

ANEXO VII – RESOLUCION GENERAL N° 970, SUS MODIFICATORIAS Y COMPLEMENTARIAS

HIPOTECA

1. La garantía hipotecaria sólo podrá ser constituida en primer grado sobre inmuebles con título de dominio perfecto, libres de gravámenes e inhibiciones y que no se encuentren ocupados ilegalmente. Para su constitución se tendrá en cuenta lo dispuesto por esta resolución general y, en lo pertinente, por la Resolución General N° 181 y su modificatoria, —o por la que, en lo futuro, la complemente o sustituya—.

2. Sólo se podrá constituir una hipoteca en segundo grado, cuando el acreedor en primer grado fuese la Administración Federal de Ingresos Públicos y el valor del bien permita cubrir la totalidad de los importes adeudados garantizados.

3. A efecto de determinar el valor del inmueble, se seguirán las pautas establecidas por las normas sobre valuación de bienes a que se refiere la Ley de Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, texto aprobado por el artículo 6°, Título V, de la Ley N° 25.063 y sus modificaciones, con los siguientes ajustes:

a) No se aplicará la reducción establecida para el valor de la tierra libre de mejoras.

b) En las explotaciones forestales, la madera se valuará por sus costos de implantación actualizados o por su valor probable de realización al momento de la valuación.

c) Cuando se considere que el valor del inmueble es inferior al atribuible de acuerdo con las pautas de valuación, deberá tomarse el menor valor estimado.

Si el valor determinado con arreglo a lo dispuesto en el párrafo anterior es superior al establecido para la contratación de seguros que cubran los riesgos sobre el inmueble, se considerará este último valor.

4. Si el fallido o el garante propietario del inmueble consideran que la valuación de los mismos, conforme a lo indicado en el punto anterior, difiere respecto de la practicada por ellos —o por terceros por ellos contratados al efecto— deberán presentar una nota en la que se señalen las circunstancias que determinan la

diferencia, acompañada de un informe técnico emitido por un profesional que certifique tal valuación, asumiendo la responsabilidad personal y solidaria por ella.

Cuando el propietario del inmueble que se entrega en garantía fuera una sociedad, el responsable principal —presidente del directorio, socio gerente, etc.—, representante de la misma y el síndico o quienes tengan formalmente asignadas funciones equivalentes, deberán asumir las responsabilidades señaladas en cuanto a la valuación del inmueble se refiere, dejándose expresa constancia de dicha decisión mediante "Acta" en los libros respectivos previstos a tal fin en la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 y sus modificaciones.

5. El valor total que se asigne al bien a efectos de la garantía hipotecaria, se imputará sólo en un NOVENTA POR CIENTO (90%) a garantizar la deuda y el DIEZ POR CIENTO (10%) restante garantizará los gastos y costas judiciales o extrajudiciales que pudieran generarse.

6. El ofrecimiento para la constitución de la garantía hipotecaria deberá efectuarse mediante nota que reúna los requisitos dispuestos por el punto 8 del Anexo II de la presente resolución general y contenga, asimismo, la siguiente información:

a) Datos identificatorios de la ubicación del inmueble —vgr. calle, número, localidad, datos catastrales, etc.—.

b) Características generales de la propiedad —vgr. superficie, antigüedad, mejoras, destino, etc.—.

c) Procedimiento desarrollado para determinar la valuación del inmueble de acuerdo con lo establecido en los puntos anteriores.

d) Manifestación expresa sobre la situación del inmueble respecto de si el mismo se encuentra locado o arrendado, dado en comodato o con estado irregular de ocupación ilegal y si su título de dominio es perfecto y está libre de gravámenes e inhibiciones.

e) Denominación, domicilio y Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) de la entidad con la cual se contratarán los seguros que exige el modelo de hipoteca contenido en el Anexo I de la Resolución General N° 181 y su modificatoria —o la que, en lo futuro, la complemente o sustituya—.

f) Firma del garante.

La nota deberá estar acompañada de los siguientes elementos:

1. Fotocopia autenticada de la escritura pública de la que surja la titularidad del dominio del inmueble que se ofrece en garantía.

2. Informes y/o certificados vigentes de dominio, gravámenes e inhibiciones del titular del dominio del inmueble respectivo, extendidos por la autoridad registral competente.

3. Copia autenticada de las actas respectivas de los órganos directivos de la sociedad que ofrece sus bienes en garantía, donde conste el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 4. de este Anexo.

7. La escritura pública de constitución de la garantía hipotecaria se ajustará a los términos del Modelo 1 contenido en el Anexo I de la Resolución General N° 181 y su modificatoria —o la que, en lo futuro, la complemente o sustituya—, en cuanto no se oponga a la presente.

La hipoteca deberá contener el monto total al que ascienda la garantía hipotecaria, con la estimación correspondiente de la parte imputable a la deuda y a los gastos y costas extrajudiciales y judiciales que puedan generarse. Además, se establecerá el cumplimiento de cláusulas que al efecto dispongan el escribano actuante y este organismo, a los fines de resguardar el crédito fiscal.