



A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular REGULACIONES MONETARIAS RE-MON - 1 -271. Circular OPERACIONES ACTIVAS - OPRAC - 1 - 94. Régimen de créditos para la construcción de viviendas

Nos dirigimos a Uds. para comunicarles que esta Institución ha resuelto establecer un régimen de créditos con destino a financiar la construcción 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. | REGIMEN DE CREDITOS HIPOTECARIOS CON DESTINO A FINANCIAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS | ANEXO A LA COM. "A" 786 |
|----------|---|-------------------------|

1. Entidades intervinientes

1.1. Podrán participar en esta operatoria las entidades financieras con servicios especiales habilitados para la concesión de créditos hipotecarios con destino a vivienda, que reúnan las siguientes condiciones:

1.1.1. No deberán registrar en los últimos 6 meses apartamientos a las disposiciones sobre:

- 1.1.2.1. efectivo mínimo.
- 1.1.2.2. relaciones técnicas.
- 1.1.2.3. capitales mínimos.

1.1.2. El saldo de los depósitos en australes al fin del último mes deberá ser superior al límite que fije el Banco Central, inicialmente será de **A** 9 millones para las entidades del interior que no cuenten con casas en Capital Federal y Gran Buenos Aires y las cooperativas y de **A** 15 millones para el resto de las entidades.

1.1.3. Deberán registrar adecuadas condiciones de solvencia, liquidez y rentabilidad.

1.2. Las entidades que, acreditando los requisitos indicados en el punto anterior, decidan intervenir en las mencionadas operaciones, deberán solicitar la pertinente habilitación por nota a la Gerencia de Autorización de Entidades Financieras.

2. Participación en la operatoria

2.1. Esta Institución asignará cupos de participación en este sistema a las entidades autorizadas, en función de los excedentes financieros derivados de su intervención en el régimen de créditos con destino a financiar la adquisición de viviendas, por los importes aplicados a los destinos previstos en el punto 3. del Anexo a la Comunicación "A" 775, disminuidos en las sumas correspondientes a los créditos concedidos a los compradores.

2.2. Los mencionados cupos podrán ser transferidos entre sí por las entidades adscriptas a este régimen.

2.3. Los cupos correspondientes a las entidades que no intervengan serán asignados por el Banco Central a las participantes, de acuerdo con el volumen de operaciones que lleven a cabo.

3. Créditos a los adquirentes

3.1. Usuarios

Personas físicas.

3.2. Destino

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

3.3. Condiciones de los inmuebles

La superficie propia cubierta de las viviendas no podrá exceder 90 m².

3.4. Monto

70% del precio de venta de las viviendas. El preacuerdo del crédito a concederse al adquirente deberá constar en el boleto de compraventa, el cual también deberá ser firmado por representantes de la entidad financiera interviniente.

3.5. Precio de venta

Hasta A 400 por m² cubierto.

3.6. Cancelación de complemento de precio

10% en efectivo al contado, como mínimo.

20% en efectivo en hasta 20 cuotas mensuales, iguales y consecutivas.

3.7. Plazo

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

3.8. Cláusula de ajuste

El precio de venta, las cuotas de cancelación del complemento de precio y los saldos de deuda serán actualizados en función de las variaciones del índice diario de precios combinados (Comunicación "A" 539).

3.9. Tasa de interés

Hasta el 9% efectivo anual.

3.10. Comisiones u otros cargos adicionales

Las entidades podrán percibir, por todo concepto, hasta el 1% del importe de cada cuota de cancelación del complemento de precio y de amortización del crédito (capital y ajuste).

| | | |
|----------|---|-------------------------|
| B.C.R.A. | REGIMEN DE CREDITOS HIPOTECARIOS CON DESTINO A FINANCIAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS | ANEXO A LA COM. "A" 786 |
|----------|---|-------------------------|

3.11. 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 de los titulares 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.

3.12. Garantía

Hipoteca en primer grado sobre el inmueble objeto del crédito.

3.13. Seguro de vida

Se exigirá la constitución en la Caja Nacional de Ahorro y Seguro de seguros de vida cancelatorios por los importes de las deudas asumidas dentro de este régimen.

3.14. Incumplimientos

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.

4. Créditos intermedios

4.1. Usuarios

Personas físicas, empresas, sociedades e instituciones que acrediten capacidad legal, económica, administrativa y técnica para llevar a cabo los proyectos para los que se solicite financiación.

4.2. Destino

Construcción de nuevas viviendas unifamiliares o colectivas y terminación de las que se encuentren en construcción siempre que el grado de ejecución de las obras no exceda el 20%.

4.3. Monto

Hasta el 30% del precio de venta de las viviendas, desembolsable desde el 6º mes de ejecución de los trabajos conforme al grado de avance mensual de las obras, en hasta 15 cuotas que no superen 2,5% las 10 primeras y 1% las 5 restantes. Cuando las mensualidades efectivizadas

sean inferiores a dichas proporciones, las diferencias podrán ser suministradas en períodos posteriores.

4.4. Plazo

Igual al necesario para terminar las obras, pudiendo extenderse en hasta 3 meses a efectos de posibilitar la transferencia de las unidades a los usuarios finales. No podrá superar 24 meses.

4.5. Cláusula de ajuste

Las cuotas de desembolso del crédito y los saldos de deuda serán actualizados en función de las variaciones del índice diario de precios combinado (Comunicación "A" 539).

4.6. Tasas de interés

Hasta el 9% efectivo anual.

4.7. Garantía

Hipoteca en primer grado sobre el inmueble objeto del crédito.

4.8. Seguro de incendio

Será obligatoria la contratación de seguro de incendio sobre las obras que se construyan.

4.9. Otras condiciones

Los bancos deberán verificar la regular ejecución de las obras conforme a los plazos convenidos para cada etapa de construcción.

5. Créditos para la construcción de vivienda por el sistema de administración directa.

5.1. Destino

Construcción de nuevas viviendas unifamiliares sobre terreno de propiedad de los solicitantes y terminación de las que se encuentren en ejecución siempre que el grado de avance de las obras no exceda el 20%. Las unidades deberán revestir el carácter de única, de uso propio y permanente de los deudores.

5.2. Monto

Hasta el 50% del costo de construcción, el cual no podrá superar ₡ 200 por m² cubierto, desembolsable de acuerdo con el grado de avance mensual de las obras, en hasta 16 cuotas que no superen 3,125% cada una.

| | | |
|----------|---|-------------------------|
| B.C.R.A. | REGIMEN DE CREDITOS HIPOTECARIOS CON DESTINO A FINANCIAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS | ANEXO A LA COM. "A" 786 |
|----------|---|-------------------------|

Cuando las mensualidades efectivizadas sean inferiores a dicha proporción, las diferencias podrán ser suministradas en períodos posteriores.

5.3. Plazo

Hasta un máximo de 15 años, contados desde los 18 meses de efectuado el primer desembolso del crédito o a partir de la finalización de las obras si tuviere lugar con anterioridad. Los servicios de las deudas serán mensuales, iguales y consecutivos.

5.4. Comisiones u otros cargos adicionales

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

5.5. Otras condiciones

Se observarán las previsiones establecidas en los puntos 3.1, 3.3., 3.11., 3.13., 3.14., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8. y 4.9.

6. Préstamos del Banco Central para la atención de los créditos

6.1. 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.

6.2. Tasa de interés

8,5% efectivo anual.

6.3. Garantía

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

6.4. 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%.

7. Aplicación de los fondos provenientes de las ventas

7.1. Las entidades convendrán con los vendedores que el 70% del precio de venta de las viviendas deberá aplicarse a los siguientes destinos:

7.1.1. Cancelación del crédito intermedio.

7.1.2. Cancelación de otras 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.

7.1.3. Suscripción de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria por el remanente.