



COMUNICACIÓN "A" 3762

07/10/2002

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular
OPRAC 1 - 540

Decretos 762/02 y 1242/02. Operaciones activas. Aplicación del Coeficiente de Variación de Salarios ("CVS").

Nos dirigimos a Uds. para comunicarles que esta Institución adoptó la siguiente resolución:

"1. Exceptuar, atento a lo dispuesto en los Decretos 762/02 y 1242/02, de la aplicación de la metodología establecida en el punto 2. de la Resolución dada a conocer mediante la Comunicación "A" 3507 -para la liquidación y el pago de las financiaciones convertidas a pesos por aplicación del Decreto 214/02 y sus modificatorios, incluyendo las comprendidas en el artículo 6° de la Ley 25.561, según lo previsto en el artículo 1° del Decreto 320/02- a los préstamos otorgados a personas físicas que se detallan a continuación:

a) que tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, originariamente convenidos en dólares estadounidenses u otra moneda extranjera, cualquiera sea su importe.

Quedan alcanzados también los préstamos que cuenten con garantías sobre bienes inmuebles que incluyan un local comercial o espacios aplicados a otro uso, además de una unidad de vivienda con las condiciones citadas precedentemente.

b) con o sin garantía hipotecaria, originariamente convenidos hasta la suma de u\$s 12.000 u otra moneda extranjera.

c) con garantía prendaria originariamente convenidos hasta la suma de u\$s 30.000 u otra moneda extranjera.

Quedan comprendidos los préstamos otorgados a personas físicas -aun cuando contablemente no se informen como personales- cualquiera fuera la asignación o el destino al que el deudor hubiera aplicado, total o parcialmente, las sumas recibidas, teniendo en cuenta los instrumentos jurídicos y formalidades sobre los cuales se hubiera materializado dicha operación.

En el caso de que subsistan dudas o discrepancias entre las partes se considerarán los elementos sobre los cuales se basó la operación (tales como origen y naturaleza de la obligación asumida, aplicación o afectación de los fondos otorgados al deudor).

En los supuestos de que la condición que debe cumplir la garantía establecida en el inciso a) no surja de los instrumentos jurídicos (contrato de préstamo, boleto de compraventa, título de propiedad o escritura), el deudor deberá acreditar tal condición mediante declaración jurada con firma certificada, a opción del deudor, por escribano público, autoridad judicial, autoridad pública o por una entidad financiera.



La entidad financiera acreedora podrá verificar o constatar, sin costo alguno para los deudores, la condición de “vivienda única, familiar y de ocupación permanente” mientras subsista la garantía hipotecaria.

Los saldos deudores de cuentas a la vista y los de tarjetas de crédito o consumo no están alcanzados por la excepción establecida.

2. Establecer que durante el período 4.2/30.9.02 los intereses de los préstamos a que se refiere el punto 1. precedente, serán calculados a la tasa de interés vigente para cada operación al 2.2.02. Las cuotas -por capital e intereses- devengadas en dicho período se liquidarán en pesos. Los pagos efectuados en esas condiciones tendrán efecto cancelatorio de tales obligaciones.

En el caso de haberse efectuado precancelaciones, los importes abonados por el deudor originados en la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (“CER”), de acuerdo con la metodología establecida en el punto 2. de la resolución dada a conocer mediante la Comunicación “A” 3507, deberán ser imputados a la cancelación de los servicios –por capital e intereses- inmediatos subsiguientes. De no existir tales obligaciones, a requerimiento del deudor, la entidad financiera deberá acreditar el importe correspondiente por dicho concepto en una cuenta a nombre del deudor.

A partir del 1.10.02, los citados préstamos estarán sujetos al Coeficiente de Variación de Salarios (“CVS”) que elaborará el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

La tasa de interés a aplicar en cada una de las clases de préstamos (incisos a) a c) del punto 1.), a partir del 1.10.02, será la tasa nominal anual convenida en el contrato de origen, vigente al 2.2.02, o el promedio de las tasas para cada clase vigentes en el sistema financiero durante el año 2001 que publique el Banco Central, de ambas la menor.

A los fines de determinar la cuota de capital e interés que devengará el préstamo a partir del 1.10.02 y cuando el valor de la cuota calculada de acuerdo con las presentes disposiciones sea inferior al correspondiente a la cuota devengada en el período anterior, la entidad financiera podrá establecer que el importe del servicio sea igual a esta última cuota, aplicando a la cancelación del capital -en los términos previstos en el contrato- la diferencia resultante entre ella y la cuota que surja de las nuevas condiciones.

3. Disponer que las entidades financieras deberán notificar -al menos mediante carta certificada con aviso de retorno- al deudor respecto de:

- a) La aceptación por su parte del destino de “vivienda única, familiar y de ocupación permanente”.

En caso de no tener por acreditada tal condición, la entidad deberá notificar fehacientemente que el préstamo se hallará sujeto a las disposiciones establecidas en el punto 2. de la resolución dada a conocer mediante la Comunicación “A” 3507.

- b) La tasa de interés que resultará aplicable al préstamo a partir del 1.10.02, conforme a lo establecido en el punto 2. de la presente resolución.
- c) Las modificaciones resultantes en el saldo del préstamo como en las obligaciones de pago a cargo del deudor.



En el legajo del cliente deberá quedar constancia de las nuevas condiciones a las que quedarán sujetos los préstamos por aplicación de los respectivos Decretos, del modo en que se cursó la información pertinente y, en su caso, de la notificación efectuada.

Quedará a criterio de las entidades financieras la adopción de los recaudos instrumentales que estimen necesario a los efectos de resguardar sus derechos.”

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Alfredo A. Besio
Gerente de Emisión
de Normas

José Rutman
Gerente Principal de
Normas y Autorizaciones