

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref: Circular REGULACIONES MONETARIAS - REMON - 1- 143. Régimen para la refinanciación de los créditos hipotecarios con destino a vivienda única y permanente.

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. para comunicarles que esta Institución, en consonancia con lo anunciado oportunamente por las autoridades nacionales, ha resuelto implementar un nuevo régimen para la refinanciación de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades comprendidas en la ley 21.526, con la finalidad de aportar una solución a las dificultades que han venido experimentando los prestatarios para la normal atención de los servicios de las deudas.

En tal sentido, les señalamos que las entidades que participen en este régimen ofrecerán a los usuarios comprendidos en la operatoria que se implanta la refinanciación de sus obligaciones, para lo cual observarán las siguientes condiciones:

#### 1. Beneficiarios

Titulares de créditos hipotecarios otorgados hasta el 31.12.82 para la construcción, refacción, ampliación o adquisición de la vivienda única de uso propio y permanente o que en origen se destinaron a cancelar otro apoyo obtenido con similar finalidad y los potenciales receptores de préstamos finales para unidades de vivienda realizadas a través de empresas constructoras, consorcios, cooperativas y mutuales sin fines de lucro, con posesión otorgada y en tanto se formaliza la subdivisión de la financiación global concedida a esos entes intermedios.

Además, podrán ser incluidos los deudores que, reuniendo los requisitos señalados en el párrafo anterior, hayan debido ceder en su momento las viviendas en pago de las obligaciones asumidas. La asistencia crediticia que se brinde con esa finalidad no podrá exceder el valor actualizado de la deuda existente a la fecha de la dación en pago del inmueble.

En todos los casos deberá mediar declaración jurada de los solicitantes de esta asistencia acerca del destino de los inmuebles.

Las entidades deberán notificar fehacientemente, dentro de los 10 días de la fecha de esta comunicación, a los deudores comprendidos que podrán optar entre continuar amortizando sus obligaciones de acuerdo con los contratos en vigor o bien a base de las condiciones específicas de este sistema.

Los prestatarios deberán manifestar antes del 31.3.84 su decisión de incorporarse a este régimen, interpretándose la falta de respuesta en el término indicado como una negativa tácita a acogerse a sus beneficios, en cuyo caso caducarán definitivamente sus posibilidades de acceder a las correspondientes franquicias.

Ese grupo de deudores quedará exceptuado de la atención de los servicios regulares de los créditos cuyos vencimientos operen en febrero y marzo de 1984. Los pagos que las entidades deban efectuar por el uso de líneas de préstamos de esta Institución serán disminuidos en la parte atribuible a las operaciones alcanzadas por esta dispensa que se encuentren afectadas a tales asignaciones de recursos.

La adscripción a las condiciones establecidas en las presentes disposiciones, determinará correlativamente el desistimiento por parte de las entidades financieras de las acciones de ejecución hipotecaria entabladas contra los deudores que adhieran a este sistema y también de las iniciadas por tales obligados por nulidad de cláusulas contractuales u otras causales.

## 2. Condiciones de la refinanciación.

Las cuotas vencidas e impagas de los créditos con los destinos mencionados y las sumas adeudadas por gastos efectivamente incurridos por motivos vinculados con la regularización de las operaciones, dejarán de ser exigibles y pasarán a integrar los saldos de deuda refinanciables a través de este sistema.

Las entidades deberán efectuar las quitas que correspondan de los intereses punitivos devengados e impagos, en la medida que la acumulación de los importes que se adeuden por ese concepto se haya efectuado por aplicación de tasas sancionatorias superiores al 6% anual sobre los capitales ajustados.

La deuda no exigible al 31.1.84, acrecida por los conceptos referidos en el presente punto, será refinanciada de manera tal que el servicio inicial de la deuda se establezca en el 25% del ingreso bruto regular de enero de 1984 del beneficiario y del grupo familiar que cohabite con el (estén obligados o no), con exclusión de los importes correspondientes al sueldo anual complementario y las gratificaciones extraordinarias.

Las entidades no podrán exigir de los prestatarios el pago de suma alguna con motivo de la refinanciación que se establece por las presentes normas.

En aquellos casos en que eventualmente las cuotas superen durante 4 meses consecutivos el citado porcentaje, a solicitud expresa de esos deudores las entidades procederán a ajustar, durante el periodo en que ello ocurra, los cronogramas de pagos a fin de que la proporción de afectación se restablezca en el 25% del ingreso regular del núcleo conviviente.

Para la determinación de los ingresos se exigirán declaraciones juradas de los titulares y del grupo familiar. Las entidades efectuarán las constataciones que estimen procedentes para verificar la autenticidad de los datos consignados.

La falsedad en las declaraciones hará a la deuda exigible como si fuera de plazo vencido, aspecto sobre el cual deberán ser notificados los prestatarios al momento de presentar la solicitud de refinanciación.

B.C.R.A.	COMUNICACIÓN "A"437	20.1.84
----------	---------------------	---------

Las deudas refinanciadas serán actualizadas en función de las variaciones del Índice de Actualización de Préstamos (Comunicación "A" 185) elaborado a base de las tasas activas reguladas por esta Institución, parámetro al que no se adicionará suma alguna.

Los juicios pendientes quedarán transados por el monto de la refinanciación. En esos y demás casos el deudor deberá asumir la carga de las costas que serán objeto de capitalización.

### 3. Préstamo del Banco Central

Los créditos que se incorporen a esta operatoria serán atendidos con un préstamo del Banco Central que se asignara con valor al 1.2.84, cuyo monto será equivalente al total de las deudas refinanciadas. Las entidades procederán a cancelar simultáneamente las líneas de provisión de recursos de esta Institución a las que mantenían imputadas las operaciones.

La diferencia entre el préstamo que se otorga y las cancelaciones de los financiamientos del Banco Central deberá ser destinada a la constitución de un depósito indisponible en esta Institución, cuyas condiciones de rentabilidad y programa de liberación serán oportunamente fijados.

Las deudas derivadas del crédito asignado se ajustarán en función de las variaciones que experimente el Índice de Actualización de Préstamos del Banco Central o el que esta Institución establezca en lo futuro, en tanto que el pago de las cuotas de amortización de dicha asignación y de las correlativas actualizaciones se efectuará en forma independiente del cumplimiento de las obligaciones por parte de los deudores.

En garantía de esos préstamos las entidades preñarán los créditos instrumentados en las escrituras hipotecarias que cubran los créditos refinanciados, con expresa notificación de la constitución de ese gravamen a los deudores.

Por último, les señalamos que a la brevedad les haremos conocer las normas de procedimiento que deberán observar para la aplicación del nuevo régimen instituido en la materia.

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

Ernesto V. Feldman  
Gerente de Financiación y Estudios  
del Sistema Financiero

Horacio A. Alonso  
Subgerente General