



A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Aclaraciones vinculadas con el régimen de refinanciación de créditos hipotecarios con destino a vivienda única y permanente

Nos dirigimos a Uds. para hacerles llegar en anexo aclaraciones relacionadas con las disposiciones difundidas por la Comunicación "A" 437, que dan respuesta a consultas formuladas en la materia.

Asimismo, les informamos que se ha resuelto prorrogar hasta el 28.2.84 inclusive el plazo para que las entidades procedan a notificar fehacientemente a los potenciales beneficiarios de dicho régimen de la posibilidad de optar por adherirse a sus condiciones.

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

Eduardo G. Castro
Subgerente de
Financiación y Estudios del
Sistema Financiero

Daniel E. de Pablo
Subgerente General

ANEXO

B.C.R.A.	ACLARACIONES VINCULADAS CON EL REGIMEN PARA LA REFINANCIACION DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS CON DESTINO A VIVIENDA UNICA Y PERMANENTE	Anexo a la Com. "A" 456
----------	--	-------------------------

1. PREGUNTA: ¿Qué alcances tiene la posibilidad de conceder nuevo financiamiento a aquellos deudores que debieron ceder sus viviendas en pago de las obligaciones asumidas?

RESPUESTA: Esa asistencia crediticia tiene por finalidad permitir que las personas cuyas viviendas hayan sido entregadas en pago o compradas por las entidades financieras como consecuencia de la ejecución de la garantía hipotecaria, readquieran la unidad que poseían, en la medida que tales inmuebles aún se mantengan en los activos de las instituciones prestamistas.

2. PREGUNTA: ¿La entidad está obligada a otorgar tal financiamiento y a vender los inmuebles comprendidos?

RESPUESTA: No, pero se descuenta la mejor predisposición para alcanzar el objetivo de reintegrar las viviendas a sus ex - titulares si las condiciones del financiamiento ofrecido y los precios de la readquisición que se convengan, arrojan perspectivas satisfactorias para la prosecución normal de la relación crediticia entre las entidades acreedoras y sus clientes.

3. PREGUNTA: ¿Cómo se determina el monto del apoyo financiero al que se refieren las preguntas precedentes?

RESPUESTA: Sin perjuicio de que las entidades puedan otorgar mayores facilidades, el monto máximo que podrá imputarse a la línea de préstamos que se habilita para el desarrollo de esta operatoria será el determinado por el saldo de deuda (en concepto de capital y ajuste) existente a la fecha de dación en pago de las viviendas, actualizado en función de la variación experimentada hasta el 31.3.84 por el Índice de Actualización de Préstamos (Comunicación "A" 185).

4. PREGUNTA: ¿Qué tratamiento corresponde dispensar a los servicios no abonados durante el lapso de dispensa de pago, en el caso de que los prestatarios decidan no adherirse al régimen?

RESPUESTA: Esos importes deberán ser percibidos juntamente con el resto de la deuda, distribuidos entre las cuotas a vencer.

5. PREGUNTA: ¿Los gastos que puedan generarse con motivo de la formalización de la nueva refinanciación por conceptos vinculados con la garantía y los honorarios adeudados por el prestatario por su propio asesoramiento letrado, pueden adicionarse a los saldos de deuda refinanciables?

RESPUESTA: No.

6. PREGUNTA: ¿A qué fecha debe encontrarse otorgada la posesión de los inmuebles realizados a través de empresas constructoras, consorcios, cooperativas y mutuales sin fines de lucro, para que los titulares puedan acceder al régimen de refinanciación?

RESPUESTA: Al 31.12.82.

7. PREGUNTA: ¿Cómo se elabora el Índice de Actualización de Préstamos del Banco Central?

RESPUESTA: Ese indicador reflejará diariamente una variación igual al valor de la tasa diaria equivalente a la tasa de interés efectiva mensual establecida para el sublímite "clientela general" del Préstamo Consolidado para los bancos y cajas de ahorro (línea no ajustable) y las entidades financieras no bancarias - según corresponda -, vigente el día inmediato anterior a la fecha del índice.

8. PREGUNTA: ¿La relación entre el servicio de los créditos y el ingreso bruto regular del beneficiario y el grupo familiar que cohabite con él debe ser siempre el 25%?

RESPUESTA: No. Esa relación sólo resulta aplicable al servicio inicial de la deuda refinanciada, a los fines de la determinación del plazo.

9. PREGUNTA: ¿El desistimiento por parte de las entidades de las acciones de ejecución hipotecaria debe operarse en forma inmediata?

RESPUESTA: A tal fin, podrán suspenderse los plazos procesales por un lapso no mayor de 24 meses, transcurrido el cual y de no mediar incumplimiento por parte del deudor la acción legal deberá darse por desistida.