoteca, de exigir al DEUDOR la exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso EL DEUDOR deberá presentarlos inmediatamente al ACREEDOR. EL ACREEDOR podrá tomar a su cargo cuando lo considere conveniente la atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir al DEUDOR el depósito o reintegro de las cantidades de que se trate con más un..... por ciento de las cargas a pagar en compensación de gastos.

II.2. Procedimiento de ejecución. El incumplimiento del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA habilitará al ACREEDOR a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo EL ACREEDOR optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley 24.441, prestando EL DEUDOR expresa conformidad al efecto. EL ACREEDOR podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en bloc o subdividido, y en la forma que lo crea más conveniente, por el martillero que el mismo designe, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado que resulte establecido con más un treinta por ciento (30 %) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial. En caso de fracaso del primer remate, se llevará a cabo media hora después un nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de resultar EL ACREEDOR o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar seña y podrán compensar total o parcialmente el precio de compra con la deuda, debiendo calcularse esta última a la fecha en que el comprador deba depositar el saldo de precio. Las costas y gastos que origine EL DEUDOR con motivo del incumplimiento quedan a su exclusivo cargo. Los montos adeudados por este concepto devengarán desde la fecha de su erogación intereses a la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, incrementada en un cincuenta por ciento. Estos intereses se capitalizarán cada treinta días corridos.

Versión: 3a.	COMUNICACIÓN "A" 6278	Vigencia: 19/7/2017	Página 3
--------------	-----------------------	------------------------	----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

(PÁRRAFO A INCLUIR PARA HIPOTECAS EN CUALQUIER JURISDICCIÓN SALVO CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Y EL RESTO DE LAS JURISDICCIONES QUE HAYAN ADAPTADO SUS CÓDIGOS PROCESALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 24.441). Dentro de los 10 días de dictada la sentencia de trance y remate, EL DEUDOR deberá desocupar el inmueble, facultando EL DEUDOR al ACREEDOR a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a costa del DEUDOR.

II.3. Reinscripción de la hipoteca. EL DEUDOR autoriza al ACREEDOR a reinscribir la presente hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás accesorios de LA LETRA. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo del ACREEDOR.

II.4. Poder especial irrevocable. EL DEUDOR confiere a ..... en su carácter de ACREEDOR, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos de los artículos 1330, 1333 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, por el plazo de vigencia de LA LETRA, o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la misma, el que fuere mayor, para que, en su nombre y representación, reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuere necesario y suscriba todo otro documento que fuere menester, con facultades de sustituir el mismo en quien resulte acreedor titular de LA LETRA en el futuro o en la ENTIDAD ADMINISTRADORA que se designa en la cláusula III.9.

II.5. Expropiación. En el caso de expropiación total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca por parte de cualquier autoridad nacional, provincial o municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables, la indemnización debida al DEUDOR queda por la presente irrevocablemente cedida a favor del ACREEDOR, otorgando por la presente EL DEUDOR a favor de ..... en su calidad de ACREEDOR un poder irrevocable en los términos de los artículos 1330 y 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación, que subsistirá mientras EL DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo LA LETRA, para que notifique ante quien corresponda la mencionada cesión, pudiéndose sustituir el poder a favor de quien resulte en el futuro acreedor titular de LA LETRA. En el caso de expropiación total o expropiación parcial cuyo resultado sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio del ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo LA LETRA, la indemnización será aplicada de inmediato por EL ACREEDOR en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado bajo LA LETRA (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto bajo LA LETRA y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por EL ACREEDOR como garantía de las obligaciones del DEUDOR bajo LA LETRA y será aplicada por EL ACREEDOR al pago de las sumas adeudadas bajo LA LETRA a su vencimiento de conformidad con lo previsto en la misma. Queda expresamente establecido que EL DEUDOR sólo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con el previo consentimiento del ACREEDOR, el cual no podrá ser irrazonablemente denegado en la medida que el importe de la indemnización sea suficiente como para afrontar el pago del saldo total de capital adeudado bajo LA LETRA (se encuentre o no vencida) y cualquier otra suma adeudada bajo LA LETRA o bien se trate de un supuesto de expropiación parcial cuyo resultado no sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio del ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo LA LETRA.

Versión: 3a.	COMUNICACIÓN "A" 6278	Vigencia: 19/7/2017	Página 4
--------------	-----------------------	------------------------	----------





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

II.6. Derechos del ACREEDOR. En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia de LA LETRA se inicie una acción legal como consecuencia de la cual los derechos del ACREEDOR sobre el inmueble en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver significativamente afectados, EL ACREEDOR tendrá derecho, pero no estará obligado, o la ENTIDAD ADMINISTRADORA, a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para proteger el valor del inmueble y sus derechos sobre el mismo. Dichas acciones podrán incluir, entre otras, el pago de cualquier crédito que tenga privilegio sobre LA LETRA, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble. A los efectos de habilitar al ACREEDOR a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, EL DEUDOR por la presente confiere a ..... en su calidad de ACREEDOR, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los artículos 1330 y 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación que subsistirá mientras EL DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo LA LETRA, pudiéndose sustituir dicho poder a favor de quien resulte en el futuro acreedor titular de LA LETRA o de la ENTIDAD ADMINISTRADORA. Los importes que sean desembolsados por EL ACREEDOR como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por EL DEUDOR al ACREEDOR al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas compensatorias y, en su caso, punitivos, aplicables a LA LETRA, de conformidad con lo establecido en las cláusulas III.3. y III.13., respectivamente.

(INCLUIR SI LA PARTE HIPOTECANTE ES CASADA O INTEGRANTE DE UNA UNION CONVIVENCIAL INSCRIPTA Y EL INMUEBLE ES VIVIENDA FAMILIAR O BIEN GANANCIAL, SEGÚN SEA EL CASO) CONSENTIMIENTO. PRESENTE a este acto desde su comienzo (NOMBRE Y DATOS DEL CÓNYUGE/CONVIVIENTE) casada/o en ... nupcias con EL DEUDOR / unido con EL DEUDOR por unión convivencial inscripta, mayor de edad, hábil y de mi conocimiento, de que doy fe, y dice: Que le han sido explicadas las condiciones de LA LETRA emitida por su cónyuge/conviviente por lo que las acepta expresamente y que PRESTA EL CONSENTIMIENTO requerido por el artículo 456/522/470 (según corresponda) del Código Civil y Comercial de la Nación para con la hipoteca y la creación de LA LETRA que constituye y crea su cónyuge/conviviente en los términos del presente y para con su reinscripción si correspondiere.

### III.- EMISIÓN Y CREACIÓN DE LA LETRA HIPOTECARIA.

En este acto, EL DEUDOR crea y emite una LETRA HIPOTECARIA de carácter escritural (referida en el presente como LA LETRA) en los términos del artículo 39 y concordantes de la Ley 24.441 y sus Decretos Reglamentarios 780/95 y 1389/98, respecto de la cual .....(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 780/95, texto según Decreto 1389/98), con domicilio en ....., actuará como Agente de Registro, de conformidad con los términos del Contrato de Custodia de Escrituras y Registro de Letras Hipotecarias escriturales de fecha ....., suscripto entre ..... y .....(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 780/95, texto según Decreto 1389/98). LA



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

LETRA se crea y emite por un monto equivalente al crédito otorgado al DEUDOR por ..... (nombre de la entidad), en su carácter de ACREEDOR originario en los términos de la cláusula I, o sea por la suma de .....(De tratarse de préstamos bajo la modalidad de Unidades de Valor Adquisitivo –“UVA”– o de Unidades de Vivienda –“UVI”–, deberá incluirse el importe desembolsado en pesos y expresado en su equivalente en cantidades de “UVA” o “UVI”, según corresponda, así como detallar el criterio de cálculo que se debe aplicar en cada caso, conforme a lo establecido al respecto en las normas sobre “Política de crédito”), con más el interés pactado en la cláusula III.3., impuestos y seguros que se hayan convenido (cláusula III.6.). Son términos y condiciones de LA LETRA que por este acto se crea los que se explicitan a continuación:

III.1. Plazo: LA LETRA se crea por el plazo de ....., por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según se pacta en la cláusula siguiente operará el ..... (En el caso de operaciones de financiación de Unidades de Vivienda –“UVI”– se deberá consignar: “Cuando el importe de la cuota a pagar supere el 10 % el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado al préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (“CVS”) desde su desembolso a solicitud del DEUDOR, el plazo originalmente previsto para el préstamo, podrá extenderse en la medida que dicha extensión de plazo no supere el 30 % de los ingresos computables.”).

III.2. Forma de amortización del capital. (La siguiente redacción se aplica cuando los créditos utilizan el sistema francés o el sistema alemán. Otras tipologías podrán tener otra redacción). Si se prevé sistema de amortización francés, redactar: “EL DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito contenido en LA LETRA en ..... cuotas ..... (indicar periodicidad) y consecutivas, con vencimiento la primera el día..... y las restantes el.... de cada ..... (indicar; si fuera mensual: “cada mes”) o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultará de la aplicación del denominado “sistema francés”, conforme a la fórmula establecida en el punto 1.1.5.8. del Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios. El importe resultante incluye intereses conforme a la cláusula III.3. Si el préstamo es a tasa fija redactar: “El importe de cada cuota se fija en la suma de .....”. Si el préstamo es a tasa variable redactar: “La cuota inicial se fija en la suma de ....., importe que podrá variar mes a mes (o menor frecuencia que se pacte) de acuerdo con la determinación de la tasa de interés estipulada en la cláusula III.3.”. Si se prevé sistema de amortización alemán, esta cláusula se redactará de la siguiente forma: “EL DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito contenido en LA LETRA en .....cuotas (indicar periodicidad) y consecutivas, con vencimiento la primera el día ....y las restantes el.... de cada ..... (indicar; si fuera mensual: “cada mes”) o el siguiente día hábil bancario en su caso. El importe de cada cuota será equivalente a la cantidad que resulte de la división del saldo de capital adeudado por el número de cuotas a vencer, incluida la que motiva el cálculo, con más los intereses calculados conforme a la cláusula III.3.”





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

III.3. Interés. (La siguiente redacción se aplica cuando los créditos utilizan el sistema francés o el sistema alemán. Otras tipologías podrán tener otra redacción): Si se prevé sistema de amortización francés, redactar: “A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el crédito instrumentado en LA LETRA devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por períodos mensuales (si esta fuera la periodicidad convenida), conjuntamente con las cuotas de amortización de capital”. Si se pacta tasa fija, redactar: “La tasa de interés del crédito instrumentado en LA LETRA será del ... % nominal anual, equivalente al .....% efectivo mensual”. Si el préstamo es a tasa variable redactar: “Junto con cada cuota de capital EL DEUDOR deberá pagar un interés variable calculado sobre el saldo del capital adeudado, por el plazo mensual (si esta fuera la periodicidad convenida) transcurrido. Dicho interés será equivalente a ..... (cada acreedor fijará criterios objetivos de definición) excluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA) o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en caso de corresponder, será a cargo de la parte deudora y se cancelará conjuntamente con cada pago de interés. La parte deudora se compromete a informar al ACREEDOR su situación frente al IVA y en caso de no hacerlo, EL ACREEDOR la considerará como responsable no inscripta con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria. La tasa del primer período será de .....% nominal anual, equivalente al .....% efectivo mensual, en términos de intereses calculados en forma vencida sobre saldos”.

III.4. Seguro de vida. Para protección del crédito y sus accesorios, EL ACREEDOR podrá contratar en su beneficio un seguro con cobertura por fallecimiento e invalidez total y permanente a nombre del DEUDOR, siempre y cuando éste revista el carácter de asegurable, en una entidad aseguradora debidamente autorizada para operar en el ramo por una suma asegurada equivalente al saldo de la deuda derivada del crédito. EL ACREEDOR titular de LA LETRA será el beneficiario de dicho seguro, que se contratará conforme a las normas legales y de práctica, para lo cual EL DEUDOR autoriza al ACREEDOR y a la ENTIDAD ADMINISTRADORA a efectuar los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos personales que se requieran para dicha contratación y sus renovaciones, las cuales EL DEUDOR se compromete a llevar a cabo treinta días antes de su vencimiento. El costo del seguro estará exclusivamente a cargo del ACREEDOR.

III.5. Seguro del inmueble. EL DEUDOR se obliga a mantener el inmueble asegurado contra incendio y todo otro riesgo asegurable que, a juicio del ACREEDOR, sea necesario o conveniente cubrir (incluyendo terremoto, de ser de práctica cubrir dicho riesgo en la localidad donde se encuentra el inmueble) durante toda la vigencia de LA LETRA, hasta su total cancelación, en una compañía de seguro seleccionada conforme a las disposiciones previstas en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros” del Banco Central de la República Argentina, designándose como primer beneficiario al ACREEDOR titular de LA LETRA. Asimismo, EL DEUDOR se obliga a renovar, y en su caso, extender los riesgos cubiertos por dicho seguro treinta días antes de su vencimiento, debiendo entregar al ACREEDOR con anterioridad al vencimiento de ese plazo la constancia de las renovaciones. EL DEUDOR por la presente autoriza al ACREEDOR a contratar directamente dicho seguro y sus renovaciones



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

por cuenta y orden del DEUDOR, facultando a la ENTIDAD ADMINISTRADORA a debitar los cargos de dicho seguro y las actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas del DEUDOR, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en la cláusula III.10. Se establece en forma expresa que ante la falta de pago de los cargos correspondientes o los reajustes de las sumas aseguradas o de las sumas debitadas por cualquier otro concepto relacionadas con el seguro podrá EL ACREEDOR, a su exclusiva opción: a) declarar caducos los plazos acordados, sin necesidad de interpelación previa de ninguna naturaleza y exigir el pago inmediato de LA LETRA, hallándose facultado, asimismo, para ejecutar la presente garantía; b) abonar los citados cargos por cuenta y orden del DEUDOR; y c) contratar un nuevo seguro de conformidad con las pautas precedentemente expresadas. En los dos supuestos que preceden, EL ACREEDOR se hallará facultado para debitar las sumas abonadas de la caja de ahorros y/o la cuenta corriente del DEUDOR –total o parcialmente–, en su caso incluso en descubierto. Si EL DEUDOR no abonara dichas sumas dentro del término de diez días de requerido podrá EL ACREEDOR, sin perjuicio del pago efectuado o de la nueva póliza contratada, proceder conforme a los términos del apartado a) de la presente cláusula III.5., en cuyo caso la deuda total será incrementada con los gastos que EL ACREEDOR haya debido soportar en el concepto indicado de seguros y cuyo pago queda también garantizado por la hipoteca. Salvo acuerdo en contrario, en caso de siniestro, la indemnización será aplicada para reparar o restaurar el inmueble si dicha reparación o restauración fuera, a criterio del ACREEDOR, económicamente viable o no afectare o disminuyere el valor de la garantía hipotecaria. De lo contrario, dicha suma será aplicada en primer lugar al pago del saldo total adeudado bajo LA LETRA, se encontrare o no vencida y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR.

III.6. Gastos, comisiones e impuestos. A la cuota de capital con más los intereses pactados de acuerdo con lo establecido en la cláusula III.3. precedente se adicionará la suma correspondiente al pago del seguro sobre el inmueble que se establece en LA LETRA. Todas las sumas de dinero pagaderas por EL DEUDOR bajo LA LETRA serán abonadas libres y exentas, sin retención o deducción, de cualquier impuesto, tasa o gravamen de cualquier índole, presente o futuro, aplicado, gravado, cobrado o retenido por cualquier autoridad, salvo que la retención o deducción de tales impuestos, tasas o gravámenes esté requerida por la ley o disposición aplicable. En tal caso, EL DEUDOR pagará los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba EL ACREEDOR (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que EL ACREEDOR hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos impuestos o derechos. Queda expresamente establecido que la presente cláusula será de aplicación aun en los casos en que las retenciones o deducciones no hubiesen correspondido ser efectuadas, o bien efectuadas a una tasa diferente, de no haberse producido una cesión del crédito instrumentado en LA LETRA.

III.7. Costo financiero total ....% efectivo anual, calculado por aplicación de los intereses según la cláusula III.3. y conceptos a que se refieren las cláusulas III.6. y de corresponder III.10.

III.8. Moneda de pago. En pesos.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

III.9. Administración. Domicilio de pago. EL DEUDOR deberá efectuar los pagos de LA LETRA –sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza– en el domicilio de LA ENTIDAD ADMINISTRADORA, quien actuará por cuenta y orden del ACREEDOR, sito en ....., o donde quien resulte ACREEDOR titular de LA LETRA en el futuro indique por escrito al DEUDOR, dentro de la misma plaza y del horario de atención al público, en efectivo o transferencia.

A los fines de la presente cláusula EL ACREEDOR deberá notificar al DEUDOR, en forma fehaciente y con una anticipación no menor a los .... días de la fecha del próximo pago que corresponda, el nuevo domicilio de pago y/o la entidad que llevará a cabo la cobranza y administración de LA LETRA, debiendo adjuntar también una constancia auténtica de su titularidad de LA LETRA emitida por .....(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 780/95, texto según Decreto 1389/98).

El DEUDOR reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable al ACREEDOR y derivada de pagos efectuados mediante valores para ser presentados al cobro (cheques, giros, etc.), o por intermedio de bancos, correo, comisionistas, terceros eventuales, etc., correrá a su cargo y se considerará exclusivamente causada por EL DEUDOR y de su responsabilidad exclusiva, y que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos únicamente a aquella en la cual resulte posible al ACREEDOR hacer efectivo el cobro de su crédito instrumentado en LA LETRA. En el caso de que las fechas de pago de capital o intereses bajo LA LETRA vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual EL ACREEDOR no realice operaciones con el público en la plaza del domicilio de pago, los pagos correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior. A este efecto, se considerarán días inhábiles bancarios todos aquellos en los cuales las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público, según lo comunicado por el Banco Central de la República Argentina o por disposición de autoridad competente en la ..... (indicar plaza de pago). Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.

.....(nombre de la entidad), en su carácter de ACREEDOR, o en su calidad de administrador, o quien en dicha calidad suceda al mismo por indicación fehaciente y por cuenta del ACREEDOR, extenderá al DEUDOR los recibos que correspondan por los pagos de LA LETRA y las constancias de saldo de deuda de LA LETRA previstas en el artículo 8° del Decreto 780/95 (texto según Decreto 1389/98), debiendo comunicar el estado de deuda a .....(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 780/95, texto según Decreto 1389/98) para su registro. ....(nombre de la entidad), en su carácter de ACREEDOR o en su calidad de administrador, será responsable frente al DEUDOR y terceros por las omisiones, retardos o mal desempeño en que incurra en el cumplimiento de sus obligaciones como administrador de LA LETRA.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

Sin perjuicio de lo anterior, EL DEUDOR podrá requerir a .....(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98) la emisión de comprobantes respecto de la titularidad y a la ENTIDAD ADMINISTRADORA el estado de deuda de LA LETRA con una periodicidad de ..... (vinculado al acuerdo de registro). La ENTIDAD ADMINISTRADORA que en este acto se designa o la que eventualmente pueda sustituirla tendrá a su cargo realizar, por cuenta y orden del ACREEDOR, la gestión de cobro de todo importe instrumentado en LA LETRA que sea debido por EL DEUDOR, de conformidad con los términos de la misma, como así también la realización de la totalidad de los actos tendientes a la preservación de los derechos de crédito y de los derechos hipotecarios instrumentados en LA LETRA, con el mismo alcance que resulta de los términos del presente instrumento de creación y emisión.

III.10. Débito automático. (La siguiente redacción se aplica cuando se pacte esta modalidad de pago) “.....(nombre de la entidad) queda expresamente facultado para debitar, si correspondiere, todo importe adeudado bajo LA LETRA, ya sea capital, intereses compensatorios, intereses punitivos, impuestos, cargos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo del DEUDOR –conforme a la normativa emitida por el Banco Central de la República Argentina– bajo LA LETRA (ya sea en las fechas originales de pago previstas bajo LA LETRA o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito contenido en la misma, de conformidad con lo previsto en la cláusula III.12.) en la cuenta corriente, aun en descubierto, caja de ahorros u otras cuentas del DEUDOR (incluso en las que sea titular indistinto junto con otras personas) y sin interpelación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye en un todo de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2187, 2188, 2189, 2197, 2209 y 940 del Código Civil y Comercial de la Nación. EL DEUDOR presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en su cuenta corriente sean debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que EL ACREEDOR determine, previa notificación al DEUDOR. Las facultades del ACREEDOR establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por ..... (nombre de la entidad) por cuenta propia mientras mantenga la titularidad de LA LETRA, así como por cuenta y orden de los futuros titulares de LA LETRA en caso de que LA ENTIDAD continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de quienes resulten acreedores del crédito contenido en LA LETRA.

III.11. Mora. Supuestos de incumplimiento. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por incumplimiento de las obligaciones pactadas en LA LETRA. Son también supuestos de incumplimiento: a) la solicitud del DEUDOR de su quiebra o su petición por terceros o solicitud de concurso; y/o b) la formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores del DEUDOR; y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por EL DEUDOR para obtener el crédito contenido en LA LETRA; y/o d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza la misma; y/o e) la comprobación por EL ACREEDOR o por la autoridad competente del incumplimiento de toda



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

disposición legal o de todo otro requisito impuesto por el Banco Central de la República Argentina u otra autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento del crédito contenido en LA LETRA; y/o f) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR, siempre que EL DEUDOR no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble, dentro del plazo de quince días contados desde la fecha de la notificación del ACREEDOR en tal sentido. En todos los casos de mora y supuestos de incumplimiento, .....(nombre de la entidad) en su calidad de ACREEDOR titular de LA LETRA podrá compensar total o parcialmente su crédito contenido en la misma, con fondos o valores u otros bienes de cualquier naturaleza que estuvieran depositados en la entidad acreedora o en cualquiera de sus filiales en el exterior a nombre u orden del DEUDOR, sin necesidad de interpelación alguna, pudiendo proceder a su venta al precio de mercado y aplicar el neto producido de la venta a fin de hacer efectiva la compensación.

III.12. Caducidad de plazos. La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por EL DEUDOR bajo LA LETRA, en especial la falta de pago en término de los servicios de amortización e intereses o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula III.11. permitirá al ACREEDOR declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado y la aplicación de los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución. Se pacta expresamente que, en caso de mora, ambos intereses se capitalizarán en forma ... (diaria, semanal, mensual, trimestral, etc., según lo determine cada Institución).

III.13. En todos los casos de mora el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo equivalente al ... (cada acreedor fijará criterios objetivos de definición, ajustados a las disposiciones vigentes en la materia, establecidas por el Banco Central de la República Argentina).

III.14. Transferencia. LA LETRA podrá ser transferida mediante notificación a .....(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 780/95, texto según Decreto 1389/98) con indicación del nombre de la persona o entidad a favor de la cual se efectúa la transferencia y la fecha de la misma, sin necesidad de notificación al DEUDOR, salvo el supuesto en que mediere la modificación del domicilio de pago y/o de la entidad a cargo de la administración y cobranza de LA LETRA, lo cual deberá notificarse al DEUDOR y al Agente de Registro de LA LETRA. Se considerará que EL DEUDOR ha sido debidamente notificado, mediante la individualización del nuevo domicilio de pago contenida en la boleta de pago enviada por EL ACREEDOR o por la entidad que tenga a su cargo la cobranza y administración de LA LETRA por cuenta del ACREEDOR, adjuntando los comprobantes del cambio de titularidad de LA LETRA emitidos por .....(hacer mención al





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 780/95, texto según Decreto 1389/98). A partir de la notificación, EL DEUDOR realizará los pagos bajo LA LETRA en el nuevo domicilio de pago y/o ante la nueva entidad que ejerza la administración y cobranza de LA LETRA. Habiendo mediado la notificación prevista en esta cláusula, EL DEUDOR no podrá oponer excepción de pago documentado en relación a pagos practicados a anteriores acreedores con posterioridad a la notificación cursada. La transferencia de LA LETRA comportará asimismo la cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del Contrato de Custodia de Escrituras y Registro de Letras Hipotecarias escriturales ya mencionado en la presente cláusula III, primer párrafo.

Las transferencias de LA LETRA tendrán los efectos previstos en el artículo 40 de la Ley 24.441, de conformidad con lo dispuesto en el anteúltimo párrafo del artículo 5° del Decreto 780/95 (texto según Decreto 1389/98), y EL DEUDOR no podrá oponer al nuevo ACREEDOR las defensas que tuviere contra anteriores ACREEDORES de LA LETRA. Serán oponibles al DEUDOR y terceros a partir de la inscripción ante .....(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 780/95, texto según Decreto 1389/98).

III.15. Cancelaciones anticipadas. En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad del DEUDOR de precancelar el crédito, en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación. En el caso de precancelación total, EL ACREEDOR tendrá derecho a exigir el pago del .....% del capital adeudado como compensación por cancelación anticipada, si la precancelación se hiciera efectiva antes de que hubiere transcurrido la cuarta parte del plazo total original estipulado o 180 días corridos desde su otorgamiento, de ambos el mayor, compensación que EL DEUDOR expresamente acepta como compensación razonable a los fines del artículo 51 de la Ley 24.441, renunciando en forma expresa e irrevocable a efectuar reclamo alguno en tal sentido. Asimismo, EL DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los cargos e impuestos que dicha precancelación origine. A los efectos del ejercicio de esta opción EL DEUDOR deberá comunicar al ACREEDOR su decisión de cancelar el crédito en forma anticipada mediante carta documento, telegrama o nota presentada personalmente al ACREEDOR o alguna de las modalidades previstas en las normas sobre "Comunicación por medios electrónicos para el cuidado del medio ambiente" (decisión que, una vez comunicada, será irrevocable) con una anticipación no menor a tres días hábiles de la fecha de precancelación. Si EL DEUDOR acordare con EL ACREEDOR la efectivización de pagos anticipados parciales, EL ACREEDOR tendrá derecho a exigir el pago de los siguientes impuestos, cargos o comisiones por precancelación parcial: .....(a llenar por cada ACREEDOR). En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

III.16. Novación. En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación del crédito, diferimiento del pago o por cualquier otro motivo no se producirá novación y se conservará con todos sus efectos el origen del crédito y la antigüedad de la obligación del DEUDOR, manteniendo todas las garantías constituidas vigentes. Expresamente se conviene que ante la novación del crédito hipotecario otorgado de conformidad a la cláusula I, operada en virtud de la creación y emisión de LA LETRA de conformidad con los términos de la cláusula III, subsistirá plenamente el derecho real de hipoteca incorporado a LA LETRA en garantía del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del DEUDOR que emergen del presente, de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 24.441. A todo evento EL ACREEDOR formula la reserva de subsistencia de la garantía hipotecaria constituida en el capítulo precedente (artículo 940 del Código Civil y Comercial de la Nación).

III.17. Gastos, impuestos, etc. Todos los gastos e impuestos actuales o futuros que graven las operaciones instrumentadas bajo la presente serán a cargo del DEUDOR o ACREEDOR con arreglo a lo previsto en las normas sobre "Protección de los usuarios de servicios financieros".

III.18. Procedimiento de ejecución. El incumplimiento del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA habilitará al ACREEDOR a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo EL ACREEDOR optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley 24.441, prestando EL DEUDOR expresa conformidad al efecto. EL ACREEDOR podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en bloc o subdividido, y en la forma que lo crea más conveniente, por el martillero que el mismo designe, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado que resulte establecido, con más un treinta por ciento (30 %) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial. En caso de fracaso del primer remate, se llevará a cabo media hora después un nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de resultar EL ACREEDOR o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar seña y podrán compensar total o parcialmente el precio de compra con la deuda, debiendo calcularse esta última a la fecha en que el comprador deba depositar el saldo de precio. Las costas y gastos que origine EL DEUDOR con motivo del incumplimiento quedan a su exclusivo cargo. Los montos adeudados por este concepto devengarán desde la fecha de su erogación, intereses a la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, incrementada en un cincuenta por ciento. Estos intereses se capitalizarán cada treinta días corridos.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 2. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria con creación y emisión de Letras Hipotecarias.

IV. Depósito del título de propiedad. El título de propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía hipotecaria quedarán depositados en.....(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 780/95, texto según Decreto 1389/98). Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca.

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 sólo será oponible a la otra parte si mediere una notificación fehaciente con cinco días de antelación.

ATESTACIONES NOTARIALES ..... LEIDA Y RATIFICADA.....





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

Introducción y objetivos.

En la presente sección se establece un conjunto de pautas, prácticas y procedimientos que las entidades financieras pueden seguir en la originación y administración de préstamos con garantía prendaria sobre automotores.

La sección se encuentra organizada en cinco puntos:

- 3.1. Características y lineamientos para el otorgamiento de los préstamos prendarios automotores.
- 3.2. Originación de los préstamos prendarios automotores.
- 3.3. Procedimientos de administración.
- 3.4. Sistemas de información.
- 3.5. Modelos de formularios.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.



### 3.1. Características y lineamientos para el otorgamiento de préstamos prendarios automotores.

#### 3.1.1. Operaciones comprendidas.

Préstamos otorgados a personas humanas que revistan el carácter de usuarios de servicios financieros –conforme a las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”– con garantía prendaria en primer grado sobre automóviles o vehículos utilitarios livianos nuevos.

Los préstamos prendarios automotores deberán estar garantizados con prenda en primer grado de privilegio sobre automóviles o vehículos utilitarios de hasta 1.500 Kg de carga, de acuerdo con el formulario utilizable al efecto y el modelo de contrato aprobado.

Todos los aspectos de las operaciones comprendidas que no estén expresamente contemplados en el manual previsto en esta sección deberán ajustarse a las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros” y, de tratarse de préstamos expresados en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”), a las normas sobre “Política de crédito”.

#### 3.1.2. Solicitantes de créditos prendarios.

Se denominan “Solicitantes” al conjunto de deudor, codeudor(es) y garante(s) de un préstamo prendario automotor.

##### 3.1.2.1. Deudor.

Se entiende por deudor al tomador del crédito.

##### 3.1.2.2. Codeudores.

En caso de existir más de un deudor, todos en su conjunto se denominarán codeudores.

Los codeudores deberán asumir su obligación solidariamente.

#### 3.1.3. Requisitos de los solicitantes.

Los solicitantes deberán reunir los siguientes requisitos:

- Ser personas humanas, hábiles para contratar.
- No mantener litigios o causas judiciales pendientes que, a criterio de la entidad, sean significativos en sí.
- Cumplir los requerimientos exigidos por el seguro de vida, en caso de que la entidad financiera haya optado por contratarlo.

Versión: 3a.	COMUNICACIÓN “A” 6278	Vigencia: 19/7/2017	Página 2
--------------	-----------------------	------------------------	----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

- d) No deberán tener antecedentes comerciales o crediticios negativos, salvo que a criterio de la entidad financiera éstos no sean de relevancia.

No hay límite máximo de edad, salvo aquel que surja de los requerimientos del seguro de vida, en caso de que la entidad financiera haya optado por contratarlo.

#### 3.1.4. Ingresos de los solicitantes.

##### 3.1.4.1. Requisito.

Los ingresos de los solicitantes deberán ser demostrables, habituales y permanentes.

##### 3.1.4.2. Conceptos computables.

Se considerarán como ingresos computables de los solicitantes los que provengan de:

i) Empleados en relación de dependencia.

- Sueldo y sueldo anual complementario.
- Comisiones (promedio mensual de los últimos doce meses).
- Gratificaciones (promedio mensual de los últimos doce meses).

Las entidades deberán comprobar el empleo de los solicitantes durante el último año que preceda a la solicitud prendaria.

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).



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

#### 3.1.4.3. Otras formas de ingresos.

Las entidades podrán utilizar otra definición de ingresos computables, en cuyo caso también obtendrán una versión modificada de los ratios que se definen más adelante en esta sección. No obstante, no podrán por ello dejar de calcular y registrar los conceptos estándares tal cual están definidos en la presente sección.

#### 3.1.4.4. Evaluación de solvencia.

A los efectos de evaluar el grado de solvencia de los solicitantes, deberá considerarse no sólo la composición de su patrimonio, sino también las deudas declaradas y los compromisos de pago que de éstas se desprendan.

La información básica a considerar comprende la composición del patrimonio y los datos bancarios y comerciales.

El resultado de dicho análisis deberá reflejarse en el formulario de aprobación y análisis.

#### 3.1.5. Características del préstamo.

##### 3.1.5.1. Destino del préstamo prendario automotor.

El destino de los fondos deberá ser uno de los enunciados a continuación o una combinación de ellos:

- a) Adquisición de automotores nuevos para uso particular.
- b) Adquisición de automotores nuevos para alquiler.
- c) Adquisición de automotores nuevos para otro uso comercial.
- d) Refinanciación de préstamos cuyo destino haya sido la adquisición de automotores nuevos para uso particular.
- e) Refinanciación de préstamos cuyo destino haya sido la adquisición de automotores nuevos para alquiler.
- f) Refinanciación de préstamos cuyo destino haya sido la adquisición de automotores nuevos para otro uso comercial.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

Se entiende por automotor nuevo la unidad que no ha sido objeto de patentamiento hasta el momento.

En caso de refinanciación, el monto máximo será el saldo de capital del préstamo que se refinancia más los costos de refinanciación si los hubiera. En caso de ser un monto mayor, será considerado como destino (a) o (b), según corresponda. La refinanciación implica que se cancela el préstamo existente y se crea uno nuevo.

#### 3.1.5.2. Moneda.

Los préstamos prendarios podrán ser otorgados en pesos.

Cuando se trate de préstamos prendarios de Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por "CER" - Ley 25.827 ("UVA") además del importe de capital otorgado en pesos se deberá expresar en cantidades de UVA, conforme al criterio de cálculo establecido en las normas sobre "Política de crédito".

#### 3.1.5.3. Plazo.

Los préstamos serán otorgados, como máximo, a 5 años.

#### 3.1.5.4. Amortización.

Los préstamos prendarios automotores podrán ser otorgados bajo cualquiera de las siguientes tipologías:

- Sistema francés.

Es aquel que tiene cuotas periódicas fijas e iguales que incluyen capital e intereses, en las cuales la porción de capital es creciente y la parte de los intereses es decreciente. Para el cálculo de la cuota se utilizará la fórmula establecida en el punto 3.1.5.8.

- Sistema alemán.

Es aquel que tiene cuotas periódicas decrecientes, en las cuales es fija la porción de capital y decreciente la porción de intereses.

- Otros sistemas de amortización.

Pueden utilizarse otros sistemas de amortización.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

#### 3.1.5.5. Tasa de interés.

Las tasas serán fijas o variables de acuerdo con lo establecido en las normas sobre “Tasas de interés en las operaciones de crédito”.

Los préstamos prendarios automotores a tasa variable pueden incluir un acuerdo sobre un máximo (“cap”) o un mínimo (“floor”) o ambos (“collar”) sobre la tasa de interés que devengará el préstamo.

#### 3.1.5.6. Divisor.

En todos los casos, para el cálculo de los intereses, se tomará como divisor fijo 360 días.

#### 3.1.5.7. Periodicidad de la cuota.

La periodicidad de la cuota no podrá ser superior a semestral.

#### 3.1.5.8. Cálculo de la cuota total.

##### i) Sistema francés. Fórmula.

Para el cálculo de la cuota periódica se empleará la siguiente fórmula:

$$c = (D \times i \times (1+i)^n) / (((1+i)^n) - 1))$$

donde:

c: cuota periódica.

D: saldo adeudado (por capital) luego de cancelada la cuota anterior.

i: tasa de interés periódica. Se obtiene de la siguiente expresión:

$$i = r / (m \times 100)$$

donde:

r: tasa de interés nominal anual, en tanto por ciento.

m: cantidad de períodos de pago pactados en un año (12 si se trata de cuotas mensuales, 6 si se trata de cuotas bimestrales, 4 si se trata de cuotas trimestrales, 2 si se trata de cuotas semestrales).



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

n: cantidad de cuotas que restan abonar incluida la que se calcula.

La cuota periódica incluye los intereses del período, calculados sobre el saldo adeudado de acuerdo con la tasa pactada, y una porción de amortización del capital que se obtiene de restar los intereses al importe de la cuota.

ii) Importes a incluir.

El monto total de la cuota del préstamo prendario incluirá los conceptos de capital, intereses y, en su caso, impuestos, comisiones y cargos –tales como el costo del seguro–, conforme a lo previsto en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”.

3.1.5.9. Préstamos de Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”).

Se deberán explicitar las características de estos préstamos en función de lo establecido en las normas sobre “Política de crédito”.

3.1.6. Relación Cuota / Ingreso.

3.1.6.1. Concepto.

Es la relación porcentual que existe entre el monto total de la cuota del préstamo prendario automotor y los ingresos computables de los solicitantes.

3.1.6.2. Fórmula.

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

$$(\text{Cuota Total} / \text{Ingresos Computables}) \times 100$$

3.1.6.3. Pautas generales.

A los efectos del cálculo, el monto de la cuota será mensualizado cuando la periodicidad de pago sea bimestral, trimestral, etc. De igual modo, se procederá con los ingresos computables que tengan una periodicidad distinta de mensual.

El cálculo de los ingresos computables será la sumatoria de ingresos netos (después de impuestos y demás deducciones de ley).



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

#### 3.1.6.4. Pautas específicas.

##### a) Sistema francés.

- A tasa fija, la cuota se calculará utilizando dicha tasa.
- A tasa variable, la cuota se calculará con la tasa inicial incrementada en un 25 % (por ejemplo, si la tasa inicial es 10 % se utilizará 12,50 %). Si existiese una tasa máxima establecida, se utilizará dicha tasa máxima.

##### b) Sistema alemán.

- A tasa fija, se utilizará el promedio de las cuotas correspondiente al primer 25 % del plazo del préstamo.
- A tasa variable, se utilizará el promedio de las cuotas correspondiente al primer 25 % del plazo del préstamo que se calculará con la tasa inicial incrementada en un 25 % (por ejemplo, si la tasa inicial es 10 % se utilizará 12,50 %). Si existiese una tasa máxima establecida, se utilizará dicha tasa máxima.

##### c) Otros sistemas.

Cuando se utilicen otros sistemas de amortización, la entidad financiera utilizará la metodología que considere conveniente, la cual deberá fundamentarse y reflejarse en los sistemas de información. Se usarán, en la medida en que sean aplicables, criterios similares a los descriptos en los apartados a) y b) precedentes.

#### 3.1.6.5. Deducciones.

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





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

### 3.1.7. Relación Monto / Valor del Activo.

#### 3.1.7.1. Concepto.

Es la relación que existe entre el importe acordado del préstamo y el valor del automotor según surja del precio de venta pactado con el vendedor o de las listas de precios de terminales/importadores y/o publicaciones especializadas, de ellos el menor.

#### 3.1.7.2. Fórmula.

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

$$(\text{Monto/Valor del automotor}) \times 100$$

### 3.1.8. Relación Total Cuotas / Ingreso.

#### 3.1.8.1. Concepto.

Es la relación sobre los ingresos computables de los solicitantes, de la suma de pagos periódicos o cuotas que los solicitantes están obligados a pagar por deudas financieras, tales como: hipotecas, préstamos personales, por compra de automotores o tarjetas de crédito.

Para las tarjetas de crédito o compra se sugiere tomar el 10 % del promedio de saldos de los últimos 10 meses.

#### 3.1.8.2. Fórmula.

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

$$(\text{Total cuotas / Ingresos computables}) \times 100$$

### 3.1.9. Precancelaciones.

#### 3.1.9.1. Formas de precancelación.

Los préstamos prendarios serán precancelables total y parcialmente.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

### 3.1.9.2. Pautas de precancelación.

Tanto la precancelación total como la parcial seguirán las siguientes pautas:

- a) Podrá precancelarse en cualquier momento (independientemente de la fecha de vencimiento de una cuota ordinaria).
- b) La precancelación parcial podrá aplicarse a:
  - i) reducción de plazos manteniendo la cuota constante; o
  - ii) reducción de cuota manteniendo el plazo constante; o
  - iii) una combinación de las anteriores.
- c) Podrán estar sujetas a cargos y comisiones conforme a lo previsto en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”.

### 3.1.9.3. Registración de la precancelación.

Los sistemas de información deberán registrar la modalidad de precancelación permitida.

### 3.1.10. Seguros.

#### 3.1.10.1. Seguro de vida.

Cuando la entidad financiera haya optado por contratar un seguro sobre saldo deudor con cobertura por fallecimiento e invalidez total y permanente sobre alguno de los solicitantes, el seguro deberá reunir, como mínimo, las siguientes condiciones:

- i) Que cubra al solicitante durante la totalidad de la vigencia del préstamo prendario automotor.
- ii) Que el monto cubierto sea igual al saldo impago en todo momento del préstamo prendario automotor y que en caso de siniestro sea cancelatorio del mismo.
- iii) Que la póliza sea emitida o endosable a favor de la entidad financiera o de quien en el futuro resulte ser el acreedor del préstamo prendario automotor.
- iv) Que esté emitido por:
  - a) Compañías de seguros locales respecto de las cuales se cumpla con lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y cuenten con reaseguros en compañías de seguros:

Versión: 4a.	COMUNICACIÓN “A” 6278	Vigencia: 19/7/2017	Página 10
--------------	-----------------------	------------------------	-----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

- i) locales respecto de las cuales también se verifique lo previsto en el citado punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias”; o
  - ii) del exterior que cumplan con lo previsto en el punto 3.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias”, requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”.
- b) Sucursales locales de compañías aseguradoras del exterior respecto de las cuales se verifique el cumplimiento de lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y su casa matriz cumpla con el punto 3.2. de las citadas normas –requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”–.
- c) Subsidiarias locales de compañías aseguradoras del exterior respecto de las cuales se verifique el cumplimiento de lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y su controlante cumpla con el punto 3.2. de las citadas normas –requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”– y haya afianzado explícitamente las obligaciones de la subsidiaria.

En caso de existir más de un solicitante, se podrá utilizar alguna de las siguientes alternativas:

- Por lo menos uno de los solicitantes estará asegurado por la totalidad del saldo impago del préstamo prendario automotor.
- Cada solicitante estará asegurado por una porción del saldo impago en función de su contribución a los ingresos computables del conjunto.

#### 3.1.11. Seguro de daños al automotor.

Es requisito que el automotor esté cubierto por un seguro de daños que cumpla, como mínimo, con las siguientes características:

- i) Que cubra al automotor durante la totalidad de la vigencia del préstamo prendario automotor de los riesgos de robo, hurto, incendio, responsabilidad civil y destrucción total.
- ii) Que el monto cubierto sea igual al saldo impago en todo momento del préstamo prendario automotor y que en el caso de siniestro sea cancelatorio del mismo si la destrucción es total.
- iii) Que la póliza sea emitida o endosable a favor de la entidad financiera o de quien en el futuro resulte ser el acreedor del préstamo prendario automotor.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

iv) Que esté emitido por:

- a) Compañías de seguros locales respecto de las cuales se cumpla con lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y cuenten con reaseguros en compañías de seguros:
  - i) locales respecto de las cuales también se verifique lo previsto en el citado punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias”; o
  - ii) del exterior que cumplan con lo previsto en el punto 3.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias”, requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”.
- b) Sucursales locales de compañías aseguradoras del exterior respecto de las cuales se verifique el cumplimiento de lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y su casa matriz cumpla con el punto 3.2. de las citadas normas –requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”–.
- c) Subsidiarias locales de compañías aseguradoras del exterior respecto de las cuales se verifique el cumplimiento de lo previsto en el punto 2.2.2. de las normas sobre “Evaluaciones crediticias” y su controlante cumpla con el punto 3.2. de las citadas normas –requiriendo a ese efecto calificación internacional de riesgo “investment grade”– y haya afianzado explícitamente las obligaciones de la subsidiaria.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

### 3.2. Originación de los préstamos prendarios automotores.

#### 3.2.1. Solicitud de préstamo.

Los solicitantes deberán completar y firmar una solicitud que deberá contener como mínimo la información descripta en el formulario previsto en el punto 3.5.1.

#### 3.2.2. Documentación respaldatoria.

Los solicitantes deberán presentar toda la documentación respaldatoria necesaria para la verificación de la información contenida en el formulario.

Ésta comprenderá, como mínimo, los siguientes elementos:

##### 3.2.2.1. Sobre la identidad de los solicitantes.

Copia del documento de identidad conforme a lo previsto en el texto ordenado sobre Documentos de Identificación en Vigencia.

##### 3.2.2.2. Información laboral de los solicitantes.

###### i) Empleados en relación de dependencia.

- Copia de los recibos de sueldo utilizados para el cálculo de ingresos o certificación de haberes, antigüedad y empleo con firma del empleador, certificada por entidad bancaria u obtenida directamente por la entidad financiera.
- Constancia de CUIL –este requisito podrá cumplimentarse a través de una copia simple, en papel o medio electrónico, del dorso del documento de identidad en los casos en que el número se encuentre allí consignado–.

###### ii) Trabajadores autónomos y monotributistas.

- Constancia de la situación impositiva ante la ARCA.
- 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 estime convenientes.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

### 3.2.3. Informes comerciales.

La entidad financiera deberá requerir por cada solicitante un informe comercial o crédito a una empresa de información de reconocido prestigio, a criterio de la entidad financiera originante. Este requisito podrá ser exceptuado si la entidad dispone de información histórica del cliente que brinde suficientes antecedentes.

### 3.2.4. Verificaciones crediticias.

La entidad financiera deberá evaluar la capacidad económica/financiera actual y potencial de los solicitantes para generar recursos que le permitan atender en tiempo y forma los compromisos crediticios asumidos. Se tratará de evaluar tanto la intención como la capacidad de pago de los solicitantes.

La entidad financiera deberá verificar las siguientes circunstancias:

- a) Que los solicitantes cumplan con los requisitos establecidos.
- b) Que los ingresos computables hayan sido comprobados con la documentación presentada.
- c) Que los informes comerciales sean satisfactorios.
- d) Que las pautas crediticias propias sean satisfechas.

Dicha verificación quedará asentada en un formulario de aprobación y análisis que, como mínimo, contenga la información descripta en el punto 3.5.2.

### 3.2.5. Carpeta crediticia (anexa al legajo del cliente, según las normas sobre "Clasificación de deudores").

Completados los pasos anteriores, se procederá a la creación de una carpeta crediticia que contendrá como mínimo (en el mismo orden y distinguiendo claramente las secciones):

#### 1ª Sección - Solicitud de crédito (una por cada titular).

- Formulario de aprobación y análisis, firmado por el funcionario actuante o responsable de la evaluación.

#### 2ª Sección - Copia de la documentación que acredite:

- La identidad de los solicitantes.
- La información laboral de los solicitantes.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

- Declaración jurada de los solicitantes sobre el destino del automotor.
- Certificación de activos, de corresponder.
- Certificación de saldos adeudados a acreedor prendario preexistente (sólo destino refinanciación).

3ª Sección - Informes confidenciales de uso en plaza, de corresponder.

- Informes comerciales y bancarios, de corresponder.

4ª Sección - Procedimientos y cálculos que sustenten el informe elaborado por el analista.

- Formularios de seguros.

5ª Sección - Toda otra documentación que la entidad financiera estime conveniente.

La copia de toda la documentación detallada deberá cotejarse con los correspondientes originales.

No podrá cobrarse al deudor, en relación con el préstamo prendario, ningún gasto que no esté previsto en el contrato de crédito prendario.

#### 3.2.6. Información de otorgamiento.

Un modelo del contrato de crédito prendario deberá ser entregado al solicitante en oportunidad de informar acerca del otorgamiento del crédito.

#### 3.2.7. Instrumentación y desembolso.

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 prendario automotor utilizando el contrato modelo establecido en la Sección 4., cuyo contenido debe interpretarse como texto mínimo aceptado por el Banco Central de la República Argentina.

#### 3.2.8. Carpeta legal (anexa al legajo del cliente, según las normas sobre “Clasificación de deudores”).

Efectuado el desembolso, se deberá crear una carpeta legal (puede también ser una sección de la carpeta crediticia) que contenga, como mínimo, la siguiente documentación:

- a) Contrato de crédito con garantía prendaria, debidamente inscripta en los registros respectivos.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

- b) Pólizas de seguros de vida en caso de que la entidad financiera haya optado por contratarlo y póliza de daños (y de desempleo, de existir), debidamente endosadas a favor del acreedor prendario.

Los anexos al legajo del cliente pueden estar separados físicamente siempre que se cumpla con lo dispuesto por las normas sobre "Clasificación de deudores".

### 3.2.9. Auditorías y control de calidad.

Será obligación de cada entidad financiera implementar un sistema de control de calidad neutral e independiente de los procedimientos de originación, que podrá ser realizado conjuntamente con la auditoría interna por personal que no participe en las funciones de originación, aprobación o administración de los préstamos prendarios automotores.

#### 3.2.9.1. Objetivo.

El objetivo del control de calidad es asegurarse que los procedimientos establecidos han sido aplicados correctamente y que los préstamos originados cumplen con los requisitos y aprobaciones pertinentes. El sistema de control de calidad debe prever:

- a) La detección de discrepancias entre los procedimientos reales y los establecidos.
- b) La toma de medidas correctivas en forma rápida.

#### 3.2.9.2. Requisitos.

El control de calidad debe incluir la revisión de una muestra confiable estadísticamente de préstamos, cuya dimensión debe ser función del volumen total de préstamos prendarios automotores y de los niveles de riesgo.

Dentro de la muestra, deberá efectuarse:

- i) La revisión de carpetas crediticias y legales, verificación de la existencia y exactitud de la documentación referida al automotor y a aspectos crediticios y legales.
- ii) La evaluación de las decisiones crediticias.
- iii) La comprobación del registro correcto de las garantías prendarias.

El control de calidad debe ser constante y permanente, con un nivel de revisión que asegure una confiabilidad estadística a la muestra que se realice.

En los casos en que se utilizaran, en lugar de soportes originados en papel, medios electrónicos o de características similares se deberá observar lo previsto en las normas sobre "Instrumentación, conservación y reproducción de documentos".

Versión: 3a.	COMUNICACIÓN "A" 6278	Vigencia: 19/7/2017	Página 16
--------------	-----------------------	------------------------	-----------





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.



### 3.3. Procedimientos de administración.

#### 3.3.1. Generalidades.

Una vez desembolsado el préstamo prendario automotor, la entidad financiera originadora se transforma en el administrador del crédito.

#### 3.3.2. Funciones del administrador.

Las funciones principales del administrador pueden ser resumidas en la siguiente forma:

- a) La cobranza de las cuotas periódicas de capital, intereses y demás accesorios (comisiones, gastos, costo del seguro, impuestos).
- b) El control de la utilización de los fondos según el destino declarado.
- c) Mantenimiento de registros adecuados de las cobranzas.
- d) Mantenimiento y seguimiento de las pólizas de seguro (seguro de vida y seguro de daños).
- e) Procesamiento de reclamos de indemnización por siniestros.
- f) Procesamiento de precancelaciones.
- g) Seguimiento y regularización de la mora.
- h) Realización de ejecuciones prendarias y remates.
- i) Mantenimiento de archivos y registros completos de cada préstamo.
- j) Mantenimiento de registros contables completos, actualizados y precisos.

#### 3.3.3. Tareas del administrador.

El administrador deberá realizar, como mínimo, las siguientes actividades:

- a) Con una anticipación razonable a la fecha de vencimiento de la cuota, informar su monto a los deudores, fecha de vencimiento, tasa de interés aplicable (para préstamos con tasa variable), importes adicionales a la cuota pura de capital e intereses a ser abonados, saldo de capital y todo otro dato tendiente a suministrar al deudor la información necesaria en forma completa (entre ella, lugar y horario de pago).



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

- b) Recibir e imputar los pagos que efectúen los deudores.
- c) Efectuar un seguimiento de los seguros de vida y de daños (y de incapacidad y desempleo, si los hubiere) a fin de asegurar que en todo momento los deudores y el automotor estén cubiertos contra los riesgos asegurados.
- d) En el caso de siniestro, efectuar los reclamos pertinentes ante las compañías de seguros respectivas.
- e) Cobrar las indemnizaciones por vida correspondientes y aplicarlas a la cancelación total o parcial, según corresponda, del préstamo.
- f) Para el caso de siniestros en el automotor, determinar si las indemnizaciones recibidas deberán ser aplicadas a su reparación o a la cancelación del préstamo.
- g) Efectuar las modificaciones a los términos y condiciones del préstamo que sean acordadas con el deudor y resulten aceptables según las pautas del presente manual.
- h) Controlar y supervisar el proceso de secuestro del automotor.
- i) Mantener permanentemente actualizados los datos relativos al deudor, tales como domicilio, teléfono personal y laboral.
- j) Efectuar el seguimiento y regularización de la mora de acuerdo con lo establecido en el presente manual.

3.3.4. Carpeta de administración (anexa al legajo del cliente, según las normas sobre “Clasificación de deudores”).

El administrador deberá llevar una carpeta de administración en la que se guarde:

- a) Toda comunicación enviada a los solicitantes o recibida de ellos.
- b) Toda documentación relacionada con el préstamo que se origine con posterioridad a su desembolso, tales como modificaciones contractuales.
- c) Documentación relacionada con la mora, ejecución y remate.
- d) Documentación cancelatoria del préstamo.
- e) Todo otro elemento, incluyendo el registro de llamadas, que se considere relevante a criterio de la entidad.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

Los anexos al legajo del cliente pueden estar separados físicamente siempre que se cumpla con lo dispuesto por las normas sobre “Clasificación de deudores”.

#### 3.3.5. Administración y seguimiento de los atrasos en los pagos.

A fin de efectuar un adecuado seguimiento y regularización de los atrasos, el administrador deberá tener en cuenta las siguientes pautas generales:

- a) El administrador deberá emplear sus mejores esfuerzos para cobrar los pagos periódicos a su vencimiento, conforme a las condiciones del préstamo.
- b) En el supuesto de atraso en los pagos, el administrador deberá mantener un contacto inmediato, directo y frecuente con el deudor, el codeudor y el garante, según fuera el caso, a fin de poder subsanar dicho incumplimiento a la brevedad posible.
- c) Siempre que fuera factible o recomendable, la comunicación con el deudor deberá incluir entrevistas personales con él.
- d) Todas las tareas de administración respecto del seguimiento de los atrasos deberán estar totalmente documentadas y resguardadas en la carpeta de administración.

#### 3.3.6. Cronograma de administración de cuentas con atrasos.

El cronograma que se detalla a continuación contiene lineamientos tendientes a dicho fin, que el administrador puede y debe adaptar a las circunstancias particulares de cada caso concreto, incluidas modificaciones en los términos y condiciones, acuerdos de regularización de atrasos, condonación de intereses punitivos y otras prácticas habituales.

- a) A la brevedad de producido el atraso (por ejemplo, dentro de los dos a cinco días corridos posteriores) el administrador debe comunicarse telefónicamente con el deudor y/o codeudor y/o garante e informarle que según consta en los registros del administrador, el pago no ha sido efectuado. El administrador deberá llevar un registro de las llamadas telefónicas (fecha y hora, respuesta del deudor/codeudor, toda promesa de pago efectuada, etc.) que se incluirá dentro de la carpeta de administración.
- b) Dentro de los treinta días corridos posteriores al vencimiento, el administrador deberá continuar con los contactos con el deudor y, si lo entiende conveniente, enviar una o más notificaciones por correo o por alguna de las modalidades previstas en las normas sobre “Comunicación por medios electrónicos para el cuidado del medio ambiente”, informándole:
  - i) que los registros del administrador indican una falta de pago y



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

ii) los montos adeudados.

Si no se obtuviera respuesta, deberá enviarse una comunicación fehaciente. Asimismo, se podrá solicitar al deudor que se presente en las oficinas del administrador a fin de explicar los motivos de la mora.

- c) A más tardar dentro de los treinta días corridos posteriores al vencimiento, el administrador debe comunicarse con el deudor para reclamar el pago y advertirle que de no efectuarse el pago en forma inmediata o dentro de un plazo acordado, se iniciarán las acciones tendientes a la ejecución de la garantía prendaria.
- d) A más tardar dentro de los noventa días corridos posteriores a la mora, el administrador podrá iniciar las acciones de ejecución, de no mediar negociaciones con el deudor.

### 3.3.7. Ejecución prendaria.

#### 3.3.7.1. Procedimiento de ejecución.

En caso de que las actividades tendientes a la regularización de la mora no produzcan resultados, o si por circunstancias particulares del caso se determine que los esfuerzos de regularización resultarán infructuosos, el administrador iniciará los trámites de ejecución prendaria.

En la materia, son de aplicación las disposiciones del régimen legal de la prenda con registro (Decreto-Ley 15.348/46 y complementarios).

#### 3.3.7.2. Actividades del administrador.

Dentro de las actividades recomendadas al administrador se encuentran:

- a) Una vez obtenida la tenencia del automotor, tomar los recaudos para su guarda y conservación, incluyendo el pago de impuestos y mantenimiento de seguros (excepto la cobertura por responsabilidad civil cuando el automotor no sea rodado).
- b) Llevar registros de los distintos procedimientos efectuados y resguardarlos conjuntamente con la documentación respectiva en la carpeta de administración.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

### 3.3.7.3. Producido de la ejecución.

El producido de la ejecución se destinará al pago de los importes adeudados con motivo del préstamo, los gastos y honorarios incurridos durante el procedimiento y, en caso de existir remanente, deberá ser reintegrado al deudor.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.



### 3.4. Sistemas de información.

#### 3.4.1. Generalidades.

3.4.1.1. Dado los volúmenes de información, es estrictamente necesario que ésta sea llevada de manera informatizada. Cada entidad podrá utilizar los sistemas que estime más conveniente, siempre que los datos sean trasladados fácilmente a un medio magnético bajo formato “texto”, “ascii” o base de datos de alta compatibilidad.

3.4.1.2. Por cada préstamo existen dos tipos de información:

- i) Información referencial, que describe las características generales del préstamo y los datos de los solicitantes y del automotor.
- ii) Información de cuotas, que muestra el desarrollo de las cuotas del préstamo y los pagos efectuados por el deudor.

3.4.1.3. Cada entidad financiera podrá desarrollar su base de datos en la forma que estime más conveniente siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en esta Sección. Los campos que se detallan en el punto 3.4.2. como “Información de cuotas”, más los campos que figuran en los formularios establecidos en el punto 3.5. son los que mínimamente deben contener dichas bases, pudiendo cada entidad financiera agregar aquellos que estime conveniente.

La entidad financiera deberá desarrollar documentación respaldatoria de las bases de datos, incluyendo las definiciones de cada campo y de los códigos utilizados.

#### 3.4.2. Información de cuotas.

La base de datos de cuotas debe contener el desarrollo de la totalidad de las cuotas que correspondan al préstamo en cuestión, siendo cada cuota un registro de dicha base. Para cada registro se deberán incluir los siguientes campos:

*Número de identificación del préstamo*

*Número de cuota*

Es el número de la cuota que corresponda.

*Fecha de vencimiento*

Fecha de vencimiento establecida de la cuota.

*Monto de la cuota*

Indicar capital, intereses, impuestos, comisiones y cargos –tales como el costo del seguro– conforme a lo previsto en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”, en forma desagregada y totalizada.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

<i>Tasa de interés vigente</i>	Indicar la tasa nominal anual aplicada para el cálculo de la cuota.
<i>Monto pagado</i>	Indicar el monto pagado por el deudor.
<i>Fecha de pago</i>	Indicar la fecha de efectivo pago realizado por el deudor.
<i>Saldo de Capital</i>	Indicar el saldo de capital una vez abonada la cuota.
<i>Plazo remanente en meses</i>	Este campo debe reflejar el plazo remanente actualizado, expresado en meses.
<i>Modificación de términos</i>	Indicar si los términos originales fueron modificados con posterioridad al otorgamiento.
<i>Monto de la próxima cuota</i>	Indicar capital, intereses, impuestos, comisiones y cargos –tales como el costo del seguro– conforme a lo previsto en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”, en forma desagregada y totalizada, de la próxima cuota a vencer.
<i>Estado actual del préstamo</i>	Indicar si se encuentra en situación normal, con atrasos de hasta 30 días, atrasos desde 31 hasta 60 días, atrasos superiores a 60 días, en ejecución y cancelado.
<i>Historia de incumplimientos</i>	Indicar la cantidad de veces que se ha incurrido en atrasos de hasta 30 días, desde 31 hasta 60 días y superiores a 60 días.
<i>Monto precancelado</i>	Indicar los montos de capital precancelados por el deudor entre el día posterior a la cuota anterior y ésta.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.



### 3.5. Modelos de formularios.

#### 3.5.1. Solicitud de crédito prendario automotor.

<b>SOLICITUD CRÉDITO PRENDARIO AUTOMOTOR</b>					
CÓDIGO O NÚMERO IDENTIFICACIÓN CRÉDITO: CÓDIGO O NÚMERO CRÉDITO TITULIZADO:					
<input type="checkbox"/> TITULAR <input type="checkbox"/> GARANTE					
<b>I. TÉRMINOS Y CONDICIONES PRÉSTAMO PRENDARIO</b>					
MONTO OTORGADO \$ CANTIDAD DE UVA (DE CORRESPON- DER) (4)	TASA DE INTERÉS NOMINAL ANUAL %	COSTO FINANCIERO TOTAL %	PLAZO (N° DE MESES)	SISTEMA DE AMOR- TIZACIÓN <input type="checkbox"/> FRANCÉS <input type="checkbox"/> ALEMÁN <input type="checkbox"/> OTROS (DETALLAR)	MONTO DE LA PRIMERA CUOTA MENSUAL \$ CANTIDAD DE UVA (DE CORRESPONDER) (4)
<b>II. DATOS PERSONALES</b>					
APELLIDO Y NOMBRES (SEGÚN CONSTA EN DOCUMENTO DE IDENTIDAD)					
TELÉFONO PARTICULAR (INCLUIR CÓDIGO DE ÁREA)					
FECHA DE NACI- MIENTO	SEXO <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M		RESIDENTE EN EL PAÍS <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	NACIONALIDAD	
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"/> UNIÓN CONVIVENCIAL INSCRIPTA <input type="checkbox"/> DIVORCIADA/O <input type="checkbox"/> VIUDA/O			NÚMERO DE CARGAS DE FAMILIA (NO INCLUIDOS POR CODEUDOR/GARANTE)		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA Y/O PREVISIONAL <input type="checkbox"/> CUIT <input type="checkbox"/> CUIL			POSICIÓN IMPOSITIVA (IVA) <input type="checkbox"/> INSCRIPTO <input type="checkbox"/> NO INSCRIPTO <input type="checkbox"/> EXENTO <input type="checkbox"/> MONOTRIBUTO		
APELLIDO Y NOMBRES DEL CÓNYUGE (SEGÚN DOCUMENTO DE IDENTIDAD)			TIPO Y NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD		
DOMICILIO CONSTITUIDO (COMPLETAR SI DIFIERE DEL ACTUAL) (CALLE Y NÚMERO, PISO, NÚMERO DEPARTAMENTO, LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)					
DOMICILIO ACTUAL <input type="checkbox"/> PROPIO <input type="checkbox"/> ALQUILADO <input type="checkbox"/> FAMILIAR NÚMERO DE AÑOS: _____ (CALLE Y NÚMERO, PISO, NÚMERO DEPARTAMENTO, LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)					
<b>III. INFORMACIÓN LABORAL</b>					
<input type="checkbox"/> EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR <input type="checkbox"/> FIJO <input type="checkbox"/> CONTRATADO <input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD _____			<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO ANTIGÜEDAD EN LA ACTIVIDAD / PROFESIÓN _____		
CARGO / TÍTULO / RAMO COMERCIAL			N° TELÉFONO COMERCIAL (INCLUIR CÓDIGO DE ÁREA)		
COMPLETAR DE TENER MÁS DE UN EMPLEO EN LA ACTUALIDAD					
<input type="checkbox"/> EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR <input type="checkbox"/> FIJO <input type="checkbox"/> CONTRATADO <input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD _____			<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO ANTIGÜEDAD EN LA ACTIVIDAD / PROFESIÓN _____		
CARGO / TÍTULO / RAMO COMERCIAL			N° TELÉFONO COMERCIAL (INCLUIR CÓDIGO DE ÁREA)		
COMPLETAR DE TENER UNA ANTIGÜEDAD MENOR A UN AÑO EN EMPRESA					
<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO <input type="checkbox"/> EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR			FECHA (DESDE / HASTA) INGRESO MENSUAL NETO \$		
CARGO / TÍTULO / RAMO COMERCIAL			N° TELÉFONO COMERCIAL (INCLUIR CÓDIGO DE ÁREA)		
<input type="checkbox"/> AUTÓNOMO <input type="checkbox"/> EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR			FECHA (DESDE / HASTA) INGRESO MENSUAL NETO \$		
CARGO / TÍTULO / RAMO COMERCIAL			N° TELÉFONO COMERCIAL (INCLUIR CÓDIGO DE ÁREA)		
FIRMA Y ACLARACIÓN					
FECHA:					





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

IV. INGRESO Y SERVICIOS DE DEUDA MENSUALES					
INGRESO MENSUAL (1)	DEUDOR GARANTE	TOTAL SOLI- CITANTES	GASTOS MENSUALES DE LOS SOLICITANTES	DEUDOR GARANTE	TOTAL SOLICI- TANTES
SUELDO / INGRESO NETO MENSUAL			ALQUILER		
SUELDO ANUAL COMPLEMENTARIO (DIVIDIDO DOCE)			CUOTA MENSUALIZADA PRÉSTA- MO PRENDARIO (CAPITAL + INTERESES) (3)		
COMISIONES (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMOS 12 MESES)			SEGURO SOBRE EL AUTOMOTOR		
INGRESOS POR RENTAS (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMO AÑO)					
GRATIFICACIONES (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMO AÑO)			OTROS PAGOS MENSUALES (2)		
TOTAL			TOTAL		
DESCRIPCIÓN OTROS INGRESOS/GASTOS.				MONTOS NETOS MENSUALES	
EL ABAJO FIRMANTE MANIFIESTA, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE A LA FECHA NO CONOCE LA EXISTENCIA DE NINGUNA CAUSA O RAZÓN QUE PUDIERA PRODUCIR UNA REDUCCIÓN SIGNIFICATIVA DE SUS INGRESOS.					

- (1) TODOS LOS ÍTEMS A SER EXPRESADOS EN MONTOS NETOS MENSUALES.  
(2) ESTE ÍTEM DEBERÁ SER IGUAL A LA SUMA DE TODOS LOS CONCEPTOS DE SERVICIOS MENSUALES QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN V.  
(3) EN EL CASO DE SISTEMA ALEMÁN CONSIGNAR LA CUOTA PROMEDIO DEL PRIMER CUARTO (25 %) DE VIDA DEL PRÉSTAMO.  
(4) EN PRÉSTAMOS OTORGADOS BAJO LA MODALIDAD DE UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO ACTUALIZABLES POR "CER" - LEY 25.827 ("UVA"): IMPORTE DE CAPITAL DESEMBOLSADO EXPRESADO EN CANTIDADES DE UVA.

FIRMA Y ACLARACIÓN	FECHA:
--------------------	--------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

V. ESTADO PATRIMONIAL					
INMUEBLES			AUTOMOTORES		OTROS BIENES
TIPO	UBICACIÓN	SUP. CUBIERTA	MARCA/MODELO	AÑO	DETALLE
MANIFESTACIÓN DE PASIVOS (CUOTAS MENSUALES)					
DESCUENTOS Y ADELANTOS			ALQUILERES		
PRESTAMOS PERSONALES			OTROS		
PRENDAS/HIPOTECAS:					
¿LOS FONDOS PARA LA ADQUISICIÓN DEL AUTOMOTOR Y QUE NO SERÁN PROVISTOS POR ESTA SOLICITUD, SURGEN DE ENDEUDAMIENTO ADICIONAL? <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI					MONTO
EN CASO DE CONTESTACIÓN AFIRMATIVA, INFORMAR EL ORIGEN DE LOS FONDOS					
REFERENCIAS CREDITICIAS					
TARJETAS DE CRÉDITO (COMO TITULAR)			CUENTAS CORRIENTES		
NOMBRE	N° DE TARJETA		ENTIDAD FINANCIERA	N° DE CUENTA	
VI. INFORMACION DEL AUTOMOTOR					
<input type="checkbox"/> AUTOMÓVIL <input type="checkbox"/> UTILITARIO DE HASTA 1500 KG. DE CARGA					
<input type="checkbox"/> USO PARTICULAR <input type="checkbox"/> ALQUILER <input type="checkbox"/> OTRO USO COMERCIAL					
<input type="checkbox"/> REFINANCIACIÓN – USO PARTICULAR <input type="checkbox"/> REFINANCIACIÓN – ALQUILER <input type="checkbox"/> REFINANCIACIÓN – OTRO USO COMERCIAL					
MARCA	MODELO	AÑO		PRECIO DE VENTA AL PÚBLICO CONTADO	
DIRECCIÓN DE PERMANENCIA DE LA UNIDAD (CALLE Y NÚMERO, LOCALIDAD, PROVINCIA)					

VII. ACEPTACIÓN Y ACUERDO
EL/LOS ABAJO FIRMANTE/S ACEPTA/N Y ACUERDA/N QUE: 1) EL PRÉSTAMO OBJETO DE ESTA SOLICITUD SERÁ GARANTIZADO CON UNA PRENDA EN PRIMER GRADO SOBRE EL AUTOMOTOR DESCRIPTO EN LA PRESENTE; 2) NO SE LE DARÁ USO AL AUTOMOTOR PARA DESTINOS ILEGALES O DISTINTOS DE LOS MANIFESTADOS EN LA PRESENTE; 3) TODOS LOS DATOS Y DECLARACIONES CONSIGNADOS EN ESTA SOLICITUD SON HECHAS CON EL SOLO PROPÓSITO DE CALIFICAR PARA EL PRÉSTAMO REQUERIDO; 4) EL USO QUE SE LE DARÁ AL AUTOMOTOR ES Y SERÁ EL QUE SE INDICA EN ESTA SOLICITUD; 5) LA VERIFICACIÓN Y POSTERIOR REVERIFICACIÓN DE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA SOLICITUD PUEDEN SER REALIZADOS EN CUALQUIER MOMENTO POR EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS, EN FORMA DIRECTA O A TRAVÉS DE AQUELLAS PERSONAS O ENTIDADES DESIGNADAS POR ESTAS. LA COPIA ORIGINAL DE ESTA SOLICITUD SERÁ RETENIDA POR EL ACREEDOR AUNQUE EL PRÉSTAMO SEA DENEGADO; 6) EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS FUNDAMENTAN SU DECISIÓN CREDITICIA EN LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA, POR LO CUAL ME/NOS COMPROMETO/EMOS A COMUNICAR CUALQUIER MODIFICACIÓN Y MANTENER ACTUALIZADA LA MISMA; 7) EN EL SUPUESTO DE QUE CUOTAS QUE SURJAN DE LA PRESENTE SOLICITUD SE ENCONTRASEN EN MORA, EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS PODRÁN, EN ADICIÓN A TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE CONSIDEREN PERTINENTES, SUMINISTRAR MI/NUESTROS NOMBRE/S A LAS EMPRESAS DE INFORMACIÓN CREDITICIA; 8) EL ACREEDOR PODRÁ TRANSFERIR LA TITULARIDAD DEL PRÉSTAMO (A SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS) COMO ASÍ TAMBIÉN SU ADMINISTRACIÓN SIN NECESIDAD DE COMUNICACIÓN ALGUNA AL DEUDOR, CODEUDOR/ES, O AL/LOS GARANTE/S; 9) EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS NO HAN INDUCIDO DE NINGUNA MANERA AL DEUDOR, CODEUDOR/ES, O AL/LOS GARANTE/S A SOLICITAR EL PRÉSTAMO OBJETO DE LA PRESENTE. TAMPOCO LOS HA/N ACONSEJADO SOBRE EL PRECIO DEL AUTOMOTOR, NI GARANTIZAN EL PRECIO DEL MISMO.

CERTIFICACIÓN: EL/LOS ABAJO FIRMANTE/S CERTIFICA/N CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE SOLICITUD SON CORRECTOS Y EXACTOS A LA FECHA QUE CONSTA AL PIE DE LA PRESENTE. ASIMISMO, ME/NOS HAGO/HACEMOS RESPONSABLE/S LEGALMENTE FRENTE A CUALQUIER PERSONA POR CUALQUIER DAÑO QUE PUDIERA CAUSAR LA INFORMACIÓN QUE INTENCIONAL O NEGLIGENTEMENTE SE HAYA CONSIGNADO ERRÓNEAMENTE.

VIII. INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD		
CÓDIGO DE LA ENTIDAD	CÓDIGO DE LA SUCURSAL	OFICIAL DE CRÉDITO (CÓDIGO O NOMBRE)

FIRMA Y ACLARACIÓN	FECHA:	FIRMA CODEUDOR Y ACLARACIÓN (SI CODEUDOR ES CÓNYUGE)	FECHA:



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

**HOJA COMPLEMENTARIA /SOLICITUD CRÉDITO PRENDARIO AUTOMOTOR**

UTILIZAR ESTA HOJA COMPLEMENTARIA SI NECESITA ESPACIO ADICIONAL PARA COMPLEMENTAR LA SOLICITUD DE CRÉDITO PRENDARIO AUTOMOTOR.

CONCEPTO	CASILLERO DE REFERENCIA	INFORMACIÓN



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

### 3.5.2. Planilla de aprobación y análisis.

PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS			
CÓDIGO O NÚMERO IDENTIFICACIÓN CRÉDITO:			
CÓDIGO O NÚMERO CRÉDITO TITULIZADO:			
I. DATOS DEL DEUDOR Y DEL AUTOMOTOR			
APELLIDO Y NOMBRES DEL DEUDOR		TIPO Y NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	
APELLIDO Y NOMBRES DEL CODEUDOR / GARANTE		TIPO Y NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	
APELLIDO Y NOMBRES DEL CODEUDOR / GARANTE		TIPO Y NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	
<input type="checkbox"/> AUTOMÓVIL <input type="checkbox"/> UTILITARIO DE HASTA 1500 KG DE CARGA <input type="checkbox"/> ALQUILER <input type="checkbox"/> OTRO USO COMERCIAL			
<input type="checkbox"/> USO PARTICULAR <input type="checkbox"/> REFINANCIACIÓN - USO PARTICULAR <input type="checkbox"/> REFINANCIACIÓN - ALQUILER <input type="checkbox"/> REFINANCIACIÓN - OTRO USO COMERCIAL			
MARCA		MODELO	AÑO
PRECIO DE VENTA AL CONTADO PACTADO (E)		PRECIO DE VENTA AL PÚBLICO AL CONTADO SEGUN LISTAS (F)	
DIRECCIÓN DE PERMANENCIA DE LA UNIDAD (CALLE Y NÚMERO, LOCALIDAD, PROVINCIA)			
II. DATOS DEL PRÉSTAMO PRENDARIO Y SEGUROS			
SISTEMA DE AMORTIZACIÓN <input type="checkbox"/> FRANCÉS <input type="checkbox"/> ALEMÁN <input type="checkbox"/> OTROS (CÓDIGO)			
IMPORTE ACORDADO (D)	\$	TASA	
MONEDA		<input type="checkbox"/> FIJA <input type="checkbox"/> VARIABLE	
FECHA OTORGAMIENTO		ÍNDICE _____	
FECHA DEL PRIMER DESEMBOLSO		MARGEN _____	
PLAZO (EN MESES)		PERÍODO DE AJUSTE _____	
PERIODICIDAD		PERÍODO DE ARRASTRE (DÍAS) _____	
GASTOS (3)		TASA MÁXIMA _____	
		MÁXIMO AJUSTE _____	
		CUOTA MÁXIMA _____	
CUOTA INICIAL	\$	COSTO FINANCIERO TOTAL (%) _____	
TASA DE INTERÉS INICIAL	%	COMISIONES (SI CORRESPONDE) (3)	
FECHA VENCIMIENTO PRIMERA CUOTA		ADELANTADA \$ _____ PERIÓDICA \$ _____ PERÍODO _____	
FECHA VENCIMIENTO ÚLTIMA CUOTA		PRECANCELACIÓN TOTAL PARCIAL	
SEGURO DEL AUTOMOTOR		MÉTODO (EN FORMA CODIFICADA)	
COMPañía ASEGURADORA:		MOTIVO DE LA REFINANCIACIÓN (SI SE APLICA)	
SEGURO DE VIDA		COMPañía ASEGURADORA: (3)	
MONTO ASEGURADO	CARGOS DEL SEGURO	MONTO ASEGURADO	CARGOS DEL SEGURO
\$	<input type="checkbox"/> ADELANTADO \$ _____ PERÍODO _____	\$	<input type="checkbox"/> ADELANTADO \$ _____ PERÍODO _____
	<input type="checkbox"/> PERIÓDICO \$ _____ PERÍODO _____		<input type="checkbox"/> PERIÓDICO \$ _____ PERÍODO _____
III. DATOS PARA LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO			
NOMBRE OFICIAL CRÉDITOS			
INSCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA PRENDARIA – FECHA		INSCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA PRENDARIA - REGISTRO	INFORME CREDITICIO (EMPRESA)
INGRESO NETO COMPUTABLE	CODEUDORES	GARANTES	TOTAL
SUELDO / INGRESO NETO MENSUAL			GASTOS MENSUALES (CORRESPONDIENTES AL DEUDOR Y CODEUDOR)
SAC (DIVIDIDO DOCE)			CUOTA MENSUALIZADA PRÉSTAMO PRENDARIO (CAPITAL + INTERESES) (1)
COMISIONES (PROMEDIO MENSUAL)			SEGURO DEL AUTOMOTOR
INGRESOS POR RENTAS (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMO AÑO)			SUBTOTAL CUOTA MENSUALIZADA POR PRÉSTAMO PRENDARIO (B)
GRATIFICACIONES (PROMEDIO MENSUAL ÚLTIMO AÑO)			OTROS PAGOS MENSUALES (2)
TOTAL (A)			TOTAL CUOTAS MENSUALES (C)

(1) EN EL CASO DEL SISTEMA ALEMÁN, CONSIGNAR LA CUOTA PROMEDIO DEL PRIMER CUARTO (25 %) DE VIDA DEL PRÉSTAMO.

(2) ESTE ÍTEM DEBERÁ SER IGUAL A LA SUMA DE TODOS LOS CONCEPTOS DE SERVICIOS MENSUALES QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN V DE LA SOLICITUD DE CRÉDITO.

(3) CONFORME DISPOSICIONES SOBRE "PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS DE SERVICIOS FINANCIEROS" EMITIDAS POR EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

RELACIONES				
SUBTOTAL CUOTA MENSUAL SOBRE INGRESOS B/A TOTAL CUOTAS SOBRE INGRESOS C/A		MONTO DEL CRÉDITO SOBRE EL VALOR DEL AUTO- MOTOR (E O F, EL MENOR)	%	
CONTROL DE VERIFICACIÓN POR LA ENTIDAD FINANCIERA ORIGINADORA:			SI	NO
SEGURO DE VIDA E INVALIDEZ: ¿EXISTE EVIDENCIA SATISFACTORIA? (3)				
SEGURO DEL AUTOMOTOR: ¿EXISTE EVIDENCIA SATISFACTORIA? (3)				
INGRESOS E INFORMACIÓN LABORAL: ¿FUERON VERIFICADOS SATISFACTORIAMENTE?				
¿LA INFORMACIÓN PROVISTA POR LAS AGENCIAS DE INFORMES MUESTRA ANTECEDENTES POR MORA, INHABILITACIONES, CIERRES DE CUENTA, CONCURSOS, O ALGUNA OTRA CIRCUNSTANCIA NEGATIVA? (DE SER "SI" LA RESPUESTA, ADJUNTAR EXPLICACIÓN)				
¿EL DEUDOR ES UN CLIENTE PREVIO DE LA ENTIDAD FINANCIERA?				
COMENTARIOS DE LA ENTIDAD ORIGINADORA (DE REQUERIR MAYOR ESPACIO CONTINÚE EN HOJA COMPLEMENTARIA):				
IV. DETALLES DE LA OPERACIÓN				
A. PRECIO DE COMPRA		\$		
B. REFINANCIACIÓN (INCLUIR EL TOTAL DE LA DEUDA A CANCELAR)				
C. CARGOS DEL SEGURO PAGADOS AL DESEMBOLSO (DE CORRESPONDER) (3)				
D. IMPUESTOS, COMISIONES Y CARGOS ESTIMADOS DE CIERRE DE LA OPERACIÓN (3)				
E. COSTOS TOTALES (SUMATORIA DE LA "A" HASTA LA "D" INCLUSIVE)		\$		
F. MONTO DEL PRÉSTAMO EXCLUIDOS CARGOS DEL SEGURO PAGADOS, COMISIONES Y CARGOS (DE CORRESPONDER)				
G. CARGOS DEL SEGURO PAGADOS, COMISIONES Y CARGOS SI SON DEDUCIDOS DEL PRÉSTAMO.				
H. MONTO DEL PRÉSTAMO (F+G)				
FINANCIACIÓN ADICIONAL (E-H)		\$		
V. DATOS DE LA ENTIDAD FINANCIERA				
DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA			FECHA	
DIRECCIÓN DE LA CASA OPERATIVA				
OFICIAL CRÉDITOS (NOMBRE / CÓDIGO)		CÓDIGO ENTIDAD FINANCIERA	CÓDIGO SUCURSAL	
PERSONA PARA CONSULTAS		CARGO DE PERSONA PARA CONSULTAS	TELÉFONO PERSONA PARA CONSULTAS	
VI. COMENTARIOS ADICIONALES DEL OFICIAL DE CRÉDITO				
VII. APROBACIONES INTERNAS DE LA ENTIDAD FINANCIERA				
APROBACIONES INTERNAS REQUERIDAS:		FIRMAS:	FECHA:	



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 3. Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores.

**HOJA COMPLEMENTARIA/PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS**

UTILIZAR ESTA HOJA COMPLEMENTARIA SI NECESITA ESPACIO ADICIONAL PARA COMPLEMENTAR LA PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS.

CONCEPTO	CASILLERO DE REFERENCIA	INFORMACIÓN



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 4. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía prendaria sobre automotores.

En la presente sección se establece un modelo de contrato de crédito con las pautas mínimas que debe contener. Las cláusulas del contrato que no estén allí previstas deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”.

En los casos de préstamos prendarios expresados en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”) las cláusulas deberán adecuarse en función de lo establecido en las normas sobre “Política de crédito”.

Estas cláusulas son parte integrante como anexo del formulario tipo de Contrato de Prenda con Registro presentado ante la Dirección Nacional de los Registros Nacionales de la Propiedad del Automotor y de Créditos Prendarios.

### MODELO

CONTINUACIÓN DEL CONTRATO DE PRENDA (identificado con el número de inscripción.....) celebrado entre.....(ACREEDOR) y.....(DEUDOR) CONDICIONES GENERALES (MÍNIMAS ACEPTADAS POR EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA).

(En el caso de préstamos bajo la modalidad de Unidades de Valor Adquisitivo –“UVA”– deberá incluirse el importe desembolsado en pesos y expresado en su equivalente en cantidades de “UVA”, detallando el criterio de cálculo previsto en las normas sobre “Política de crédito”).

Primera. Destino. El DEUDOR aplicará el préstamo exclusivamente al pago del saldo del precio de la compra de la unidad que se prenda, en adelante denominado “el bien”, sus accesorios y gastos de entrega y al pago de las tasas, impuestos, sellados y/u otros gastos y gravámenes que el DEUDOR adeude al vendedor y/o fabricante del bien y provenientes del otorgamiento del presente préstamo y/o la constitución de garantías en seguridad de este último, según corresponda en orden a las disposiciones en materia de “Protección de los usuarios de servicios financieros” emitidas por el Banco Central de la República Argentina.

Segunda. Plazo. El crédito se otorga por el plazo de ....., por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según se pacta en la cláusula siguiente operará el .....

Tercera. Forma de amortización del capital. (La siguiente redacción se aplica cuando los créditos utilizan el sistema francés o el sistema alemán. Otras tipologías podrán tener otra redacción). Si se prevé sistema de amortización francés, redactar: “El DEUDOR se obliga a restituir el capital en.... cuotas..... (indicar periodicidad) y consecutivas, con vencimiento la primera el día..... y las restantes el.... de ....(indicar; si fuera mensual: “cada mes”) o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultará de la aplicación del denominado “sistema francés”, conforme a la fórmula establecida en el punto 3.1.5.8. del Manual de Originación y Administración de Préstamos Prendarios sobre Automotores. El importe resultante incluye intereses conforme a la cláusula Cuarta”. Si el préstamo es a tasa fija redactar: “El importe de cada cuota se fija en la suma de .....”. Si el préstamo es a tasa variable redactar: “La cuota inicial se fija en la suma de ....., dicho importe variará mes a mes (o menor frecuencia que se pacte) de acuerdo con la determinación de la tasa de interés estipulada en la cláusula Cuarta”. Si se prevé sistema de amortización alemán, esta cláusula se redactará de la siguiente forma: “EL DEUDOR se obliga a restituir el capital en.....cuota ... (indicar periodicidad) y consecutivas,

Versión: 4a.	COMUNICACIÓN “A” 8057	Vigencia: 02/07/2024	Página 1
--------------	-----------------------	-------------------------	----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 4. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía prendaria sobre automotores.

con vencimiento la primera el día ... y las restantes el.... de cada ..... (indicar, si fuera mensual: “cada mes”) o el siguiente día hábil bancario en su caso. El importe de cada cuota será equivalente a la cantidad que resulte de la división del saldo de capital adeudado por el número de cuotas a vencer, incluida la que motiva el cálculo, con más los intereses calculados conforme a la cláusula Cuarta”.

Cuarta. Interés. (La siguiente redacción se aplica cuando los créditos utilizan el sistema francés o el sistema alemán. Otras tipologías podrán tener otra redacción). “A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el préstamo devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por períodos mensuales (si esta fuera la periodicidad convenida), conjuntamente con las cuotas de amortización de capital.” Si se pacta tasa fija, redactar: “La tasa de interés del préstamo será de ... % nominal anual, equivalente al ....% efectivo mensual”. Si el préstamo es a tasa variable redactar: “Junto con cada cuota de capital el DEUDOR deberá pagar un interés variable calculado sobre el saldo del capital adeudado, por el plazo mensual (si esta fuera la periodicidad convenida) transcurrido. Dicho interés será equivalente a ..... (cada acreedor fijará criterios objetivos de definición) excluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA) o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en el caso de corresponder, será a cargo de la parte deudora y se cancelará conjuntamente con cada pago de interés. La parte deudora se compromete a informar al ACREEDOR su situación frente al IVA y en caso de no hacerlo, el ACREEDOR la considerará como responsable no inscripta con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria. La tasa del primer período será de .....% nominal anual, equivalente al .....% efectivo mensual.

Quinta. Gastos y comisiones. Retenciones impositivas. A la cuota de capital con más los intereses pactados de acuerdo con lo establecido en la cláusula Cuarta precedente se adicionará la suma correspondiente al pago del seguro sobre el bien, que se establece en el presente contrato. Todas las sumas de dinero pagaderas por el DEUDOR bajo el presente Contrato serán abonadas libres y exentas, sin retención o deducción, de cualquier impuesto, tasa o gravamen de cualquier índole, presente o futuro, aplicado, gravado, cobrado o retenido por cualquier autoridad, salvo que la retención o deducción de tales impuestos, tasas o gravámenes esté requerida por la ley o disposición aplicable. En tal caso, el DEUDOR pagará los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba el ACREEDOR (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que el ACREEDOR hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos impuestos o derechos.

Sexta. Costo financiero total ....% efectivo anual calculado por aplicación de los intereses según la cláusula Cuarta y conceptos a que se refieren las cláusulas Quinta, Decimonovena y, de corresponder, Decimocuarta.

Séptima. Moneda de pago: pesos.





B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 4. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía prendaria sobre automotores.

Octava. Domicilio y forma de pago de las cuotas. Los pagos deberán efectuarse en el domicilio del ACREEDOR o donde éste indique por escrito en el futuro al DEUDOR, dentro de la misma plaza y del horario de atención al público, en la moneda pactada en efectivo o transferencia, a la cuenta que indique el ACREEDOR. El DEUDOR reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable al ACREEDOR y derivada de pagos efectuados mediante valores para ser presentados al cobro (cheques, giros, etc.), o por intermedio de bancos, correo, comisionistas, terceros eventuales, etc., correrá a su cargo y se considerará exclusivamente causada por el DEUDOR y de su responsabilidad exclusiva, y que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos únicamente a aquella en la cual resulte posible al ACREEDOR hacer efectivo el cobro de sus créditos bajo el presente. En el caso de que las fechas de pago de capital o intereses bajo el presente Contrato vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual el ACREEDOR no realice operaciones con el público en la plaza del domicilio de pago, los pagos correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior. A este efecto, se considerará día inhábil bancario todo aquel en el cual las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público, según lo comunicado por el Banco Central de la República Argentina o por disposición de autoridad competente en la.....(indicar plaza de pago). Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.

Novena. Seguro del bien. Para protección del crédito, el ACREEDOR contratará por cuenta y cargo del DEUDOR a favor del ACREEDOR, en una compañía aseguradora conforme a las disposiciones previstas en las normas sobre "Protección de los usuarios de servicios financieros" del Banco Central de la República Argentina, un seguro sobre el bien que se prenda con una cobertura mínima de Robo, Hurto, Incendio, Responsabilidad Civil y Destrucción Parcial y Total, por un importe que en todo momento sea equivalente al valor de dicho bien. El DEUDOR por la presente autoriza al ACREEDOR a debitar los cargos de ese seguro y las actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas del DEUDOR, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en la cláusula Decimocuarta. Se establece en forma expresa que, ante la falta de pago de los cargos correspondientes o los reajustes de las sumas aseguradas o de las sumas debitadas por cualquier otro concepto relacionadas con el seguro o el incumplimiento de las restantes obligaciones del DEUDOR en materia de esta cobertura, podrá el ACREEDOR a su exclusiva opción: a) declarar caducos los plazos acordados, sin necesidad de interpelación previa de ninguna naturaleza, y exigir el pago inmediato de este crédito hallándose facultado, asimismo, para ejecutar la presente garantía; b) abonar los citados cargos por cuenta y orden del DEUDOR y c) contratar un nuevo seguro de conformidad con las pautas precedentemente expresadas, ante la caducidad del contrato de seguro original. Si el DEUDOR no abonara dichas sumas dentro del término de diez días de requerido podrá el ACREEDOR, sin perjuicio del pago efectuado o de la nueva póliza contratada, proceder conforme a los términos del apartado a) de la presente cláusula, en cuyo caso la deuda total será incrementada con los gastos que el ACREEDOR haya debido soportar en concepto de seguros y cuyo pago queda también garantizado con la presente prenda. Salvo acuerdo en contrario, en caso de siniestro, la indemnización por robo, hurto, incendio y destrucción total será aplicada en primer lugar al pago del saldo total adeudado en razón del crédito, se encontrare o no vencido, y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR.

Versión: 4a.	COMUNICACIÓN "A" 8057	Vigencia: 02/07/2024	Página 3
--------------	-----------------------	-------------------------	----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 4. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía prendaria sobre automotores.

Décima. Seguro de vida. Para protección del crédito y sus accesorios, el ACREEDOR podrá contratar en su beneficio un seguro con cobertura por fallecimiento e invalidez total y permanente respecto del DEUDOR, siempre y cuando éste revista el carácter de asegurable, en una entidad aseguradora de primera línea por una suma asegurada equivalente al saldo de la deuda derivada del crédito. El ACREEDOR será el beneficiario de dicho seguro, que se contratará conforme a las normas legales y de práctica, para lo cual el DEUDOR autoriza al ACREEDOR a efectuar los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos personales que se requieran para dicha contratación y sus renovaciones, las cuales el DEUDOR se compromete a llevar a cabo treinta días antes de su vencimiento. El costo del seguro estará exclusivamente a cargo del ACREEDOR. En caso de fallecimiento o invalidez total y permanente, la indemnización será aplicada a cancelar el saldo total adeudado en razón del crédito, se encontrare o no vencido. El ACREEDOR podrá contratar un seguro de desempleo a beneficio del DEUDOR y a cargo del mismo, para afrontar el pago de las cuotas.

Undécima. Mora. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato. La mora se originará también de pleno derecho por: a) la solicitud del DEUDOR de su quiebra, o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra; y/o b) la formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores del DEUDOR; y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por el DEUDOR para obtener el presente crédito; y/o d) la comprobación por el ACREEDOR o por la autoridad competente del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por el Banco Central de la República Argentina u otra autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento del crédito; y/o e) si el bien que por la presente se prenda sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR, siempre que el DEUDOR no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del bien, dentro del plazo de quince días contados desde la fecha de la notificación del ACREEDOR en tal sentido y/o f) si el deudor trasladara en forma definitiva el bien prendado del lugar en que según este contrato debe hallarse, sin el previo cumplimiento de lo previsto en el artículo 13 del Decreto-Ley 15.348/46 (texto según Decreto 897/95) y consentimiento por escrito del ACREEDOR.

En todos los casos de mora, el ACREEDOR podrá compensar total o parcialmente su crédito con fondos o valores u otros bienes de cualquier naturaleza que estuvieran depositados en la entidad acreedora o en cualquiera de sus filiales en el exterior a nombre y orden del DEUDOR, sin necesidad de interpelación alguna, pudiendo el ACREEDOR proceder a la venta de los mismos al precio de mercado y aplicar el neto producido de la venta a fin de hacer efectiva la compensación.

Duodécima. Efectos de la mora. Caducidad de plazos. La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el DEUDOR en virtud del presente contrato, en especial la falta de pago en término de los servicios de amortización e intereses o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula Undécima permitirá al ACREEDOR declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado, y la aplicación de los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución. Se pacta expresamente que, en caso de mora, ambos intereses se capitalizarán en forma...

Versión: 4a.	COMUNICACIÓN "A" 8057	Vigencia: 02/07/2024	Página 4
--------------	-----------------------	-------------------------	----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 4. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía prendaria sobre automotores.

(mensual, trimestral, etc., según lo determine cada entidad). En todos los casos de mora el saldo de capital adeudado, devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés, punitivo equivalente al (cada acreedor fijará criterios objetivos de definición, ajustados a las disposiciones vigentes en la materia, establecidas por el Banco Central de la República Argentina).

Decimotercera. Facultades del acreedor: El ACREEDOR queda ampliamente facultado para inspeccionar el bien prendado cuantas veces lo considere conveniente, a cuyo fin el DEUDOR le dará todas las facilidades necesarias.

Decimocuarta. Débito automático. Otras compensaciones. (La siguiente redacción se aplica cuando se pacte esta modalidad de pago) “El ACREEDOR queda expresamente facultado para debitar, previa conversión a la moneda de la cuenta, si correspondiere, todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitivos, impuestos, cargos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo del DEUDOR bajo el presente contrato y conforme a la normativa emitida por el Banco Central de la República Argentina (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el presente contrato o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito de conformidad con lo previsto en la cláusula Duodécima) en la cuenta corriente, aun en descubierto, caja de ahorros u otras cuentas del DEUDOR (incluso en las que sea titular junto con otras personas), y sin interpelación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la prenda que por la presente se constituye en un todo de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2187, 2188, 2189, 2197 y 940 del Código Civil y Comercial de la Nación. Los gastos originados en las eventuales operaciones de cambio serán a cargo del DEUDOR. El DEUDOR presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en su cuenta corriente sean debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que el ACREEDOR determine, previa notificación al DEUDOR. Las facultades del ACREEDOR establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por cuenta propia mientras sea titular del crédito que por la presente se instrumenta, así como por cuenta y orden de los futuros cesionarios del crédito en el caso de que el ACREEDOR continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de los cesionarios.”

Decimoquinta. Ausencia de novación. En el caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación del crédito, diferimiento del pago o por cualquier otro motivo no se producirá novación y se conservará con todos sus efectos el origen del crédito y la antigüedad de la obligación del DEUDOR, manteniéndose vigentes todas las garantías constituidas. Expresamente se conviene en que si por la naturaleza del caso se interpretara que existió novación, subsistirá plenamente la garantía prendaria, puesto que el ACREEDOR se reserva expresamente dicha subsistencia (artículo 940 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Decimosexta. Cancelaciones anticipadas. En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad del DEUDOR de precancelar el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación. Asimismo, el DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los cargos e impuestos, que dicha precancelación origine. En el caso de precancelación total, el ACREEDOR tendrá derecho a exigir el pago del ...% del capital adeudado como compensación por cancelación anticipada, si la precancelación se hiciera efectiva

Versión: 4a.	COMUNICACIÓN “A” 8057	Vigencia: 02/07/2024	Página 5
--------------	-----------------------	-------------------------	----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 4. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía prendaria sobre automotores.

antes de que hubiere transcurrido la cuarta parte del plazo total original estipulado o 180 días corridos desde su otorgamiento, de ambos el mayor. A los efectos del ejercicio de esta opción el DEUDOR deberá comunicar al ACREEDOR su decisión de cancelar el crédito en forma anticipada mediante carta documento, telegrama o nota presentada personalmente al ACREEDOR o mediante alguna de las modalidades previstas en las normas sobre "Comunicación por medios electrónicos para el cuidado del medio ambiente" (decisión que, una vez comunicada, será irrevocable) con una anticipación no menor a tres días hábiles de la fecha de precancelación. Si el DEUDOR acordare con el ACREEDOR la efectivización de pagos anticipados parciales, el ACREEDOR tendrá derecho a exigir el pago de los siguientes cargos por precancelación parcial:.....(a llenar por cada ACREEDOR indicando si se trata de cargo, comisión o impuestos). En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado.

Decimoséptima. Cesión del crédito. El ACREEDOR podrá transferir el presente crédito prendario por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo el o los cesionarios/endosatarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del ACREEDOR bajo el presente contrato. De optar por la cesión prevista en los artículos 70 a 72 de la Ley 24.441, la cesión del crédito y su garantía podrán hacerse sin notificación al DEUDOR y tendrá validez desde su fecha de formalización, en un todo de acuerdo con lo establecido por el artículo 72 de la ley precitada. El DEUDOR expresamente manifiesta que tal como lo prevé la mencionada ley, la cesión tendrá efecto desde la fecha en que opere la misma y que sólo podrá oponer contra el cesionario las excepciones previstas en el mencionado artículo. No obstante, en el supuesto de que la cesión implique modificación del domicilio de pago, el nuevo domicilio de pago deberá notificarse en forma fehaciente al DEUDOR en el domicilio constituido. Se considerará medio fehaciente la comunicación del nuevo domicilio de pago contenida en la respectiva boleta de pago enviada por el ACREEDOR al DEUDOR. Habiendo mediado notificación del domicilio de pago, no podrá oponerse excepción de pago documentado, en relación a pagos practicados a anteriores acreedores con posterioridad a la notificación del nuevo domicilio de pago.

Decimoctava. Procedimiento de ejecución. El incumplimiento del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones asumidas en los términos del presente contrato de mutuo prendario, habilitará al ACREEDOR a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo el ACREEDOR optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial prevista en los artículos 34 y concordantes del Decreto- Ley 15.348/46 (texto según Decreto 897/95), o por el procedimiento establecido en el artículo 39 de ese dispositivo, supuesto en el cual se pacta, a los efectos del artículo 2229 del Código Civil y Comercial de la Nación, que la venta se realizará en forma privada por el ACREEDOR o persona autorizada, preferentemente de habilidad en el tráfico de la especie del bien prendado, conforme a su valor de plaza, imputándose el precio obtenido, previa cancelación de los gastos y costos de secuestro y realización e impuestos, primero a intereses, luego a capital y si resultare un remanente, será puesto por el ACREEDOR a disposición del DEUDOR, bastando al efecto la notificación que en tal sentido se practique; el DEUDOR renuncia a todo derecho de enervar dicho procedimiento, salvo su derecho de repetición y/o acción de daños y perjuicios. Si la deuda no resultare totalmente cubierta con el precio obtenido, el ACREEDOR podrá continuar su acción contra el resto del patrimonio del DEUDOR.

Versión: 5a.	COMUNICACIÓN "A" 8057	Vigencia: 02/07/2024	Página 6
--------------	-----------------------	-------------------------	----------



B.C.R.A.	MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS
	Sección 4. Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía prendaria sobre automotores.

Decimonovena. Gastos. (En esta cláusula se detallarán todos aquellos conceptos –cargos, comisiones e impuestos conforme a lo establecido en las normas sobre “Protección de los usuarios de servicios financieros”– que se encuentren asociados al crédito prendario a que se refiere el presente contrato).

Vigésima. Depósito del título de propiedad. El título de propiedad del bien prendado quedará depositado en el ACREEDOR, sus cesionarios y/o en quien éstos indiquen. Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con prenda.

Vigesimoprimera. 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 sólo será oponible a la otra parte si mediere una notificación fehaciente con cinco días de antelación.

Vigesimosegunda. Matrimonio bajo el régimen de comunidad de ganancias reglamentado en el Libro Segundo, Título II, Capítulo 2 del Código Civil y Comercial de la Nación. Consentimiento. En oportunidad de constituirse la prenda con registro deberá contarse con el consentimiento expreso del cónyuge del deudor conforme a lo establecido por el artículo 470 del citado Código. En dicho caso se redactará: “PRESENTE.....(APELLIDO Y NOMBRES Y DOCUMENTO IDENTIFICATORIO DEL CÓNYUGE), casada/o en ... nupcias con el DEUDOR, mayor de edad, hábil, dice: Que toma conocimiento de las condiciones del crédito prendario formalizado mediante la presente por su cónyuge por lo que las acepta expresamente y OTORGA EL CONSENTIMIENTO requerido por el artículo 470 del Código Civil y Comercial de la Nación para con la prenda que constituye su cónyuge en los términos que anteceden y para con su reinscripción si correspondiere.”

Vigesimotercera. Reinscripción de la prenda. El DEUDOR autoriza al ACREEDOR a reinscribir la presente prenda cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás accesorios del crédito. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo del ACREEDOR.

Vigesimocuarta. Poder especial irrevocable. El DEUDOR confiere al ACREEDOR PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos de los artículos 1330 y 1333 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, por el plazo de vigencia del crédito o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas del mismo, el que fuere mayor, para que reinscriba la presente prenda cuantas veces fuere necesario.

CLÁUSULAS NO EXIGIDAS POR EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (podrán agregarse cláusulas adicionales en la medida que no se contrapongan con las establecidas en esta sección).

Firmas: acreedor  
deudor  
cónyuge del deudor

Versión: 4a.	COMUNICACIÓN “A” 8057	Vigencia: 02/07/2024	Página 7
--------------	-----------------------	-------------------------	----------



B.C.R.A.

ORIGEN DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN  
MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS

TEXTO ORDENADO			NORMA DE ORIGEN				OBSERVACIONES
Sección	Punto	Párrafo	Com.	Cap./Anexo	Punto	Párrafo	
1.	1.1.		"A" 3055				
	1.1.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086 y 6239.
	1.1.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637.
	1.1.3.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637 y 6086.
	1.1.4.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637.
	1.1.4.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	1.1.4.5.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.1.5.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637 y 6086.
	1.1.5.3.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.1.5.4.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637 y 6086.
	1.1.5.7.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637.
	1.1.5.8.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637, 5482 y 6086.
	1.1.5.9.		"A" 6086				
	1.1.6.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637.
	1.1.6.3.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637 y 6239.
	1.1.6.4.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637 y 6086.
	1.1.6.5.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	1.1.7.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	1.1.7.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	1.1.7.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	1.1.7.3.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086 y 6239.
	1.1.7.4.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	1.1.8.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637.
	1.1.8.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637, 6086 y 6239.
	1.1.9.		"A" 3055				
	1.1.9.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.1.9.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.1.10.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637, 5740, 6086 y 6232.
	1.1.10.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 5740 y 6232.
	1.1.10.3.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.1.11.		"A" 6239				
	1.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.2.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.2.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637 y 6086.
	1.2.2.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239, 6709 y 8131.
	1.2.3.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637.
	1.2.4.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637 y 6239.
	1.2.5.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637, 6086 y 6239.
	1.2.6.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637, 6086 y 6239.
	1.2.7.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637.



MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS							
TEXTO ORDENADO			NORMA DE ORIGEN				OBSERVACIONES
Sección	Punto	Párrafo	Com.	Cap./Anexo	Punto	Párrafo	
1.	1.2.7.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637, 6086, 6110 y 6239.
	1.2.7.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637, 6086, 6110 y 6239.
	1.2.8.		"A" 3055				
	1.2.8.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	1.2.9.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.2.10.		"A" 3055				
	1.2.10.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	1.3.		"A" 3055				
	1.3.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.3.3.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637 y 6086.
	1.3.4.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.3.5.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.3.5.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086, 6110 y 6239.
	1.3.6.		"A" 3055				
	1.3.6.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6278.
	1.4.		"A" 3055				
	1.4.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637.
	1.4.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	1.5.		"A" 3055				Según Com. "A" 4637, 5740, 6086, 6239 y 6278.
2.			"A" 3055				Según Com. "A" 5482, 5740, 6086, 6110, 6239 y 8057.
3.	3.1.		"A" 3055				
	3.1.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.1.2.		"A" 3055				
	3.1.3.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.1.4.		"A" 3055				
	3.1.4.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	3.1.5.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.1.5.4.		"A" 3055				
	3.1.5.8.		"A" 3055				Según Com. "A" 5482 y 6086.
	3.1.5.9.		"A" 6086				
	3.1.6.		"A" 3055				
	3.1.6.3.		"A" 3055				Según Com. "A" 6239.
	3.1.7.		"A" 3055				
	3.1.8.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.1.9.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.1.9.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.1.10.		"A" 3055				Según Com. "A" 5470, 6086 y 6232.
	3.1.11.		"A" 3055				Según Com. "A" 5740 y 6232.
	3.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.2.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.2.2.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.2.2.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086, 6239, 6709 y 8131.
	3.2.3.		"A" 3055				



"MANUALES DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS"							
TEXTO ORDENADO			NORMA DE ORIGEN				OBSERVACIONES
Sección	Punto	Párrafo	Com.	Cap./Anexo	Punto	Párrafo	
3.	3.2.4.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.2.5.		"A" 3055				
	3.2.6.		"A" 3055				
	3.2.7.		"A" 3055				
	3.2.8.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.3.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.3.6.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086, 6110 y 6239.
	3.4.		"A" 3055		3.4.		
	3.4.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.5.1.		"A" 3055				Según Com. "A" 6086.
	3.5.2.		"A" 3055				Según Com. "A" 5740 y 6086.
4.			"A" 3055				Según Com. "A" 5482, 5740, 6086, 6110, 6239 y 8057.



## Comunicaciones que componen el historial de la norma

### Últimas modificaciones:

[28/04/17: "A" 6232](#)

[18/07/17: "A" 6278](#)

[31/05/19: "A" 6709](#)

[01/07/24: "A" 8057](#)

[12/11/24: "A" 8131](#)

### Últimas versiones de la norma - Actualización hasta:

[24/09/13](#)

[14/04/15](#)

[22/01/17](#)

[27/04/17](#)

[17/07/17](#)

[30/05/19](#)

[30/06/24](#)

[11/11/24](#)

**Texto base:**

**Comunicación “A” 3055: Manuales de Originación y Administración de Préstamos. Texto ordenado.**

**Comunicaciones que dieron origen y/o actualizaron esta norma:**

**“A” 2563: Préstamos con garantía hipotecaria sobre vivienda.**

**“A” 2586: Préstamos con garantía prendaria sobre automotor.**

**“A” 2591: Modelo de Contrato de Crédito con Garantía Prendaria sobre Automotores.**

**“A” 2645: Estandarización de préstamos hipotecarios y prendarios. Adecuación de sus disposiciones.**

**“A” 2677: Préstamos con garantía hipotecaria sobre la vivienda y prendaria sobre automotor. Adecuación de los manuales de originación y administración.**

**“A” 2698: Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria. Letras hipotecarias. Modificaciones.**

**“A” 2734: Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria. Letras hipotecarias. Prórroga.**

**“A” 2760: Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria. Letras hipotecarias. Extensión de prórroga.**

**“A” 2761: Estandarización de préstamos prendarios. Uso de los manuales de originación y administración.**

**“A” 2811: Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria. Letras hipotecarias. Extensión de prórroga.**

**“A” 2834: Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria. Emisión de letras hipotecarias. Agentes de registro.**

**“A” 3055: Manuales de Originación y Administración de Préstamos. Texto ordenado.**

**“A” 4637: Manuales de Originación y Administración de préstamos. Sección . “Gestión crediticia”. Modificaciones.**

**“A” 5482: Comunicación “A” 5460 “Protección de los usuarios de servicios financieros”. Actualización de textos ordenados. Aclaraciones.**

**“A” 5671: Evaluaciones crediticias. Clasificación de deudores. Fraccionamiento del riesgo crediticio. Asistencia financiera por iliquidez transitoria. Capitales mínimos de las entidades financieras. Afectación de activos en garantía. Circular RUNOR - 1, Capítulo XVI, Sección 1.**

**“A” 5740: Comunicaciones “A” 5671 y 5691. Actualización de disposiciones y textos ordenados.**

**“A” 6086: “Manuales de originación y administración de préstamos”. Adecuaciones.**

**“A” 6166: Manuales de originación y administración de préstamos. Actualización del texto ordenado.**

**“A” 6232:** Afectación de activos en garantía. Cesión de carteras de crédito. Depósitos e inversiones a plazo. Efectivo Mínimo. Manuales de originación y administración de préstamos. Adecuaciones.

**“A” 6239:** “Manuales de originación y administración de préstamos”. Modificaciones.

**“A” 6278:** “Manuales de originación y administración de préstamos”. Actualizaciones.

**“A” 6709:** Resolución N° 30-E/17 y modificatorias de la Unidad de Información Financiera (UIF). Adecuaciones a la normativa vigente.

**“A” 8057:** Manuales de originación y administración de préstamos. Efectivo mínimo. Tasas de interés en las operaciones de crédito. Política de crédito. Actualización.

**“A” 8131:** Decreto 953/24. Actualización de textos ordenados.

**“B” 6446:** Pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria. Aclaración.

**Comunicaciones vinculadas a esta norma (relacionadas y/o complementarias):**

**“B” 8975:** Requerimiento de Información - Préstamos Hipotecarios (Ley 26.158).

**“B” 9062:** Requerimiento de Información - Préstamos Hipotecarios (Ley 26.158).

**“B” 9118:** Requerimiento de Información - Préstamos Hipotecarios (Ley 26.158).

**“B” 9120:** Requerimiento Informativo sobre Préstamos hipotecarios - Ley 26.158.

**“B” 9181:** Requerimiento Informativo sobre Préstamos hipotecarios - Ley 26.158.

**Legislación y/o normativa externa relacionada:**

**Ley 24.441 de Fideicomisos**

**Decreto-Ley N° 15.348/46**

**Decreto N° 780/95**

**Decreto N° 897/95**

**Decreto N° 1389/98**

**Decreto N° 1176/07-Reglamentación de la Ley 26.167 (Sistema de refinanciación hipotecaria)**