



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@fairweb.com.ar

CIRCULAR N° 192/02

UNREGISTERED

Dolores, 25 de abril de 2.002.-

Created by Unregistered Version

REF: “ ABC - Crédito Hipotecario ”.-

Amortización-es la parte del capital que se devuelve en cada cuota (ver cuota total) o el total de capital abonado o devuelto hasta el momento (suma de las cuotas de capital pagadas).

Análisis de Riesgo crediticio-Es el Estudio que realiza el departamento interno del banco del perfil, la capacidad de repago de los clientes y sobre la garantía del crédito.

Capital-Es el dinero que el banco le presta. No incluye intereses ni gastos administrativos.

Codeudor-idem a deudor hipotecario.

Comisión de originación-Suma de dinero que cubre los gastos administrativos generados por el otorgamiento del crédito, generalmente es por única vez y al principio del crédito.

Costo financiero total del crédito-Interés que se mide como Porcentaje que refleja el interés del crédito más todos los gastos, comisiones y seguros.

Cotitular-idem a deudor hipotecario.

Cuota Pura-Suma de dinero conformada por la cuota de capital y los intereses correspondientes.

Cuota Total-Cuota pura más gastos.

Crédito-Suma de dinero que se le otorga y se compromete a devolverlo con un interés y en un plazo predeterminado.

Crédito hipotecario-Suma de dinero que el banco (otra institución, o persona) le entrega a cambio de su compromiso de devolver ese monto más los intereses en el tiempo y la forma acordados, y ofreciendo como garantía un bien inmueble.

Dador-Dueño del inmueble ofrecido como garantía del crédito. No necesariamente es el titular del crédito.

Deudor hipotecario-Persona a la que el banco le otorga un crédito hipotecario. En caso de que el crédito se otorgue a más de una persona, en conjunto se las denominará codeudores.

Escritura de compraventa-es el instrumento por el cual una o varias personas físicas o jurídicas se hacen dueño/s, propietario/s o vende/n, se desprende/n de un inmueble, en ella se describen todas las características legales y técnicas de la propiedad.

Garante-Persona que comparte las obligaciones contraídas por el titular del crédito.

Garantía-Bien que usted ofrece al banco como aval del crédito. En el caso de que ese bien sea un inmueble, el crédito tendrá garantía hipotecaria.

Hipoteca-Es el derecho real constituido que obtiene sobre un bien inmueble quien otorga un crédito con garantía hipotecaria.

Honorarios de escribanos-Es una cantidad de dinero que cobran los escribanos por realizar las escritura de compra venta y/o el mutuo hipotecario.

Hipoteca de primer grado-Es un crédito garantizado con un inmueble que no posee otra hipoteca vigente.

Hipoteca de segundo grado-Préstamo hipotecario que se otorga sobre una propiedad que ya es garantía de otro crédito hipotecario, en caso de ejecución de la garantía, cobra primero el acreedor en primer grado, y luego si sobran fondos, cobra el acreedor en segundo grado. La mayoría de los Bancos no otorgan este tipo de hipotecas.

Historia crediticia-Informe en el que consta la historia de pago de una persona preparada por una entidad especializada y que se utiliza para verificar la solidez del solicitante de un crédito.

Letra Hipotecaria-Es un título valor con garantía hipotecaria.

Loan to Value (LTV) -es el porcentaje máximo que se financia sobre el valor de una propiedad. Se mide mediante el cociente o división entre el monto del crédito y el valor del inmueble en garantía calculado por la tasación (ver tasación).

Monto-Idem a Capital.

Mutuo hipotecario-Es el instrumento legal en que constan todas las características del crédito solicitado, formas de pago, derechos y obligaciones de las partes, y la descripción del bien o inmueble puesto como garantía del préstamo.

Plazo-Período acordado con el banco (institución o persona) que le otorga el crédito en el cual usted se compromete a pagar cuotas consecutivas para la cancelación de la deuda.

Sistemas de amortización-Son las distintas formas de devolución del capital del préstamo. Los más difundidos son el americano, el alemán y el francés.

Sistema Americano-En este sistema se pagan los intereses en forma periódica (calculados sobre capital constante), cancelándose el total del capital prestado al final del plazo total del crédito. Este sistema es también llamado "bullet payment" o "balloon payment".

Sus características son:

- Cuota constante de intereses, excluyendo la última
- Interés sobre deuda
- Amortización en un único pago final.

Sistema Alemán-Es un sistema para determinar el valor de las cuotas de un crédito en el cual éstas son decrecientes, estando compuestas por intereses (que se calculan sobre el saldo de deuda, y por eso decrecen) y amortización constante del capital.

Sus características son:

- Interés sobre saldo (disminuye a lo largo de la vida del préstamo)
- Amortización parcial y constante con cada cuota (deuda / número de cuotas)

- Cuota decreciente compuesta de intereses más amortización.
- La cuota va disminuyendo al reducirse el monto a pagar en concepto de intereses. La ventaja que tiene este sistema para el cliente, frente al sistema francés, es que con las primeras cuotas reembolsa más capital, logrando tener un saldo de deuda menor a igual cantidad de cuotas canceladas. Esto representa una gran ventaja si el cliente pretende precancelar el crédito en los primeros años. La desventaja es que la cuota es variable, más alta al comienzo, cuando existe, en general, menor dinero disponible en el bolsillo del cliente.

Sistema Francés-Es un sistema para determinar el valor de las cuotas de un crédito en el cual éstas se mantienen constantes a lo largo de todo el período en el que se paga el crédito. El capital se amortiza en forma creciente, es decir que en las primeras cuotas se paga poco capital y muchos intereses, y en las últimas se paga mucho capital y pocos intereses. Es el sistema más común y generalmente tiene una tasa más baja que los créditos con sistema alemán. Sus características son:

- Cuota constante de interés más amortización
- Interés sobre saldo (disminuye a lo largo de la vida del préstamo)
- Amortización creciente en cada cuota

Tasación-Sistema por el cual se determina el valor de mercado de una propiedad, a partir de ese valor se asigna el porcentaje de financiación (ver loan to value).

Tasa de Interés-Es el porcentaje que cobra el banco al titular del crédito por adelantarle el dinero.

Tasa Fija-Es una tasa de interés que se pacta al inicio del crédito y se mantiene constante durante toda la vigencia del préstamo.

Tasa Variable-Es una tasa de interés que se ajusta en períodos determinados por un patrón establecido, pudiendo subir o bajar dentro de ciertos límites delineados y modificando en forma directa el importe de las cuotas (la parte de los intereses).

Titular-idem a deudor hipotecario.

Valor de la Garantía-Es la valuación que se establece para el inmueble que será la garantía del crédito. La tasación del inmueble es la que determina el valor de la Garantía.

Dr. Francisco S. Repetto.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-