



BANCO CENTRAL DEL URUGUAY

Montevideo, 11 de febrero de 2011

CIRCULAR N° 2.077

Ref: **Notas de Crédito Hipotecarias – Reglamentación.**

Se pone en conocimiento que este Banco Central adoptó, con fecha 3 de febrero de 2011, la resolución que se transcribe seguidamente:

- 1. SUSTITUIR** el artículo 40.2 del Título I – Normas Generales, de la Parte Primera – Requisitos Mínimos de Liquidez, del Libro II – Requisitos Mínimos de Liquidez y Relaciones Técnicas, de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, por el siguiente:

ARTÍCULO 40.2 - (OBLIGACIONES EXENTAS). Se consideran exentos del régimen de liquidez:

- i) Los recursos obtenidos de otras instituciones de intermediación financiera y los originados en operaciones con el Banco Central del Uruguay.
- ii) Los certificados de depósito a plazo fijo transferibles emitidos según lo establecido en el artículo 123.5 hasta un año antes del vencimiento pactado, las obligaciones subordinadas emitidas bajo el régimen del artículo 121, las obligaciones negociables emitidas según el Título V de la Parte Séptima del Libro III hasta un año antes de la fecha de vencimiento de cada amortización **y las notas de crédito hipotecarias emitidas al amparo del Título II de la Parte Segunda del Libro III hasta un año antes de la fecha de vencimiento de cada amortización.**
- iii) Las obligaciones afectadas en garantía de créditos otorgados por la propia institución, por la parte que cubre a los mismos, en los términos que se instruirán.

- 2. SUSTITUIR** el artículo 44.4 del Título II – Liquidez Mínima, de la Parte Primera – Requisitos Mínimos de Liquidez, del Libro II – Requisitos Mínimos de Liquidez y Relaciones Técnicas, de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, por el siguiente:

ARTÍCULO 44.4 - (LIQUIDEZ MARGINAL DE LAS COOPERATIVAS DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA CON HABILITACIÓN RESTRINGIDA). Las obligaciones - individualmente consideradas - gravadas por los requisitos de liquidez a que refieren los artículos 43, 44.1 y 44.2, que contraigan las cooperativas de intermediación financiera a que refiere el literal e.2) del artículo 1 en exceso al 5% de la Responsabilidad Patrimonial Neta al último día del mes anterior, estarán sujetas a una liquidez marginal del 100%, cuando el plazo que reste para su vencimiento sea inferior a 181 días. Cuando la institución mantenga varias obligaciones con un mismo titular, a los



BANCO CENTRAL DEL URUGUAY

efectos de lo dispuesto precedentemente, dichas obligaciones deberán considerarse en forma conjunta, de acuerdo a las instrucciones que se impartirán.

Sin perjuicio de ello, la Superintendencia de **Servicios Financieros** podrá exonerar de este requisito de liquidez a aquellos financiamientos estructurados destinados a operaciones específicas y con devolución programada. Estos financiamientos deberán ser obtenidos exclusivamente a través de la emisión de obligaciones negociables o **notas de crédito hipotecarias** autorizada por la Superintendencia de **Servicios financieros**, o por préstamos de inversores institucionales (administradoras de fondos de ahorro previsional, fondos de inversión, compañías de seguro, entre otros), de organismos internacionales o instituciones financieras de fomento del exterior, sin perjuicio de la normativa aplicable a las obligaciones negociables de oferta pública **y a las notas de crédito hipotecarias**.

3. INCORPORAR al Título II – Sin Contenido, el que pasará a denominarse Título II – Notas de Crédito Hipotecarias, de la Parte Segunda – Depósitos, del Libro III – Operaciones Bancarias, de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, los siguientes artículos:

TÍTULO II - NOTAS DE CRÉDITO HIPOTECARIAS

ARTÍCULO 120.1 (RÉGIMEN LEGAL). Las notas de crédito hipotecarias estarán sujetas a las disposiciones de la Ley N° 18.574 del 14 de setiembre de 2009, a la ley N° 18.627 del 2 de diciembre de 2009 y al régimen jurídico que regula los títulos valores en general.

ARTÍCULO 120.2 (DEFINICIONES). A efectos de lo dispuesto en el presente título se deberán considerar las siguientes definiciones:

| | |
|------------------------------------|--|
| Notas de Crédito Hipotecarias: | títulos valores de oferta pública a plazos superiores a un año respaldados por un activo de cobertura. |
| Activo de Cobertura: | sumatoria de las partes de los préstamos hipotecarios especiales -netos de provisiones- que respaldan una emisión de notas de crédito hipotecarias. |
| Préstamos Hipotecarios Especiales: | aquéllos que tienen como destino el financiamiento con garantía hipotecaria, de la adquisición, construcción, refacción o ampliación de viviendas y que cumplen con las demás condiciones establecidas en los artículos 4 a 6 de la Ley N° 18.574 del 14 de setiembre de 2009. |

ARTÍCULO 120.3 (ENTIDADES EMISORAS). Los bancos y las cooperativas de intermediación financiera podrán emitir notas de crédito hipotecarias a favor de residentes y no residentes.



BANCO CENTRAL DEL URUGUAY

Los bancos de inversión, las casas financieras y las instituciones financieras externas sólo podrán emitir notas de crédito hipotecarias a favor de no residentes, siempre que en las mismas se establezca expresamente que sólo pueden ser transferidas a no residentes.

ARTÍCULO 120.4 (CONDICIONES PARA LA EMISIÓN DE NOTAS DE CRÉDITO HIPOTECARIAS). La emisión de notas de crédito hipotecarias se regirá, además de lo dispuesto en este Título, por las disposiciones contenidas en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores en lo pertinente y a lo establecido en el artículo 182.13.

ARTICULO 120.5 (TASACIÓN). El valor de los bienes que garantizan los préstamos hipotecarios especiales se determinará por el valor de mercado. Serán de aplicación las condiciones establecidas en materia de tasación de garantías computables a efectos de la determinación de provisiones sobre riesgos crediticios.

La frecuencia de la actualización de las tasaciones podrá ser reducida cuando a juicio de la Superintendencia de Servicios Financieros se configuren circunstancias especiales de mercado.

ARTICULO 120.6 (COMPUTO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS ESPECIALES EN EL ACTIVO DE COBERTURA). Cada préstamo hipotecario especial integrará el activo de cobertura por un valor igual al mínimo entre el monto adeudado bajo dicho préstamo por capital e intereses - neto de provisiones- y el 70% del valor de tasación del inmueble objeto de hipoteca.

ARTICULO 120.7 (LIMITE DE EMISIÓN DE NOTAS DE CREDITO HIPOTECARIAS). Las instituciones de intermediación financiera no podrán emitir ni mantener en circulación notas de crédito hipotecarias por un saldo remanente (capital e intereses) superior al 95% del activo de cobertura.

ARTICULO 120.8 (CUANTIFICACIÓN). Para cuantificar los límites establecidos en los artículos 120.6 y 120.7, el préstamo, el valor de tasación del inmueble y la nota de crédito hipotecaria deberán valuarse en moneda nacional.

En el caso de que cualquiera de ellos esté denominado en moneda extranjera, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 312.

ARTÍCULO 120.9 (EFECTOS DE LA AMORTIZACIÓN O CANCELACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS ESPECIALES SOBRE EL LÍMITE DE EMISIÓN DE LAS NOTAS DE CREDITO HIPOTECARIAS). Si por la amortización total o parcial, ya sea a su vencimiento o en forma de cancelación anticipada, de los préstamos hipotecarios especiales o por cualquier otra circunstancia, el importe de las notas de crédito hipotecarias excediera el límite señalado en el artículo 120.7, las instituciones de intermediación financiera deberán recomponer el referido límite optando entre alguna de las siguientes alternativas o una combinación de ellas:

- a) Constituir un depósito en efectivo en moneda nacional o en valores públicos nacionales cotizables, en una cuenta de la entidad que a estos efectos se abrirá en el Banco Central del Uruguay.
- b) Adquirir sus propias notas de crédito hipotecarias a sus precios en el mercado.
- c) Otorgar nuevos préstamos hipotecarios especiales.
- d) Rescatar total o parcialmente las notas de crédito hipotecarias siempre y cuando dicha opción de rescate esté prevista en sus términos y condiciones.



BANCO CENTRAL DEL URUGUAY

La alternativa a) será computable por un plazo máximo de 3 (tres) meses, transcurrido el cual deberá recomponerse el límite utilizando alguna de las restantes alternativas.

El depósito en efectivo a que refiere el literal a) no devengará intereses.

Los valores públicos nacionales cotizables se computarán por el valor de cotización diario establecido por el Banco Central del Uruguay.

El déficit del depósito de valores públicos nacionales constituido en el Banco Central del Uruguay, derivado de cambios operados en las cotizaciones de dichos valores, no será considerado incumplimiento si se subsana dentro de los 5 (cinco) días hábiles de ocurrido, vencidos los cuales será de aplicación lo dispuesto en el artículo 383.4.

Las instituciones dispondrán de un plazo de 8 (ocho) días hábiles contados a partir del último día del mes para recomponer el límite establecido en el artículo 120.7 adoptando cualquiera de las alternativas previstas en el presente artículo.

ARTÍCULO 120.10 (REGISTRO ESPECIAL DE LAS NOTAS DE CREDITO HIPOTECARIAS EMITIDAS). Cada institución emisora deberá llevar un Registro especial en el que para cada emisión constará –como mínimo- la siguiente información:

- a) Individualización de la emisión y saldo adeudado considerando capital e intereses. Se detallará la serie o la nota de crédito hipotecaria individualmente emitida, según corresponda.
- b) Indicación de cada uno de los préstamos hipotecarios especiales que respaldan la emisión, los que serán identificados de acuerdo con el número de inscripción en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria que corresponda.
- c) Monto del préstamo (capital e intereses) distinguiendo si el mismo se encuentra vigente o vencido, importe de las provisiones constituidas y monto neto.
- d) Valor de tasación del inmueble hipotecado.
- e) Parte del préstamo que integra el activo de cobertura.
- f) Saldo adeudado total de los préstamos hipotecarios especiales (importe bruto e importe neto de provisiones).
- g) Monto total del activo de cobertura.

La información contenida en el Registro especial deberá ser actualizada al último día de cada mes y estar a disposición del público en la página web de la institución emisora.

4. SUSTITUIR en el Título VI – Inversiones en Obligaciones Negociables, el que pasará a denominarse Título VI – Inversiones en Obligaciones Negociables y en Notas de Crédito Hipotecarias, de la Parte Séptima - Operaciones con Valores, del Libro III - Operaciones Bancarias, de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, los artículos 182.22. y 182.23 por los siguientes:

ARTÍCULO 182.22 (RÉGIMEN GENERAL). Las instituciones de intermediación financiera podrán efectuar inversiones en obligaciones negociables y en notas de crédito hipotecarias



BANCO CENTRAL DEL URUGUAY

emitidas por entidades nacionales o extranjeras que se ofrezcan públicamente y que cuenten con calificación de riesgo, con sujeción a las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Se considera comprendido en el concepto de obligación negociable, con prescindencia de la denominación en el marco de la ley del lugar de emisión, a los títulos negociables, emitidos en serie, que confieran a sus titulares los derechos de crédito que resulten de su tenor literal y del acto de creación.

ARTÍCULO 182.23 (INFORMACIÓN MÍNIMA REQUERIDA). Las **instituciones** de intermediación financiera que efectúen inversiones en obligaciones negociables **o en notas de crédito hipotecarias** deberán llevar una carpeta por cada emisor, conteniendo:

a) Para **las** inscriptas en el Registro de Valores que lleva el Banco Central del Uruguay:

a₁) Emitidas en el país:

- Informe completo de la calificación otorgada por calificadora de riesgo inscripta en el mencionado registro.

- Informe circunstanciado en el que se expliciten todos los elementos de juicio considerados para decidir la inversión, tomando en cuenta, como mínimo, la información incorporada al citado registro.

a₂) Emitidas en el exterior:

- Informe completo de la calificación otorgada por calificadora de riesgo inscripta en el mencionado registro o reconocida por la SEC - Securities and Exchanges Commission de los EEUU como "Organizaciones de Clasificación Estadística Reconocidas Nacionalmente" (NRSRO - Nationally Recognized Statistical Rating Organizations).

- Informe circunstanciado en el que se expliciten todos los elementos de juicio considerados para decidir la inversión, tomando en cuenta, como mínimo, la información incorporada al citado registro.

b) Para obligaciones negociables emitidas en el exterior no inscriptas en el Registro de Valores que lleva el Banco Central del Uruguay:

- Informe completo de la calificación otorgada por calificadora de riesgo reconocida por la SEC - Securities and Exchanges Commission de los EEUU como "Organizaciones de Clasificación Estadística Reconocidas Nacionalmente" (NRSRO - Nationally Recognized Statistical Rating Organizations)

- Informe circunstanciado en el que se expliciten todos los elementos de juicio considerados para decidir la inversión.

5. INCORPORAR al Libro V – Régimen Informativo y Sancionatorio de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, la Parte Vigésimo Tercera Bis – Información sobre Notas de Crédito Hipotecarias.

6. INCORPORAR a la Parte Vigésimo Tercera Bis – Información sobre Notas de Crédito Hipotecarias, del Libro V – Régimen Informativo y Sancionatorio, de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, el siguiente artículo:



BANCO CENTRAL DEL URUGUAY

ARTICULO 374.7 (INFORMACIÓN SOBRE NOTAS DE CREDITO HIPOTECARIAS). Las instituciones de intermediación financiera emisoras de notas de crédito hipotecarias deberán remitir mensualmente la información contenida en el Registro especial a que refiere el artículo 120.10, de acuerdo con las instrucciones que se impartirán.

La entrega se hará en la Superintendencia de Servicios Financieros dentro de los 8 (ocho) días hábiles siguientes al cierre de cada período informado.

7. INCORPORAR al Título I – Régimen Sancionatorio, de la Parte Vigésimo Cuarta – Régimen Sancionatorio y Procesal, del Libro V – Régimen Informativo y Sancionatorio, de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, el siguiente artículo:

ARTICULO 383.4 (MULTA POR NO RECOMPOSICIÓN DEL LIMITE DE EMISIÓN DE NOTAS DE CREDITO HIPOTECARIAS). La no recomposición del límite de emisión de notas de crédito hipotecarias dentro del plazo establecido en el artículo 120.9 se sancionará con una multa equivalente al monto de la recomposición.

Cr. JORGE OTTAVIANELLI
SUPERINTENDENTE DE SERVICIOS FINANCIEROS

2010/02506