

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular OPERACIONES ACTIVAS - OPRAC - 1
- 106. OPERACIONES PASIVAS - OPASI - 1 -
74. REGULACIONES MONETARIAS - REMON -
1 - 285. Régimen de cuentas de ahorro y de
créditos para la construcción de viviendas.

Nos dirigimos a Uds. para llevar a su conocimiento que esta Institución, de acuerdo con el programa establecido por la Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, adopto la siguiente resolución:

"1o. - Sustituir los puntos 1.5. y 3.1. de la resolución difundida por la Comunicación "A" 775 por los siguientes:

1.5. Cancelación del complemento de precios.

30% en efectivo al contado, como mínimo.

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.

Se entregarán certificados nominativos, canjeables por los títulos a los 30 meses de su suscripción, los que podrán ser cedidos una única vez a empresas que soliciten créditos para la construcción.

2º - Establecer que las entidades financieras podrán intervenir hasta el 31.10.86 en la concesión de créditos hipotecarios con destino a la adquisición de viviendas, con ajuste al régimen dado a conocer por la Comunicación "A" 775.

3º - Dejar sin efecto la resolución dada a conocer por la comunicación "A" 786.

Aprobar los regímenes de cuentas de ahorro para la vivienda y de créditos hipotecarios con destino a financiar la construcción de viviendas, cuyas condiciones básicas se consignan en anexos".

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

Eduardo C. Schweizer
Subgerente de
Financiación y Estudios
del Sistema Financiero

Néstor J. Taro
Subgerente General

B.C.R.A.	RÉGIMEN DE CUENTA DE AHORRO PARA LA VIVIENDA	ANEXO I a la Com. "A" 839
----------	--	---------------------------

1. Captación de depósitos.

- 1.1. Las entidades financieras inscriptas en el registro establecido en el punto 1. del Anexo II, recibirán por cuenta del Banco Central de la República Argentina depósitos en australes con destino a la integración de un sistema de ahorro y préstamo orientado a la construcción de viviendas.
- 1.2. Los depósitos deberán constituirse en "Cuentas de Ahorro para la Vivienda" abiertas especialmente al efecto y los fondos impuestos se aplicarán a la integración de los sistemas denominados "Plan de Ahorro Libre" y "Plan de Ahorro Acelerado", de acuerdo con la opción que formule el inversor en el momento de proceder a la apertura de la cuenta.

2. Ahorro computable.

Equivaldrá al saldo (capitales, ajustes e intereses) de la "Cuenta de Ahorro para la Vivienda".

3. Condiciones de los planes de ahorro.

3.1. Ahorro Libre

- 3.1.1. El período de ahorro se fija entre 30 y 120 meses.
- 3.1.2. La imposición inicial será de A 100. Los depósitos posteriores se efectuarán mediante una imposición por mes calendario y por importes múltiplos de A 10 con un mínimo de A 30.
- 3.1.3. Se admitirá que no se efectúen aportes durante un lapso de hasta 3 meses no acumulables, por cada 12 meses contados desde el de la imposición inicial.
- 3.1.4. Durante el período de ahorro podrán efectuarse hasta 2 retiros del 10% del ahorro computable como máximo cada uno, que no alterarán el derecho al crédito, sin perjuicio del efecto sobre el pontaje derivado de los retiros efectuados.
- 3.1.5. Las extracciones que se efectúen al margen de las condiciones previstas en 3.1.4. , determinarán la pérdida del derecho al crédito.
- 3.1.6. Los retiros iguales o mayores que el 50% del ahorro computable deberán previsoros con 120 días de anticipación. Los que no alcancen ese porcentaje - excluidos los previstos en 3.1.4.- con 60 días de antelación en la primera oportunidad, y con 120 días

en las siguientes. Durante el período de previos el ahorro computable no devengará intereses.

3.2. Ahorro Acelerado

3.2.1. El período de ahorro se fijará entre 12 y 18 meses.

3.2.2 El monto del ahorro a efectuar se establecerá en el momento de procederse a la apertura de la "Cuenta de Ahorro para la Vivienda".

3.2.3. El depósito inicial será equivalente al 40% del monto del contrato de ahorro previo(punto 3.2.2.).

3.2.4. Los depósitos posteriores se efectuarán mensualmente y a partir del mes siguiente al del aporte inicial. El monto de cada depósito resultará de dividir el importe pendiente de integración (monto del contrato de ahorro previo menos el depósito inicial) por el número de meses convenido para integrar el ahorro.

3.2.5. Podrán integrarse parcialmente o no integrarse hasta 2 cuotas de ahorro. Los importes no integrados deberán adicionarse a la cuota del mes siguiente y por cada omisión se incrementará en un mes el tiempo de espera.

3.2.6. El tercer incumplimiento en la integración de las cuotas de ahorro causará la conversión del "Plan de Ahorro Acelerado" en "Plan de Ahorro Libre".

3.2.7. Podrán efectuarse retiros dentro de los márgenes previstos en 3.1.4. pero ello determinará la transformación del "Plan de Ahorro Acelerado" en "Plan de Ahorro Libre". Las extracciones deberán preavisarse con 90 días de anticipación, lapso durante el cual el ahorro computable no devengará intereses

3.2.8. Los retiros que superen los límites previstos en 3.2.7. deberán preavisarse con 180 días de anticipación, período durante el cual el ahorro computable no devengará intereses.

Liquidación de ajustes e intereses.

4.1. Los depósitos se actualizarán al último día de cada mes calendario en función de las variaciones del índice diario de precios combinado (Comunicación "A" 539).

4.2. Las imposiciones ajustadas devengarán un interés del 6% anual que se capitalizará los días 31.3. y 30.9. de cada año. Para su cálculo se utilizará el denominador de 365 días.

Otras condiciones.

5.1. Las imposiciones deberán efectuarse bajo la modalidad de depósitos en caja de ahorros y el importe máximo de capital impuesto en cada una de

B.C.R.A.	RÉGIMEN DE CUENTA DE AHORRO PARA LA VIVIENDA	ANEXO I a la Com. "A" 839
----------	--	---------------------------

ellas - cualquiera sea el número de titulares- no podrá superar A 15.000, importe que se actualizará mensualmente de acuerdo con el procedimiento descrito en 4.1. Como base para dichas actualizaciones se tomará el índice correspondiente al 31.12.85.

El Banco Central dará a conocer las cantidades actualizadas, las que serán redondeadas en centenas de austral, desechando los remanentes inferiores a cincuenta australes y acreciendo los iguales o superiores a dicho valor hasta completar la siguiente centena.

5.2. Únicamente podrán ser titulares de estas cuentas las personas físicas.

5.3. Se llevará un registro en la entidad de las personas a cuyos nombres se abran las cuentas y de las firmas e identidades de todas las personas facultadas para efectuar extracciones y/o acceder al crédito para la adquisición de vivienda.

5.4. Documentos y comprobantes.

5.4.1. Las boletas de depósitos y las libretas - o fórmulas que hagan sus veces - deberán contener la siguiente leyenda: "Los depósitos son recibidos por cuenta y orden del Banco Central de la República Argentina y se encuentran alcanzados, así como sus ajustes e intereses devengados correspondientes, por las disposiciones del artículo 1o. de la Ley 20.539 (Carta Orgánica del B.C.R.A.) que establece: "La Nación garantiza las obligaciones del Banco".

5.4.2. Las entidades podrán optar por:

5.4.2.1. Sistema con libreta:

- Al constituirse el primer depósito se entregará al titular una libreta intransferible de hojas fijas o movibles.
- Las libretas completadas, previa adopción de los recaudos que se estimen convenientes para su anulación, serán entregadas a los depositantes.
- En caso de extravío de la libreta, los interesados deberán comunicarlo inmediatamente a la respectiva entidad y esta, previa adopción de los recaudos que considere necesarios, entregará una nueva, quedando anulada la anterior.

5.4.2.2. Otros sistemas:

- Podrán adoptarse sistemas de documentos y comprobantes distintos del detallado en 5.4.2.1., siempre que ellos permitan al depositante conocer, en todo momento, el saldo que arroje su cuenta.

5.5. Movimiento de cuentas.

5.5.1. Cuando se opte por el sistema de documentación con libretas, estas deberán ser presentadas por los depositantes cada vez que efectúen una operación, a los efectos de las anotaciones correspondientes, las que serán autorizadas en la forma de practica por cada oficina interviniente.

Las anotaciones de las libretas indicarán las operaciones realizadas hasta el momento de su presentación y los saldos de las cuentas serán los que resulten de los libros o registros de la entidad.

5.5.2. Salvo instrucciones por escrito en contrario, en los casos de entidades que operen con el sistema de libretas, podrán acreditarse en las cuentas los depósitos que se hagan sin presentar ese elemento.

5.5.3. Los retiros de fondos solo podrán ser hechos en forma personal por aquellos a cuya orden este la cuenta o por sus representantes legales.

5.5.4. Las cuentas especiales, en virtud de las facultades conferidas por los artículos 2185, inciso 4), del Código Civil, y 579 del Código de Comercio, están sujetas a las siguientes condiciones, a las que los interesados quedan sometidos, sin derecho a reclamo alguno:

5.5.4.1. Cuentas a la orden recíproca o indistinta: las entidades entregarán el depósito a cualquiera de los titulares, siempre que no medie orden judicial en contrario, aun en los casos de fallecimiento o incapacidad sobreviniente del otro titular.

5.5.4.2. Cuenta a la orden colectiva o conjunta: las entidades entregarán el depósito solo mediante comprobante firmado por todos los titulares y, en el caso de fallecimiento o incapacidad de algunos de ellos, se requerirá orden judicial para disponer del depósito.

5.5.4.3. Cuentas a nombre de una o más personas y a la orden de otras:

- Se entregará en todos los casos el depósito a la persona a cuya orden esta la cuenta, salvo lo previsto en el párrafo siguiente.

- Sobreviniendo el fallecimiento o la incapacidad de la persona a cuya orden esta la cuenta, el depósito se entregará a su titular o bien a la persona a la cual corresponda la administración de sus bienes, conforme a lo establecido en el Código Civil. De

B.C.R.A.	RÉGIMEN DE CUENTA DE AHORRO PARA LA VIVIENDA	ANEXO I a la Com. "A" 839
----------	--	---------------------------

ocurrir el fallecimiento del titular de la cuenta los fondos quedarán a disposición de quienes resulten ser sus causahabientes.

5.5.5. Para el retiro de fondos se utilizarán instrumentos que reúnan las características propias de un recibo.

5.5.6. Las entidades procederán al cierre de las cuentas por retiro total del saldo existente en ellas o por no registrar operación alguna de depósito durante un plazo mínimo de 4 meses corridos dentro del período de ahorro.

Los cierres de cuenta con saldos se harán con aviso de los depositantes al último domicilio registrado y los respectivos saldos serán transferidos a una cuenta general y puestos a disposición de los interesados, no devengando desde ese momento ajustes ni interés alguno. La mencionada cuenta general se ajustará a las disposiciones que se dicten en la materia.

6. Las entidades inscriptas transferirán dentro de las 48 horas hábiles de recibido, con valor al día de la captación, el importe de los capitales impuestos, netos de los reintegros (capital, ajustes e intereses) a los depositantes, a la cuenta abierta en esta Institución bajo la denominación de "Comunicación "A" ". Diariamente, informarán acerca de los movimientos de fondos por depósitos, cancelaciones y transferencias.

7. Por la captación de depósitos y administración de las cuentas se reconocerá a las entidades intervinientes una retribución, a cargo del Banco Central.

8. Disposiciones varias.

8.1. Los titulares de las "Cuentas de Ahorro para la Vivienda" se obligarán a avisar de inmediato y en forma fehaciente a la entidad en que mantienen sus depósitos, sus cambios de domicilio.

8.2. Los impuestos actuales y futuros que graven esta clase de depósitos estarán a cargo de los depositantes.

8.3. Las entidades entregarán a los titulares de las cuentas, contra recibo firmado, el texto completo de las normas que rigen el funcionamiento del sistema y las condiciones del crédito al que tendrán derecho a acceder.

B.C.R.A.	RÉGIMEN DE CUENTA DE AHORRO PARA LA VIVIENDA	ANEXO I a la Com. "A" 839
----------	--	---------------------------

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 apartamentos a las disposiciones sobre:

1.1.1.1. efectivo mínimo.

1.1.1.2. relaciones técnicas.

1.1.1.3. capitales mínimos.

1.1.2. 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 a las entidades cupos de Participación en este sistema en función de la tenencia de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria y de los saldos (capitales y ajustes) de las cuentas de ahorro para la vivienda abiertas en las entidades autorizadas.

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

3. Créditos a los adquirentes.

3.1. Usuarios.

Personas físicas.

3.2. Destino.

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

3.3. Condiciones para la adjudicación.

3.3.1. Solicitud del crédito.

3.3.1.1. Sistema libre: a partir del trigésimo primer mes de apertura de la cuenta de ahorro.

3.3.1.2. Sistema acelerado: a partir del primer mes de finalizado el período de ahorro.

3.3.2. Tiempo de espera.

Será variable en función del período de permanencia del ahorro en el sistema. Cada ahorrista obtendrá un puntaje calculado con la siguiente fórmula:

$$F = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{a_j}{A} \cdot j}{n + 1}$$

donde:

P: puntaje computable.

aj: cuota de ahorro depositada en el mes j.

$$A: \sum_{j=1}^n a_j$$

J: número del mes; se asignará el número 1 al mes de apertura de la cuenta de ahorro y los siguientes se numerarán correlativamente.

n: número del último mes del período de ahorro; en ningún caso podrá ser inferior al número mínimo de meses del plan de ahorro elegido.

El menor puntaje determinará preferencias en el acuerdo de crédito, conforme a la siguiente tabla:

Puntaje	Tiempo de espera (en meses)
menos de 0,35	1
de 0,35 hasta 0,45	3
mas de 0,45 hasta 0,55	6
mas de 0,55 hasta 0,75	9
mas de 0,75 hasta 0,90	12
mas de 0,90	15

B.C.R.A.	RÉGIMEN DE CUENTA DE AHORRO PARA LA VIVIENDA	ANEXO II a la Com. "A" 839
----------	--	----------------------------

3.4. Condiciones de las viviendas.

3.4.1. La superficie total (propia y común) no podrá superar 110 m2.

3.4.2. La superficie propia cubierta no podrá exceder 90 m2.

3.4.3. La superficie común no podrá ser superior al 25% de la superficie propia cubierta.

3.4.4. En el caso de viviendas unifamiliares la superficie total construida no podrá superar 120 m2.

3.5. Monto.

Hasta un máximo de financiamiento de A 280 por m2, sin superar las siguientes relaciones:

3.5.1. Sistema libre: 2,333 veces el ahorro computable a 70% del precio de venta de la vivienda.

3.5.2. Sistema acelerado: 1,857 veces el ahorro computable o 65% del precio de venta de la vivienda.

3.6. Plazo.

Entre 10 y 15 años. Los servicios de las deudas serán mensuales, iguales y consecutivos.

3.7. Cláusula de ajuste.

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

3.8. Tasa de interés.

Hasta el 9% efectivo anual.

3.9. Comisiones u otros cargos adicionales.

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

3.10. 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 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.

3.11. Garantía.

Hipoteca en primer grado sobre el inmueble objeto del crédito.

3.12. 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.

3.13. 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.

Créditos a empresas constructoras.

4.1. Usuarios.

Personas físicas, empresas, sociedades o 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 viviendas unifamiliares o colectivas que reúnan las condiciones establecidas en el punto 3.4. y terminación de las que se encuentren en construcción siempre que el grado de ejecución de las obras no exceda el 35%.

4.3. Monto.

4.3.1. Tenedores de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria.

Hasta el 50% del precio estimado de venta de las viviendas o A 200 de financiamiento por m² de superficie cubierta total, el menor, multiplicado por el porcentaje de obra faltante, sin superar el monto necesario para la finalización de la construcción y desembolsable desde el primer mes de ejecución de los trabajos conforme al grado de avance mensual de las obras, en hasta 20 cuotas iguales. Cuando las mensualidades efectivizadas sean inferiores a las programadas, las diferencias podrán ser suministradas en períodos posteriores.

El crédito a otorgar no podrá superar el porcentaje que periódicamente fije el Banco Central sobre la paridad teórica del

B.C.R.A.	Fecha	RÉGIMEN DE CREDITOS HIPOTECARIOS CON DESTINO A FINANCIAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS	ANEXO II a la Com. "A" 839
----------	-------	---	----------------------------

valor residual del título. Tal proporción será inicialmente del 50%.

4.3.2. No Tenedores de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria.

Hasta el 20% del precio estimado de venta de las viviendas o A 80 de financiamiento por m2 de superficie cubierta total, el menor, multiplicado por el porcentaje de obra faltante, sin superar el monto necesario para la finalización de la construcción y desembolsable desde el primer mes de ejecución de los trabajos conforme al grado de avance mensual de las obras, en hasta 20 cuotas iguales. Cuando las mensualidades efectivizadas sean inferiores a las programadas, 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. El plazo de amortización total del crédito no podrá superar 24 meses desde la fecha de efectivización de la primera cuota.

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. Tasa 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.

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

4.9.2. Las entidades convendrán con los usuarios que los servicios financieros de los Títulos para la Reactivación Inmobiliaria deberán destinarse a amortizar los créditos.

5. Préstamos del Banco central para la atención de los créditos.

5.1. Monto, plazo y cláusula de ajuste

Equivalente a las condiciones aplicadas a los receptores de los créditos a que se refieren los puntos 3 y 4. La cancelación de las asignaciones se efectuará cuando operen los vencimientos pactados o se produzca la recuperación anticipada de las acreencias.

5.2. Tasa de interés.

8,5% efectivo anual.

5.3. Garantía.

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

5.4. 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%.

6. Aplicación de los fondos provenientes de las ventas.

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

6.1.1. Cancelación del crédito a que se refiere el punto 4.

6.1.2. 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.

6.1.3. Suscripción de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria, por el remanente, sin superar el 15% del precio de venta.

Se entregarán certificados nominativos, canjeables por los títulos a los 30 meses de su suscripción, los que podrán ser cedidos una única vez a empresas que soliciten créditos para la construcción.