



A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular OPERACIONES MONETARIAS - RE-MON - 1 - 269. Circular OPERACIONES ACTIVAS - OPRAC - 1 - 91. Régimen de créditos para la adquisición de viviendas.

Nos dirigimos a Uds. para comunicarles que esta institución ha resuelto establecer un régimen de créditos con destino a financiar la adquisición de viviendas, de acuerdo con las condiciones que se detallan en Anexo.

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

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

Néstor J. Taró
Subgerente General

ANEXO

B.C.R.A.	RÉGIMEN DE CRÉDITOS CON DESTINO A FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS	ANEXO A LA COM. "A" 775
----------	---	-------------------------

Las entidades financieras podrán intervenir en la concesión de créditos hipotecarios con destino a la adquisición de vivienda, mediante la afectación de líneas de préstamo del Banco Central, con sujeción a las siguientes condiciones:

1. Créditos a los adquirentes

1.1. Usuarios

Personas físicas.

1.2. Destino

Facilitar la adquisición de la vivienda única, de uso propio y permanente del deudor.

1.3. Condiciones de los inmuebles

Cuando las unidades incluyan locales para negocio u oficinas, la superficie de éstos no podrá superar el 20% de la destinada a vivienda.

1.4. Monto

70% del precio de venta de las viviendas, sin superar ₡ 250 de financiamiento por m² cubierto.

1.5. Cancelación del complemento de precio

1.5.1. Viviendas terminadas:

30% en efectivo al contado, como mínimo.

1.5.2. Viviendas en construcción:

15% en efectivo al contado, como mínimo.

15% en efectivo en hasta 18 cuotas mensuales.

1.6. Plazo

Hasta un máximo de 15 años. Los servicios de las deudas serán mensuales, iguales y consecutivos.

1.7. Cláusula de ajuste

Los saldos de deuda serán actualizados en función de las variaciones del índice diario de precios combinado (Comunicación "A" 539)

1.8. Tasa de interés

Hasta el 9% efectivo anual

1.9. Comisiones u otros cargos adicionales

Las entidades podrán percibir, por todo concepto, hasta el 1% del importe de cada cuota de capital y ajuste.

1.10. Grado de afectación de los ingresos del prestatario

Los importes iniciales de los servicios de estos créditos - sumados a los correspondientes a las demás facilidades que el demandante tenga asignadas por otros conceptos en el conjunto del sistema financiero - no podrán superar el 40% de los ingresos brutos regulares del sujeto del crédito.

Para la determinación de los ingresos las entidades deberán exigir declaraciones juradas de los titulares y efectuarán las constataciones necesarias para verificar la autenticidad de los datos consignados. La falsedad de las declaraciones hará exigible la deuda como si fuera de plazo vencido, aspecto sobre el cual deberán ser notificados los postulantes al momento de presentar las solicitudes de crédito.

1.11. Garantía

Hipoteca en primer grado sobre el inmueble objeto del crédito.

1.12. Seguro de vida

Podrá exigirse la constitución de seguros de vida cancelatorios por los importes de las deudas asumidas dentro de este régimen, quedando la elección de la compañía a cargo de los solicitantes de crédito.

1.13. Incumplimiento

La configuración de atrasos en los pagos de tres cuotas consecutivas determinará la caducidad de los plazos pactados y la exigibilidad de las obligaciones, sus ajustes e intereses, con la iniciación de acciones judiciales de cobro, sin perjuicio de que las entidades puedan adoptar criterios más restrictivos.

2. Préstamos del Banco Central

2.1. Monto, plazo y cláusula de ajuste

Equivalentes a las condiciones aplicadas a los receptores de créditos. La cancelación de las asignaciones se efectuará cuando operen los vencimientos pactados o se produzca la recuperación anticipada de las acreencias.

2.2. Tasa de Interés

8,5% efectivo anual.

2.3. Garantía

Prenda de los créditos instrumentados en las escrituras hipotecarias con expresa notificación de la constitución de ese gravamen a los deudores.

B.C.R.A.	RÉGIMEN DE CRÉDITOS CON DESTINO A FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS	ANEXO A LA COM. "A" 775
----------	---	-------------------------

2.4. Utilización

Se realizará coincidentemente, en tiempo y monto, con el otorgamiento de los créditos.

Por los importes no aplicados en las condiciones establecidas deberá observarse una exigencia de efectivo mínimo del 100%.

3. Aplicación de los fondos provenientes de las ventas

3.1. Las entidades convendrán con los vendedores que el 100% del precio de venta de las viviendas deberá aplicarse a los siguientes destinos:

3.1.1. Cancelación de obligaciones asumidas con entidades financieras y afectadas a líneas de préstamo del Banco central, las que a su vez deberán ser disminuidas en los correspondientes importes.

3.1.2. Suscripción de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria, por el remanente.

Cuando se trate de viviendas comprendidas en el punto 1.5.2. dicha proporción se reducirá al 80%.

3.2. Si las viviendas forman parte de los activos de las entidades financieras, la totalidad del precio de venta deberá aplicarse de la siguiente manera:

3.2.1. Cancelación de asignaciones de recursos de esta Institución a las que se encuentren imputados los inmuebles.

3.2.2. Suscripción de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria, por el remanente.