



A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular REGULACIONES MONETARIAS -
REMON - 1 - 286. Régimen de créditos para la
adquisición de viviendas. Normas de procedi-
miento

Nos dirigimos a Uds. para hacerles llegar los modelos de las fórmulas 4070, 4071 y 4072 y las instrucciones para su integración, vinculadas con la utilización del préstamo para la concesión de créditos con destino a la adquisición de viviendas (Comunicación "A" 775).

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

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

Elías Salama
Subgerente General

ANEXO

CUADRO B	SUSCRIPCION DE BOLETOS DE COMPRAVENTA			CUADRO C	APROBACION DE LOS FONDOS PROVENIENTES DE LAS VENTAS	
Nº de operación	Precio de venta de la vivienda	Importe del crédito a conceder	Fecha de escrituración	CONCEPTO		Importes en australes
-1-	-2-	-3-	-4-			
				1. A la suscripción de boleto de compraventa		
				1.1. Cancelación de préstamos		
				1.2. Suscripción de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria		
				2. A la escrituración		
				2.1. Cancelación de préstamos		
				2.2. Suscripción de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria		
				3. Cancelación total (suma de renglones 1.1.y 2.1.)		
				3.1.		
				3.2.		
				3.3.		
				4. Suscripción total (suma de renglones 1.2. y 2.2.)		
				Observaciones:		
				Lugar y Fecha:		
				AREA DE CREDITOS (**) Firma y Aclaración		GERENTE GENERAL Firma y Aclaración
				(*) - Consignar código de provincia. (**) A suscribir por el responsable de mayor jerarquía.		

MODELO

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA Departamento de Redescuento	NOTA DE DEBITO/CREDITO COMUNICACIÓN "A" 775	Fórm. 4070			
		Nº de orden	Semana	Mes	Año
Entidad:		Nº de cuenta corriente			

Solicitamos a Uds. que con fecha efectúen en nuestra cuenta corriente los siguientes movimientos de fondos vinculados con el régimen difundido por la Comunicación "A" 775:

1. DEBITO

(1)

(2)

A							
---	--	--	--	--	--	--	--

Importe que deberá ser aplicado a la suscripción de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria. Paridad:

2. CREDITO

(1)

(2)

A							
---	--	--	--	--	--	--	--

En concepto de préstamo para la concesión de créditos con destino a la adquisición de viviendas.

Lugar y fecha:

Firmas autorizadas y aclaraciones

RESERVADO PARA EL BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Departamento de Redescuento

Centro de Procesamiento de Datos

(1) En letras - (2) En números de derecha a izquierda

B.C.R.A.	INSTRUCCIONES PARA LA INTEGRACION DE LA FORMULA 4070 "PRESTAMO PARA LA CONCESION DE CREDITOS CON DESTINO A LA ADQUISICION DE VIVIENDAS - SOLICITUD"	Anexo I a la Com. "A" 844
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

1. Instrucciones generales

Para solicitar el préstamo para la concesión de créditos con destino a la adquisición de viviendas, las entidades integrarán la Fórmula 4070, la que podrá ser presentada semanalmente en el Departamento de Redescuento, de lunes a miércoles hasta las 16.

Su integración se efectuará por triplicado. El original y el duplicado se remitirán a dicha dependencia y el triplicado quedará archivado en la casa central de la entidad.

Junto con la fórmula 4070 en su primera presentación, se enviará, en original y dos copias, la carta garantía cuyo modelo se acompaña en Anexo II. En Anexo III se adjunta el modelo de notificación a los deudores.

Los importes se expresará en australes, sin decimales. A los fines del redondeo de las magnitudes se incrementarán los valores en una unidad cuando el primer dígito de las fracciones sea igual o mayor que 5, desechando las que resulten inferiores.

2. Cuadro A

Se informarán las adquisiciones de viviendas oportunamente declaradas en el Cuadro B, cuyas escrituras traslativas de dominio se suscribirán el primer día hábil de la semana siguiente a la de presentación de la Fórmula 4070.

Columna 1

Se asentará el número oportunamente asignado a la operación en la columna 1 del Cuadro B.

Columna 2

Se indicará el número de m² cubiertos de la unidad, que constará en la escritura traslativa de dominio.

Columna 3

Se registrarán los códigos 1 ó 2, según se trate de viviendas colectivas o unifamiliares, respectivamente.

Columna 4

Se insertará el código 1 si la vivienda incluye local para negocio u oficina. En caso contrario, se asentará el código 0.

Columna 6

Se anotará el código que corresponda, según lo determinado en el punto 1.2.9., del Capítulo I de la Comunicación "A" 59.

Columna 7

Se consignarán los códigos 1 ó 2, según que el vendedor de la vivienda sea la entidad financiera interviniente o un tercero, respectivamente.

Columna 8

Se informará el precio de venta de la unidad, que constará en la escritura traslativa de dominio.

Columna 9

Se declarará el número de personas que habitará la vivienda.

Columna 10

Se indicaran los ingresos brutos regulares del o de los titulares del crédito.

Columna 11

Se registrará el crédito a conceder para facilitar la adquisición de la vivienda.

Columna 12

Se anotará el servicio inicial (capital e interés) del crédito.

Columna 13

Se consignarán en números el día y mes de vencimiento del primer servicio del crédito (por ejemplo, 7 de marzo: 0703).

Columna 14

Se asentará el número de mensualidades establecido para la cancelación del crédito.

TOTAL

Por el importe determinado en este renglón se acompañará nota de crédito (Fórmula 4071, cuyo modelo se acompaña).

El movimiento de fondos se efectuará el primer día hábil de la semana siguiente a la de presentación de la fórmula 4070, siempre que haya sido correctamente integrada.

B.C.R.A.	INSTRUCCIONES PARA LA INTEGRACION DE LA FORMULA 4070 "PRESTAMO PARA LA CONCESION DE CREDITOS CON DESTINO A LA ADQUISICION DE VIVIENDAS - SOLICITUD"	Anexo I a la Com. "A" 844
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

3. Cuadro B

Se informarán los compromisos de adquisición de vivienda en cuyos boletos de compraventa, suscriptos por representantes de la entidad financiera interviniente, se haya hecho constar el preacuerdo del crédito a ser concedido al comprador con ajuste al régimen difundido por la Comunicación "A" 775.

Columna 1

Las adquisiciones de viviendas respecto de las cuales se otorgarían créditos a los compradores dentro del régimen difundido por la Comunicación "A" 775, se numerarán correlativamente a partir del 1.

Columna 2

Se indicará el precio de venta, de acuerdo con el boleto de compraventa.

Columna 3

Se declarará el crédito a conceder al comprador a la escrituración del inmueble.

Columna 4

Se consignará la fecha de escrituración fijada en el boleto de compraventa.

4. Cuadro C

Renglones 1.

Se discriminará la parte del precio abonada por los adquirentes a la firma del boleto de compraventa, según se destine a la cancelación de líneas de préstamo del Banco Central y/o a la suscripción de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria.

Renglones 2

Se desagregará la parte del precio abonada por los compradores a la escrituración, según se aplique a la cancelación de asignaciones de recursos de esta Institución y/o a la suscripción de Títulos para la Reactivación Inmobiliaria.

Renglones 3

Se detallarán las líneas de préstamo del Banco Central a cancelar con los recursos derivados de las ventas de viviendas, para efectuar tales pagos anticipados se aplicarán los procedimientos establecidos en cada caso.

Los fondos destinados a reducir el Préstamo Consolidado se deducirán de la integración del efectivo mínimo desde la fecha de la firma del boleto o de la escrituración, según corresponda, hasta el día anterior a aquél en que

se efectúe el movimiento de fondos. Dicho concepto se informará en el renglón 34 de la Fórmula 3000 B, con la denominación "Cancelaciones anticipadas del Préstamo Consolidado (Comunicación "A" 775) aún no debitadas":

Las entidades podrán restar de los intereses y ajustes a abonar por el uso del Préstamo Consolidado, el importe resultante de aplicar a los recursos indicados la tasa de interés fijada para el sublímite al que se encontraban imputadas las deudas canceladas, desde la fecha de la firma del boleto o de la escrituración, según corresponda, hasta el último día de mismo mes. Tal deducción se realizará en el renglón 3.10. del Cuadro A de la Fórmula 3760.

Las mencionadas cancelaciones del Préstamo Consolidado no determinarán liberaciones del depósito indisponible (Comunicación "A" 617) y sus valores originales incrementarán las cuotas de amortización previstas para los respectivos meses.

Renglón 4

Por el importe determinado en este renglón se acompañará nota de débito (Fórmula 4071).

El movimiento de fondos se realizará el primer día hábil de la semana siguiente a la de presentación de la Fórmula 4070.

Los títulos se suscribirán al precio que resulte de considerar el capital ajustado más intereses corridos, correspondientes al día a que se refiere el párrafo anterior. No se debitará la fracción de aquel importe que resulte inferior al precio de colocación de la lámina de menor valor.

5. Observaciones

En este cuadro las entidades suministrarán las aclaraciones que estimen pertinentes y todas las informaciones adicionales que les sean requeridas por el Banco Central.

B.C.R.A.	MODELO DE CARTA GARANTIA	Anexo II a la Com. "A" 844
----------	--------------------------	----------------------------

Señor Presidente del
Banco Central de la República Argentina
PRESENTE

Ref.: Carta Garantía para los préstamos otorgados
por el Banco Central (Comunicación "A" 775)

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de dejar expresa constancia de lo siguiente:

- 1 - Que en garantía del préstamo que nos acuerde el Banco Central de la República Argentina dentro del régimen difundido por la Comunicación "A" 775, constituimos prenda caución a favor del Banco Central de la República Argentina sobre las escrituras hipotecarias de nuestra cartera líquida por un valor que alcance o supere el ciento por ciento (100%) de las sumas que adeudamos al Banco Central de la República Argentina.
- 2 - Que nos comprometemos a mantener las escrituras hipotecarias dadas en garantía separadas del resto de la cartera y a disposición del Banco Central de la República Argentina en un ámbito determinado e individualizado del tesoro de esta Entidad que facilitamos en forma gratuita y al que tendrán el pertinente acceso los funcionarios e inspectores de Banco Central de la República Argentina.
- 3 - Que con motivo de la constitución de la prenda caución sobre las escrituras hipotecarias a que se refiere el punto 1 de esta carta garantía, notificaremos en forma fehaciente tal circunstancia a los deudores de los créditos correspondientes.
- 4 - Que aceptamos la misión de depositarios de las escrituras hipotecarias dadas en garantía, la que desempeñaremos a título gratuito.
- 5 - Que dejamos perfectamente entendido que toda gestión ulterior de cobro de las escrituras hipotecarias dadas en garantía correrá a exclusivo cargo y costo de esta Entidad, sea judicial o extrajudicial.
- 6 - Que cuando por amortización contractual de la deuda o por otras circunstancias (cancelación anticipada, deudores que entren en concurso civil, convocatoria de acreedores, quiebras, sucesiones, etc.) pueda disminuir la garantía mínima establecida en la cláusula 1, repondremos con otras escrituras hipotecarias de nuestra cartera líquida, hasta cubrir la garantía mínima indicada. De no contar con escrituras hipotecarias para reemplazar, nos obligamos a comunicar inmediatamente el importe que autorizamos al

Banco Central de la República Argentina a debitar en la cuenta corriente que mantenemos en esa Institución, a efectos de corresponder la deuda con el monto de los documentos que la garantizan.

- 7 - Que la nómina de escrituras hipotecarias dadas en garantía se detallará en la Fórmula 3055, numeradas en forma correlativa, la que formará parte integrante de la presente garantía y se mantendrá en esta entidad a disposición del Banco Central de la República Argentina.
- 8 - Que el Banco Central de la República Argentina se reserva el derecho de rechazar o exigir el reemplazo de cualquiera de las escrituras hipotecarias que garantizan el préstamo correspondiente.
- 9 - Que a los efectos de establecer la fecha de la transferencia de los valores dados en garantía, nos comprometemos a consignar en el Libro de Actas de este/a (1) la cantidad de escrituras hipotecarias, el importe total de los saldos adeudados, los números de orden de dichos instrumentos y la fecha y la numeración de las planillas en que se encuentran individualizados. Las citadas planillas quedarán en custodia en esta Entidad a disposición del Banco Central de la República Argentina, las que nos obligamos a remitir a esa Institución en la oportunidad que nos sean solicitadas.
- 10 - Que nos comprometemos a satisfacer las garantías adicionales que pueda requerir el Banco Central de la República Argentina por la deuda resultante de este régimen de préstamo.

(1) Consignar la denominación de la entidad financiera.

NOTA: Esta carta garantía deberá ser firmada por quienes estén habilitados para comprometer legalmente a la entidad (Presidente, Vicepresidente, Directores o funcionarios con poder habilitante. En este último caso deberán acompañar fotocopia del respectivo poder).

B.C.R.A.	MODELO DE NOTIFICACION A LOS DEUDORES	Anexo III a la Com. "A" 844
----------	---------------------------------------	-----------------------------

(Para comunicar la constitución de prenda caución a favor del Banco Central de la República Argentina sobre el instrumento representativo del gravamen hipotecario).

A
PRESENTE

Ref.: Crédito hipotecario N°

Nos dirigimos a Ud. con relación a la deuda que mantiene con esta Entidad, originada en el crédito citado en la referencia, que le acordáramos con gravamen hipotecario a nuestro favor.

Sobre el particular, llevamos a su conocimiento que sobre el instrumento representativo del citado gravamen hipotecario se ha constituido prenda caución a favor del BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, en garantía de préstamos otorgados por esa Institución. En consecuencia, ello implica la cesión al mencionado Banco Central de todos los derechos que el mismo garantiza.

Además, cumplimos en informarle que esta Entidad, en su carácter de depositaria de los títulos prendados, se halla autorizada a efectuar el cobro de las cuotas pactadas, en tanto dicho procedimiento no sea revocado por el Banco Central de la República Argentina, circunstancia que le será comunicada expresamente.

Al solicitarle se sirva notificarse de lo que antecede, saludamos a Ud. muy atentamente.

Firma autorizada

Recibo copia de la presente y
me notifico de su contenido

Firma y aclaración de la firma

Lugar y fecha

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA Departamento de Redescuento		CODIGO		
PRESTAMO PARA LA CONCESION DE CREDITOS CON DESTINO A LA ADQUISICION DE VIVIENDAS Movimiento de fondos				
Entidad:			Mes	Año
CUADRO A	CANCELACION DEL PRESTAMO			
CONCEPTO			Importes en australes con centavos	
1. Cuota de amortización				
2. Amortizaciones anticipadas recibidas de los clientes en el mes				
3. Amortizaciones anticipadas recibidas de los clientes en meses anteriores (-)				
4. Importe a debitar (suma algebraica de renglones 1 a 3)				
CUADRO B	COSTO POR EL USO DEL PRESTAMO			
CONCEPTO			Importes en australes con centavos	
1. Ajustes exigibles				
2. Intereses exigibles				
Observaciones:				
Lugar y fecha:				
AREA CONTABLE (*) Firma y aclaración			GERENTE GENERAL Firma y aclaración	

(*) - A suscribir por el responsable de mayor jerarquía

B.C.R.A.	INSTRUCCIONES PARA LA INTEGRACION DE LA FORMULA 4072 "PRESTAMO PARA LA CONCESION DE CREDITOS CON DESTINO A LA ADQUISICION DE VIVIENDAS - MOVIMIENTO DE FONDOS"	Anexo IV a la Com. "A" 844
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

1. Instrucciones generales

Para cancelar el préstamo para la concesión de créditos con destino a la adquisición de viviendas (Comunicación "A" 775) y liquidar el costo por su utilización, las entidades utilizarán la Fórmula 4072, la que deberá ser presentada mensualmente en el Departamento de Redescuento, a más tardar el 16 del mes siguiente al que corresponda.

Su integración se efectuará por duplicado. El original se remitirá a dicha dependencia y el duplicado quedará archivado en la casa central de la entidad.

La Fórmula 4072 se encuentra sujeta al régimen sobre presentación de informaciones (Circular RUNOR - 1, Capítulo II, punto 1.).

A los fines del redondeo de las magnitudes se incrementarán los valores en una unidad cuando el primer dígito de las fracciones sea igual o mayor que 5, desechando las que resulten inferiores.

Las cancelaciones (capitales, ajustes e intereses) de las operaciones imputadas al préstamo mencionado deberán deducirse de la integración del efectivo mínimo desde el día en que se opere su vencimiento o recuperación anticipada hasta el día anterior a la fecha en que se efectúe su débito en la cuenta corriente de la entidad en el Banco Central. Estas situaciones se harán constar en el renglón 36 de la Formula 3000 B, con la denominación "Cancelaciones del préstamo para la concesión de créditos con destino a la adquisición de viviendas (Comunicación "A" 775)".

2. Cuadro A

Renglón 1.

Se consignarán los servicios (capitales) de los créditos imputados a este préstamo cuya exigibilidad opere en el mes que se declara.

Renglón 2.

Se anotarán las cancelaciones anticipadas (capitales) recibidas en el período bajo informe.

Renglón 3.

Se deducirán los cobros anticipados de los servicios (capitales) correspondientes al mes que se informa, oportunamente declarados en el renglón 2.

3. Cuadro B

Reglón 1

Se registrarán los servicios (ajustes) de las operaciones afectadas a esta línea cuyo vencimiento se produzca en el mes a que corresponde la información, así como las actualizaciones percibidas con motivo de las cancelaciones anticipadas que se reciban en el mismo lapso.

Reglón 2.

Se consignarán los servicios (intereses) de los créditos imputados a este préstamo cuyo vencimiento opere en el período bajo informe, así como los intereses cobrados con motivo de las cancelaciones anticipadas que se reciban en el mismo mes. Tales intereses se calcularán en función de la tasa fijada por el uso de la presente asignación.

4. Observaciones

En ese cuadro las entidades suministrarán las aclaraciones que estimen pertinentes y todas las informaciones adicionales que les sean requeridas por el Banco Central.