



A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Aclaraciones Vinculadas con el régimen de  
ajuste de créditos hipotecarios para la vivienda

Nos dirigimos a Uds. hacerles para hacerles llegar en anexo aclaraciones relacionadas con las disposiciones divulgadas por la Circular REMON - 1 - 80 (Comunicación "A" 265), que dan respuestas a consultas formuladas por algunas entidades.

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

Germán R. Pampillo  
Subgerente de Normas  
para Entidades Financieras

Elías Salama  
Subgerente General

ANEXO

B.C.R.A	ACLARACIONES VINCULADAS CON EL REGIMEN DE AJUSTE DE CREDITOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA	Anexo a la Com. "A" 274
---------	--	-------------------------

1. PREGUNTA: ¿Los créditos hipotecarios para la vivienda susceptibles de ser refinanciados conforme a las disposiciones difundidas por Comunicación "A" 265 son únicamente los que se encuentran imputados al Préstamo Consolidado?

RESPUESTA: No, también están comprendidos los créditos afectados a otras fuentes de financiamiento, que reúnan las condiciones previstas en dicho régimen.

2. PREGUNTA: ¿Pueden refinanciarse créditos no ajustables?

RESPUESTA: Sí.

3. PREGUNTA: ¿El ingreso regular del prestatario y del grupo familiar que cohabite con él debe considerarse, a los fines establecidos en el punto 3.1 de la Comunicación "A" 265, por su importe bruto o neto de las deducciones corrientes?

RESPUESTA: Deben tenerse en cuenta los ingresos brutos.

4. PREGUNTA: ¿Resultan computables los ingresos del grupo familiar conviviente, aun cuando no estén obligados con las entidades financieras?

RESPUESTA : Sí, en todos los casos procede tomar en consideración tales ingresos.

5. PREGUNTA: ¿La dispensa del pago de los servicios regulares de los créditos con vencimiento en los meses de enero y febrero de 1983 a que se refiere el punto 8.1 de la comunicación mencionada, comprende los pagos correspondientes a diciembre de 1982?

RESPUESTA: La dispensa de pago corresponde a los que deben hacerse en enero y febrero, con independencia de los períodos a que ellos correspondan.

6. PREGUNTA: ¿El saldo de deuda a refinanciar es exclusivamente el referido al capital ajustado al 31.12.82?

RESPUESTA: No. Ese monto se usa al solo efecto de determinar si la operación se encuentra comprendida en el régimen. Los saldos de deuda susceptibles de refinanciación serán los determinados al 31.12.82 por capital actualizado, más los ajustes e interés devengados hasta el 26.2.83, más otras sumas relacionadas con la operación que pudieran encontrarse pendientes de cobro a esta misma fecha.

7. PREGUNTA: ¿Cabe exigir en marzo de este año los pagos no efectuados en enero y febrero?

RESPUESTA: No. En el caso de deudores que deciden no incorporarse al sistema, los servicios impagos se sumarán al total de la deuda distribuyéndolos entre las cuotas futuras.

8. PREGUNTA ¿Los servicios de las deudas refinanciadas son ajustables o deben mantenerse constantes?

RESPUESTA: Los servicios deben ajustarse, como consecuencia de la actualización de los saldos de deuda.

9. PREGUNTA: ¿Pueden utilizarse para la determinación de los planes de pago los sistema de amortización denominados “francés “ o “alemán”?

RESPUESTA: Si. El empleo de cualquiera de tales sistemas es posible, a opción de la entidad acreedora.

10. PREGUNTA: ¿Que tratamiento debe darse a deudores cuyo nivel de ingresos no alcance a cubrir el pago del interés de la cuota o que, aún cubriéndose los intereses, la cuota resultante sea tan pequeña que obligue a extender desmedidamente el plazo de la operación?

RESPUESTA: Como principio general, el mínimo a cobrar en concepto de cuota debería cubrir, por lo menos, los intereses, sin embargo se recomienda a las entidades tolerancia en casos extremos como el comentado, de fuerte caída temporaria de ingresos, las entidades deberán evaluar la factibilidad de conceder las refinanciaciones en tales casos.