

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circulares OPERACIONES PASIVAS - OPASI - 1 - 78 y REGULACIONES MONETARIAS - REMON - 1 - 293. Regímenes de cuentas de ahorro y de créditos para la adquisición y construcción de viviendas. Normas complementarias y aclaraciones

Nos dirigimos a Uds. para comunicarles que esta Institución, conforme al programa establecido por la Secretaría de Vivienda y ordenamiento Ambiental, adoptó la siguiente resolución:

1º - Sustituir los textos de los puntos 3.1.2. y 3.2.2. de la resolución difundida por la Comunicación "A" 775 por el siguiente:

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 a entidades financieras en pago de deudas no imputadas a préstamos del Banco Central y a quienes soliciten créditos para la construcción.

2º - Disponer que los importes en australes establecidos en los puntos 3.1.2. del Anexo I y 3.5. del Anexo II a la Comunicación "A" 849 se actualizarán conforme a las variaciones que experimente el índice de precios combinado (Comunicación "A" 539) respecto del correspondiente al 31.12.85. El Banco Central dará a conocer en cada oportunidad los valores aplicables.

3º - Sustituir la definición del factor "ej" a que se refiere el punto 3.3.2. del Anexo II a la Comunicación "A" 839 por la siguiente:

aj: ahorro efectuado en el mes j, actualizado por el índice de precios combinado al último día del mes anterior al de presentación de la solicitud del crédito.

4º - Reemplazar los puntos 3.4.3. y 6.1.3. del Anexo II a la Comunicación "A" 839 por los siguientes:

3.4.3. La superficie común no podrá ser superior al 10 % de la superficie propia cubierta.

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 a entidades financieras en pago de deudas no imputadas a préstamos del Banco Central y a quienes soliciten créditos para la construcción.”

Además, les hacemos conocer normas complementarias vinculadas con las cuentas de ahorro para la vivienda y diversas aclaraciones relacionadas con los regímenes divulgados por las Comunicaciones “A” 775 y 839.

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

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

Néstor J. Taró
Subgerente General

ANEXOS

B.C.R.A.	CUENTAS DE AHORRO PARA LA VIVIENDA NORMAS COMPLEMENTARIAS	Anexo I a la Com. "A" 869
----------	--	------------------------------

1. Las entidades autorizadas por esta Institución podrán recibir depósitos en cuentas de ahorro para la vivienda desde el 1.5.86.
2. La retribución prevista en el punto 7. del Anexo I a la Comunicación "A" 839 se ha fijado en el 0,20 % efectivo mensual sobre el promedio de saldos diarios de las cuentas de ahorro para la vivienda registrados en cada mes.
3. Además de lo previsto en el punto 8. del Anexo I a la Comunicación "A" 839, las entidades deberán suministrar a los ahorristas, contra recibo firmado, las siguientes informaciones:
 - 3.1. ejemplo de las posibilidades crediticias del régimen dado a conocer por la Comunicación "A" 839.

	Plan de ahorro	
	Libre	Acelerado
	- en australes -	
Para adquirir una vivienda de 40 m2 cubiertos cuyo precio sea de	16.000	16.000
deberá ahorrarse como mínimo	4.800 (t)	5.600 (2)
y se recibirá como máximo un crédito de	11.200	10.400
a un plazo máximo de 180 meses, cuyo servicio mensual inicial será de	111,27	103,32
debiendo percibirse mensualmente en concepto de ingresos brutos regulares como mínimo (siempre que no se tengan otras deudas con entidades financieras)	278,16	258,10

(1) En 30 meses como mínimo

(2) En 13 meses como mínimo

- 3.2. Para la elaboración del índice diario de precios combinado se procesan por partes iguales las variaciones registradas por los índices de precios al consumidor y de precios al por mayor (nivel general), que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos. Por razones operativas, dicho indicador diario se calcula en forma diferida; por ejemplo, entre el 16 de febrero y el 15 de marzo refleja las variaciones operadas en enero en los índices mencionados.

B.C.R.A.	ACLARACIONES VINCULADAS CON LOS REGIMENES DIFUNDIDOS POR LAS COMUNICACIONES "A" 779 Y 839	Anexo II a la Com. "A" 869
----------	---	----------------------------

1. Dentro del régimen dado a conocer por la Comunicación "A" 775 puede financiarse la adquisición de viviendas que incluyan cocheras, siempre que constituyan unidades funcionales de un mismo edificio.
2. Los m². cubiertos a que se refiere el punto 1.4. del Anexo a la Comunicación "A" 775 comprenden propios y comunes.
3. La cancelación al contado del complemento de precio de las viviendas, prevista en el punto 1.5. del Anexo a la Comunicación "A" 775, deberá ser efectuada a la firma del boleto de compraventa.
4. La recepción de cancelaciones anticipadas parciales de los créditos a los adquirentes de viviendas (puntos 1. del Anexo a la Comunicación "A" 775 y 3. del Anexo II a la Comunicación "A" 839) no implicará la modificación de los plazos a que fueron concertados.
5. Para el cálculo de los servicios de los créditos a los compradores de viviendas se aplicará la tasa anual de 0,720 %, equivalente al 9 % efectivo anual (puntos 1.8. del Anexo a la Comunicación "A" 775 y 3.8. del Anexo II a la Comunicación "A" 839).
6. Las obligaciones cancelables con ajuste a los puntos 3.1.1. del Anexo a la Comunicación "A" 775 y 6.1.2. del Anexo II a la Comunicación "A" 839 son las asumidas con las entidades financieras intervinientes en las operaciones.
7. Solo se permitirá la apertura de una cuenta de ahorro para la vivienda por cada titular, cualquiera sea el plan elegido.
8. A fin de establecer el período de ahorro en el plan acelerado (punto 3.2. del Anexo I a la Comunicación "A" 839) no se tomará en cuenta el mes en que se efectúe el depósito inicial.
9. No se podrán concertar contratos de ahorro acelerado cuyo monto supere A 15.000, importe que se actualizará según lo previsto en el punto 5.1. del Anexo I a la Comunicación "A" 839.
10. Los depósitos posteriores al inicial que se efectúen dentro del plan de ahorro acelerado (punto 3.2.4. del Anexo I a la Comunicación "A" 839) se actualizarán en función de las variaciones que registre el índice de precios combinado entre el último día del mes anterior al que corresponda la cuota y el día en que se efectivizó el depósito inicial.

El importe determinado no sufrirá modificaciones aún cuando se utilice la franquicia a que se refiere el punto 3.2.5. de dicho anexo.

11. Cuando los incumplimientos en la integración de las cuotas (punto 3.2.6 del Anexo I a la Comunicación "A" 8391 o el retiro de fondos (punto 3.2.7.) determinen la transformación del plazo de ahorro acelerado en libre, se admitirá que el período acumulado de ahorro se compute a efectos de los términos exigidos en el punto 3.7.1. Además en el nuevo plan podrá concretarse una extracción adicional dentro de los márgenes establecidos en el punto 3.1.4.
12. La situación prevista en el punto 3.2.8. del Anexo I a la Comunicación "A" 839 determinará la pérdida del derecho al crédito y la caducidad del contrato de ahorro.
13. La tasa de interés consignada en el punto 4.2. del Anexo I a la Comunicación "A" 839 es efectiva anual.
14. Cuando por aplicación del límite establecido en el punto 5.1. del Anexo I a la Comunicación "A" 839 no puedan efectuarse nuevas imposiciones, no registrarán las disposiciones contenidas en el punto 9.5.6., en tanto no se cumpla el plazo mínimo fijado en el punto 3.1.1.
15. El cierre de las cuentas de ahorro determinará la pérdida del derecho al crédito.
16. Los servicios especiales mencionados en el punto 1.1. del Anexo II a la Comunicación "A" 839 se refieren a la infraestructura necesaria para desarrollar adecuadamente la operatoria de créditos hipotecarios para la vivienda.
17. Las entidades en las que se abran las cuentas de ahorro para la vivienda deberán intervenir en la concesión de los créditos a los correspondientes depositantes para la adquisición de las unidades.
18. Los cupos de participación contemplados en el punto 2. del Anexo II a la Comunicación "A" 839 se asignarán a los fines del otorgamiento de créditos a empresas constructoras.
19. El tiempo de espera (punto 3.3.2. del Anexo II a la Comunicación "A" 8391 se contará desde el mes siguiente al de presentación de la solicitud del crédito.
20. El ahorro efectuado en el mes j (aj) a que se refiere el punto 3.3.2. del Anexo II a la Comunicación "A" 839 es neto de las extracciones efectuadas en el mismo período.
21. El monto máximo de financiamiento previsto en el primer párrafo del punto 3.5. del Anexo II a la Comunicación "A" 839 se calculará a razón de A 280 por m^2 . cubierto (propio y común).
22. La obligación establecida en el punto 4.8.1. del Anexo II a la Comunicación "A" 839 debe ser cumplida por todas las entidades financieras que otorguen créditos a empresas constructoras.