



ORDENANZA N° 656/96.-

Honorable Concejo Deliberante

DE
HUINCA RENANCO
DPTO. GENERAL ROCA - PROV. DE CORDOBA

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza: "Participación de la Municipalidad de Huinca Renancó en la OPERATORIA TITULIZACION DE HIPOTECAS PARA MUNICIPIOS CON MENOS DE 50.000 HABITANTES, que propicia el Banco / Hipotecario Nacional" y que ha sido elevado por el D.E.M. proponiendo la inclusión de este Municipio en el mencionado programa, a través del cual se gestionará la construcción de cincuenta (50) viviendas unifamiliares.-

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE

HUINCA RENANCO

SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Art.1º).- APRUEBASE la participación de la Municipalidad de Huinca Renancó en el marco de la Operatoria "Titulización de Hipotecas para Municipios de Menos de 50.000 Habitantes" implementada por el Banco Hipotecario Nacional para la ejecución de cincuenta (50) unidades de vivienda ubicadas en Huinca Renancó.-

Art.2º).- AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar todos los trámites, gestiones y actos jurídicos que sean necesarios a efectos de materializar efectivamente la operación.-

Art.3º).- ANEXASE a la presente Ordenanza, el cuadernillo de lineamientos de la Operatoria "Titulación de Hipotecas para Municipios de Menos de 50.000 Habitantes".-

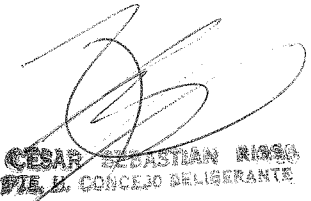
Art.4º).- NOTIFIQUESE por medio fehaciente lo establecido en la // presente Ordenanza, a las Autoridades del Banco Hipotecario Nacional.-

Art.5º).- Comuníquese, publíquese, dése a Registro Municipal y archívese.-

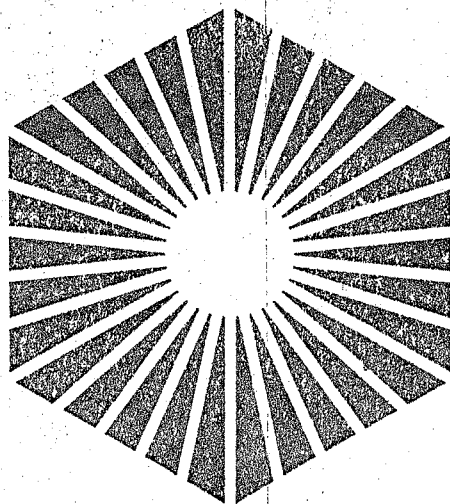
DADO en Sala del Honorable Concejo Deliberante de Huinca Renancó, en sesión ordinaria de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y seis.-


MARIA C. CERECEDO
SECRETARIA DEL CONCEJO DELIBERANTE




CESAR SEBASTIAN RIQUELME
PRES. DEL CONCEJO DELIBERANTE

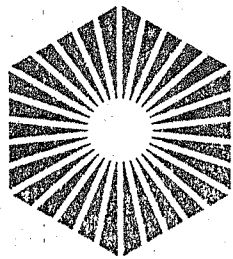
OPERATORIA



**TITULIZACION DE HIPOTECAS
PARA MUNICIPIOS
DE PEQUEÑAS LOCALIDADES
CON UNA POBLACION DE
MENOS DE 50.000 HABITANTES**

3° Edición

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL



**BANCO
HIPOTECARIO
NACIONAL**

INDICE

INTRODUCCION	Pág. 5
CAPITULO I	
Registración de emprendimientos constructivos	Pág. 7
CAPITULO II	
Línea especial de financiación para emprendimientos constructivos	Pág. 9
CAPITULO III	
Constitución de mutuos hipotecarios	Pág. 13
CAPITULO IV	
Normas para la estandarización de los créditos individuales	Pág. 15
CAPITULO V	
Características técnicas y de habitabilidad de las viviendas hipotecables	Pág. 17
ANEXO I	
Seguro contra riesgo de incendio y otros daños materiales	Pág. 19

INTRODUCCION

La presente Operatoria denominada Titulización de Hipotecas para Municipios de Pequeñas Localidades con una población de menos de 50.000 habitantes, se encuadra en las previsiones del artículo 19 de la Ley 24.143, Decreto P.E.N. 540/93 (T.O. de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional), en la cual se prevé la asistencia crediticia a los Municipios.

Este sistema contempla distintas etapas y características, a saber:

Registración de emprendimientos constructivos

Para poder actuar bajo esta Operatoria, los Municipios deberán enviar al Banco Hipotecario Nacional, una nota de adhesión a la misma, en la cual conste su intención de ser inscriptos en un Registro Especial habilitado a tal fin.

Realizado ese trámite el Municipio quedará habilitado para registrar los emprendimientos constructivos a desarrollar en el ámbito de su jurisdicción.

Cumplida la registración de los emprendimientos, y aprobados éstos por el Banco Hipotecario Nacional, se procederá a la firma del Acta de Compromiso, en donde se materializará el acuerdo.

Líneas de financiación a mediano y largo plazo

El Banco Hipotecario Nacional prevé dos tipos de financiación. Una destinada a asistir crediticiamente a la financiación de los emprendimientos registrados por los Municipios y otra a financiar la adquisición de las viviendas construidas en virtud de los mismos.

a) Línea Especial de Financiación para Emprendimientos Constructivos

Por esta Línea se financiará hasta un máximo de 50 unidades habitacionales individuales, cuyas características técnicas y de habitabilidad mínimas, se encuentran fijadas en el Capítulo V de la presente Operatoria.

Estos emprendimientos se desarrollarán en tres etapas, no pudiendo exceder el plazo de obra de cada una de ellas los 18 meses.

Este préstamo se otorgará en dólares estadounidenses, a una tasa fija del 12,50 % nominal anual, por un monto de u\$s 12.500 por cada unidad de vivienda a construir.

Se materializará a través de hasta cuatro desembolsos en función del avance de obra realizado, previéndose un adelanto del 10% a la firma de la hipoteca que se constituirá a favor del Banco Hipotecario Nacional sobre el inmueble en que se desarrollará la construcción.

Como garantía colateral, se prevé la afectación de los fondos de la coparticipación de la provincia destinados al Municipio actuante.

b) Línea de financiación a los adquirentes de las viviendas construidas

Se financiará hasta el 75% del valor de venta de las unidades a adquirir, según tasación que efectuará el Banco Hipotecario Nacional, al momento de constituir los mutuos hipotecarios.

Este préstamo se otorgará en dólares estadounidenses, devengando un interés de LIBOR + 6,50%, pudiendo el Banco Hipotecario Nacional establecer, al momento de la constitución de las hipotecas, una tasa fija.

Estos préstamos tendrán como garantía una hipoteca en primer grado de prelación a favor del Banco Hipotecario Nacional y una garantía colateral equivalente al 15% sobre el total de mutuos constituidos, según se detalla en el punto siguiente.

Constitución de mutuos hipotecarios

Una vez finalizada la construcción de las viviendas, los Municipios deberán presentar ante el Banco Hipotecario Nacional una solicitud requiriendo la constitución de los mutuos hipotecarios, conforme a lo estipulado en el Acta de Compromiso suscripta oportunamente.

Estará a cargo de los Municipios la preselección de los beneficiarios de los créditos individuales, así como también el armado de la "Carpetas Tipo" con los formularios que proveerá el Banco Hipotecario Nacional.

Una vez evaluadas y aceptadas las carpetas por el Banco Hipotecario Nacional, se procederá a la suscripción de los mutuos hipotecarios ante escribanos designados por el mismo.

En el acto de constitución de las hipotecas, el Banco Hipotecario Nacional retendrá en concepto de Depósito en Garantía un 15 % sobre el total de los mutuos constituidos.

Dicho Depósito en Garantía será reintegrado anualmente en forma proporcional a la disminución del saldo de capital de los mutuos hipotecarios constituidos.

Con el fin de desarrollar en forma analítica y precisa los lineamientos de esta Operatoria, se ha previsto la agrupación de los temas en 5 Capítulos y 1 Anexo.

Capítulo I: Registración de emprendimientos constructivos

Se describe la metodología para la registración por parte del Municipio de los emprendimientos constructivos.

Capítulo II: Línea especial de financiación para emprendimientos constructivos

En este Capítulo se mencionan las características y condiciones que se deberá tener en consideración para acceder a la financiación.

Capítulo III: Constitución de mutuos hipotecarios

Se fijan las condiciones generales y procedimientos necesarios para la suscripción de los mutuos hipotecarios.

Capítulo IV: Normas para la estandarización de los créditos individuales

En el presente Capítulo se establecen las normas y las relaciones técnicas de financiamiento a largo plazo y las condiciones para la homogeneización de las escrituras hipotecarias.

Capítulo V: Características técnicas y de habitabilidad de las viviendas hipotecables

Se fijan las características a las que deberán ceñirse las construcciones que se realicen.

Anexo I: Seguro contra riesgo de incendio y otros daños materiales

Se precisan la metodología para el cálculo de las primas y las demás especificaciones sobre la materia.

CAPITULO I

REGISTRACION DE EMPRENDIMIENTOS CONSTRUCTIVOS

1. PRESENTACION E INSCRIPCION

1.1. Para la inscripción del emprendimiento constructivo, previamente el Municipio deberá presentar una nota de adhesión para su inscripción en el Registro Especial de Originantes.

1.2. Los emprendimientos constructivos a realizarse deberán estar inscritos en el Banco Hipotecario Nacional, quien habilitará a tales fines un Registro Especial de Emprendimientos Constructivos, debiendo encuadrarse dentro de los lineamientos técnicos establecidos en la presente Operatoria.

Dichos emprendimientos podrán alcanzar hasta la construcción de un total de 50 viviendas por Municipio de menos de 50.000 habitantes, en proporción a la cantidad de población que registra la localidad cuando sea inferior a aquel número, con un mínimo de diez (10) viviendas, debiéndose prever su desarrollo en 3 (tres) etapas, vinculados a uno o más emprendimientos constructivos.

La inscripción del emprendimiento determinará:

1.2.1. Análisis y evaluación de la documentación presentada y de la factibilidad del proyecto.

1.2.2. La firma del Acta de Compromiso de acuerdo con el modelo suministrado por el Banco Hipotecario Nacional.

2. REQUISITOS PARA LA REGISTRACION DE EMPRENDIMIENTOS

Para solicitar la registración de un emprendimiento en el Registro Especial habilitado a tal fin, el Municipio deberá presentar:

2.1. Plano visado por la Oficina Municipal correspondiente

2.2. Se permitirá la inscripción de los proyectos constructivos que no cuenten con el visado previo de los planos de obra, exclusivamente en aquellos casos en que los códigos municipales no contemplen la realización de dicho trámite o el mismo no se realice en forma inmediata.

Para ello, el Municipio deberá presentar Declaración Jurada del representante técnico, en el que conste que la obra se construirá de acuerdo al Código Municipal vigente.

2.3. Localización del / los proyecto/s: provincia, localidad, denominación catastral.

2.4. Constancia de la disponibilidad del terreno

2.5. Descripción sintética de los emprendimientos constructivos:

2.5.1. Tipo de vivienda a construir.

2.5.2. Superficie total del proyecto.

2.5.3. Cantidad de unidades por superficie.

2.5.4. Plazo estimado para la constitución de los mutuos hipotecarios.

CAPITULO II

LINEA ESPECIAL DE FINANCIACION PARA EMPRENDIMIENTOS CONSTRUCTIVOS

1. POLITICA DE CREDITO

Las disposiciones reglamentarias, como así también la normativa complementaria para la instrumentación del sistema, serán dictadas por el Banco Hipotecario Nacional, en su carácter de Ente Rector del mismo.

En función de las políticas de crédito que fije el Banco Hipotecario Nacional, éste se reserva el derecho de rechazar la financiación de proyectos determinados.

2. BENEFICIARIOS

Serán beneficiarios los Municipios de Pequeñas Localidades con una población de menos de 50.000 habitantes, que se encuentren inscriptos como Originantes en el Registro habilitado a tal fin, y cuyos emprendimientos se encuentren aprobados en forma definitiva por el Banco Hipotecario Nacional.

El Municipio deberá ser titular del dominio del inmueble afectado al emprendimiento constructivo. En su defecto, podrá ofrecer en garantía hipotecas en terrenos de terceras personas, siempre que estos inmuebles se encuentren afectados al emprendimiento y que sus titulares resulten futuros beneficiarios de la Línea de Créditos Individuales prevista en la presente Operatoria.

3. CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS A FINANCIAR

Se deberá tratar de viviendas individuales económicas cuyas características técnicas y de habitabilidad mínimas serán establecidas por el Banco Hipotecario Nacional.

4. CONDICIONES DEL PRESTAMO

4.1. Destino del préstamo.

- 4.1.1. Cada préstamo deberá destinarse a la ejecución de un emprendimiento o proyecto constructivo.

La financiación alcanzará a un máximo de 50 unidades habitacionales, por Municipio, divididos en 3 etapas.

- 4.1.2. Cuando un emprendimiento se construya por etapas, con distintas fechas de vencimiento de plazo de obra, dentro del término establecido en el punto 4.2., el Municipio podrá solicitar el crédito, procediéndose a otorgar un sólo acuerdo en donde se especifiquen las distintas etapas del proyecto.

- 4.1.3. Cuando un emprendimiento se construya por etapas, con distintas fechas de vencimiento de plazo de obra y alguna/s de ellas exceda/n el término establecido en el punto 4.2., el Municipio podrá solicitar tantos préstamos como etapas hubiera en esas condiciones, sin superar el tope establecido en el punto 4.1.1.

4.2. Plazo de la Obra

Sólo se financiarán aquellos emprendimientos constructivos de viviendas individuales cuyo plazo para la ejecución de la obra, al momento de otorgar el crédito, no supere los 18 (dieciocho) meses por etapa, previéndose su desarrollo en tres (3) etapas.

4.3. Interés

Los préstamos devengarán un interés con tasa anual fija, equivalente al 12,50% (doce con cincuenta por ciento).

La tasa de interés establecida precedentemente podrá ser modificada por el Banco Hipotecario Nacional con carácter general, cuando así lo considere, en función de la situación que presente el mercado financiero.

Durante la vigencia del préstamo, incluyendo el plazo de obra, los intereses se devengarán mensualmente y serán retenidos en el momento de producirse el siguiente desembolso.

4. Moneda de Pago

El monto de crédito se fijará en dólares estadounidenses. Se cancelará en igual moneda o en moneda de curso legal, según cotización para el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre del día anterior al del vencimiento o del efectivo pago.

4.5. Monto de financiación

El Banco Hipotecario Nacional financiará u\$s 10.000,- (dólares estadounidenses diez mil) por cada unidad de vivienda a construir.

4.6. Desembolso de los préstamos

4.6.1. Los préstamos se desembolsarán, dentro de cada una de las etapas previstas en el punto 4.1.1., en hasta 4 (cuatro) desembolsos y no se efectuarán desembolsos de las nuevas etapas sin la previa terminación y constitución de hipotecas individuales comprendidas en la etapa anterior.

4.6.1.1. Hasta el 10% (diez por ciento) en el acto de constitución de la garantía hipotecaria.

4.6.1.2. El saldo en hasta 4 desembolsos, conforme al criterio que fije el Banco Hipotecario Nacional, en función de las características propias de cada emprendimiento y considerando que los mismos guarden relación con el grado de avance de las obras.

4.6.1.3. El último desembolso de cada tramo, según Punto 4.6.1.2., quedará condicionado a la finalización técnica y legal de la obra y a la presentación de constancias de libre deuda en impuestos, tasas, servicios y contribuciones que graven el inmueble.

4.7. Forma de Cancelación

4.7.1. La cancelación del crédito se efectuará al término de cada una de las etapas previstas en el punto 4.1.1. mediante la constitución de las hipotecas individuales a favor del Banco Hipotecario Nacional.

4.7.2. Si al momento de originarse los mutuos hipotecarios a favor del Banco Hipotecario Nacional, el valor de tasación determinado, descontando los porcentajes establecidos en el Punto 3 del Capítulo III, resultase inferior a las sumas adeudadas (capital más interés) por el crédito otorgado, dichas diferencias deberán ser canceladas dentro de los 10 (diez) días, caso contrario serán retenidas de acuerdo a lo previsto en el Punto 5 y en el punto 7.1. del presente Capítulo.

5. GARANTIA

5.1. Afectación de los Fondos de la Coparticipación de la Provincia destinados al Municipio, por resolución del órgano Municipal competente y notificación al Poder Ejecutivo Provincial para asegurar la retención automática de fondos al solo requerimiento del Banco.

5.2. Garantía hipotecaria en primer grado a favor del Banco Hipotecario Nacional.

Los gastos, honorarios, impuestos y tasas que demande la constitución, otorgamiento e inscripción de la misma, así como sus eventuales ampliaciones y su cancelación, serán por cuenta del Municipio, quien deberá abonarlos en el momento del otorgamiento de los actos respectivos. Los Escribanos actuantes serán designados por el Banco Hipotecario Nacional.

En caso de ejecución de la garantía hipotecaria, la misma será efectuada por el Banco Hipotecario Nacional, en ejercicio de las atribuciones que le confiere su Carta Orgánica.

5.3. El Banco Hipotecario Nacional se reserva el derecho de requerir garantías adicionales cuando así lo considere pertinente.

6. PROCEDIMIENTO PARA LA RESERVA Y ACREDITACION DE FONDOS

6.1. El Municipio solicitará al Banco Hipotecario Nacional la financiación de los emprendimientos constructivos que se presenten de acuerdo a las normas reglamentarias dispuestas en la presente Línea.

6.2. El Banco Hipotecario Nacional comunicará al Municipio la Resolución que se adopte sobre cada una de las solicitudes presentadas.

6.3. Notificado el Municipio de la aprobación de la operación para la suscripción del acuerdo pertinente, este prestará su conformidad y solicitará la reserva de fondos para el primer desembolso.

Dicha reserva de fondos deberá hacerse con una antelación no menor de 7 (siete) días.

6.4. En caso de no efectuar la reserva a que alude el punto anterior, dentro de un plazo no mayor a 60 (sesenta) días corridos de recibida la notificación, la operación se tendrá por desistida.

6.5. Cumplido los requisitos consignados, y constituida la hipoteca sobre el inmueble, el Banco Hipotecario Nacional acreditará, dentro de las 72 (setenta y dos) horas, los fondos respectivos en la cuenta corriente que el Municipio designe.

6.6. Para los sucesivos desembolsos son de aplicación el pedido de reserva de fondos, los plazos y la metodología prescripta en los Puntos 6.2. al 6.5. del presente.

6.7. El Banco Hipotecario Nacional se reserva el derecho de rechazar solicitudes de desembolso de fondos que no se ajusten a las pautas y condiciones expresadas en la presente Línea.

7. ASUNCION DE RIESGO E INCUMPLIMIENTO

7.1. Si la cancelación no se produjera con la constitución de los mutuos hipotecarios, el Municipio deberá acreditar la totalidad de las sumas que le correspondían a su vencimiento en concepto de amortización, intereses, impuestos y gastos, quedando el Banco Hipotecario Nacional expresamente autorizado a solicitar la retención automática de las sumas adeudadas con más los intereses punitivos, de la Coparticipación de la Provincia al Municipio, a través del Gobierno Provincial.

7.2. Los intereses punitivos a percibir por mora, serán equivalentes a una vez y media (1,5) la tasa que rige para los créditos otorgados según la presente Línea.

7.3. Ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales, el Banco Hipotecario Nacional podrá determinar la suspensión o baja del Originante en el respectivo Registro.

8. DOCUMENTACION DEL CREDITO

Las actuaciones administrativas, soporte de la deci-

sión del otorgamiento del préstamo (Carpetas de crédito), con los respectivos títulos, serán atesorados por el Banco Hipotecario Nacional.

Será de utilización para la instrumentación del crédito otorgado, el modelo de escritura hipotecaria que el Banco Hipotecario Nacional elabore.

9. OBRAS PARALIZADAS

9.1. Transcurridos 90 (noventa) días de paralización de las obras, por causas imputables al prestatario, el Banco Hipotecario Nacional podrá exigir el íntegro reembolso de su aporte financiero, con sus intereses, resultando de aplicación en su caso la modalidad de cancelación prevista en los puntos 5 y 7.1. del presente Capítulo.

9.2. El plazo previsto en el punto anterior se contará desde la fecha de pago del último desembolso.

10. SEGUROS

Será obligatoria la contratación con el Banco Hipotecario Nacional de un Seguro contra Riesgo de Incendio y otros daños materiales sobre los inmuebles financiados.

11. VERIFICACIONES

11.1. El Banco Hipotecario Nacional se reserva el derecho de verificar el cumplimiento de las condiciones fijadas en la presente Reglamentación.

A tal fin, el Municipio permitirá la realización de los controles que el Banco Hipotecario Nacional estime necesarios, facilitando con tal objeto los elementos que le sean solicitados y el acceso a sus dependencias operativas.

11.2. El Banco Hipotecario Nacional elaborará la documentación necesaria para la presentación de los emprendimientos y las normas y procedimientos de auditoría referidas al control, seguimiento y certificación de la curva de avance de las obras.

Si de las verificaciones que se efectuaran se comprobara la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento, parcial o total, de la información suministrada por los tomadores de los créditos, estos últimos serán considerados como si fueran de plazo vencido y se exigirá su inmediata cancelación.

El Municipio abonará íntegramente al Banco Hipotecario Nacional los importes que resulten exigibles y surjan del cálculo correspondiente, reservándose éste último la facultad prevista en los puntos 5 y 7.1. del presente.

12. REQUISITOS MINIMOS QUE DEBE CUMPLIR EL MUNICIPIO.

12.1. Deberá presentar la documentación que acredite poseer la adecuada capacidad jurídica, administrativa y financiera acorde a las tareas a realizar.

12.2. Los Municipios y sus eventuales locatarios de obra deberán renunciar expresamente al derecho de retención de obra.

12.3. Deberá presentar constancia de la inscripción definitiva del emprendimiento constructivo y Acta de Compromiso suscripta por parte del Municipio con el Banco Hipotecario Nacional, dentro de los lineamientos de la presente.

12.4. Acreditará, previo a cada desembolso, encontrarse al día en el pago de todas las tasas, servicios e impuestos que gravan el inmueble.

12.5. En caso de existir empresas contratadas por el Municipio, acreditará previo a cada desembolso, que las mismas se encuentren al día en el pago de todas sus deudas impositivas, aportes y retenciones previsionales, obra social y salarios, como así también el correcto encuadramiento legal de su plantel laboral.

12.6. Aportar, a satisfacción del Banco Hipotecario Nacional, las garantías que se estimen pertinentes.

CAPITULO III

CONSTITUCION DE MUTUOS HIPOTECARIOS

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. Una vez finalizada la construcción de las viviendas, los mutuos hipotecarios originados según la normativa dispuesta en la presente Operatoria, se constituirán a favor del Banco Hipotecario Nacional, previa presentación de la Solicitud que al respecto realice el Municipio correspondiente.

1.2. Los mutuos del punto anterior se ajustarán a las pautas dispuestas en el Acta de Compromiso suscripta entre el Municipio y el Banco Hipotecario Nacional.

1.3. Los Municipios deberán remitir al Banco Hipotecario Nacional un listado de los beneficiarios de los créditos a otorgarse preseleccionados por el Municipio, con los siguientes datos:

- Apellido y nombres
- Tipo y Nro. de documento
- Monto del crédito

Se adjuntarán a dicho listado, la documentación correspondiente a cada crédito individual, teniendo en consideración las pautas enunciadas en el Capítulo IV: "Normas para la Estandarización de los Créditos Individuales".

1.4. Las carpetas requeridas en el último párrafo del punto 1.3. deberán estar integradas con la documentación que oportunamente fijará el Banco Hipotecario Nacional, a los fines de la estandarización de la carpeta tipo.

1.5. El Banco Hipotecario Nacional evaluará el contenido de las carpetas presentadas, resolviendo la aceptación o no de las mismas.

El Municipio, a pedido del Banco Hipotecario Nacional, deberá reemplazar las carpetas rechazadas, en un plazo no mayor a los 30 (treinta) días de notificado el mismo.

En caso de no efectivizarse dicho reemplazo, queda habilitado el Banco Hipotecario Nacional a retener de la afectación de la coparticipación correspondiente al Municipio los importes necesarios para el reembolso del crédito otorgado más los accesorios que correspondieran, Capítulo II punto 5 de la presente.

1.6. El Banco Hipotecario Nacional se reserva el derecho de constatar, en cualquier momento, el cumplimiento de los requisitos estipulados en la presente Operatoria.

2. PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCION DE LOS MUTUOS

2.1. El Banco Hipotecario Nacional evaluará la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Operatoria y en un plazo no mayor de treinta (30) días deberá expedirse sobre su aceptación o rechazo.

2.2. Si en uso de la facultad enunciada en el punto 1.6. del presente Capítulo, el Banco Hipotecario Nacional detectara con anterioridad al acto de constitución de los mutuos el incumplimiento de alguno de los requisitos de la presente Operatoria, el Municipio podrá subsanar dicha deficiencia en un plazo no mayor de noventa (90) días contados a partir de la notificación al mismo.

2.3. El valor de venta de las viviendas será determinado por la tasación que efectuará el Banco Hipotecario Nacional, en base al cual se constituirán los mutuos hipotecarios, cuyo monto no podrá superar el 75 % (setenta y cinco por ciento) de dicha tasación.

2.4. Si el Municipio no subsanare en el plazo fijado las deficiencias detectadas o no aceptare, total o parcialmente, la constitución de los mutuos hipotecarios a los valores fijados por el Banco Hipotecario Nacional se entenderá que ha desistido de la operación.

2.5. Aceptada la operación por el Banco Hipotecario Nacional, se notificará al Municipio la fecha de concreción de la constitución de los mutuos hipotecarios, la que no deberá exceder de los quince (15) días de la aceptación, con indicación del monto de la operación.

2.6. Para la concreción de la operación aludida en el punto precedente, será necesaria la presentación de la documentación que establezca el Banco Hipotecario Nacional.

2.7. El Banco Hipotecario Nacional procederá a liquidar a los Municipios los importes correspondientes a las operaciones conjuntamente con la suscripción de las escrituras de venta y constitución de mutuos hipotecarios.

Los gastos, honorarios, impuestos y tasas que demande la constitución, otorgamiento e inscripción de los mutuos hipotecarios que se constituyan, así como sus eventuales ampliaciones y sus cancelaciones, serán por cuenta de los beneficiarios, quienes deberán abonarlos en el momento del otorgamiento de los actos respectivos. Los Escribanos intervinientes serán designados por el Banco Hipotecario Nacional.

2.8. Si, con posterioridad al acto de constitución de hipotecas el Banco Hipotecario Nacional en uso de la facultad enunciada en el punto 1.6. del presente capítulo, detectara algún incumplimiento de los requisitos de la presente Operatoria, el Municipio deberá responder por los perjuicios ocasionados.

3. DEPOSITO EN GARANTIA

3.1. El Banco Hipotecario Nacional retendrá en el acto de constitución de hipotecas un depósito en garantía equivalente al 15% (quince por ciento) sobre el total de los mutuos constituidos, que deberá integrarse en dólares estadounidenses.

3.2. En caso de mora de los prestatarios individuales, el Banco Hipotecario Nacional debitará en forma automática del Depósito en Garantía, la suma correspondiente, la que será reintegrada en oportunidad de su recupero.

3.3. El Depósito en Garantía será reintegrado anualmente en forma proporcional a la disminución del saldo de capital de los mutuos hipotecarios constituidos.

CAPITULO IV

NORMAS PARA LA ESTANDARIZACION DE LOS CREDITOS INDIVIDUALES

En el presente Capítulo se establecen las normas para la estandarización de los créditos hipotecarios, las relaciones técnicas de financiamiento a otorgar y las condiciones para la homogeneización de las escrituras hipotecarias.

1. PLAZO

Los créditos serán otorgados a 8, 10, 12 o 15 años.

2. MONEDA

El monto del crédito se establecerá en dólares estadounidenses.

3. INTERES

Los créditos devengarán un interés anual igual a la tasa que rija para los depósitos en eurodólares a 180 (ciento ochenta) días de plazo en el mercado interbancario de Londres con más un adicional de 6,50 (seis con cincuenta) puntos nominales.

Sin perjuicio de lo establecido precedentemente el Banco Hipotecario Nacional podrá establecer, al momento de la constitución de los mutuos, una tasa de interés fija, de acuerdo al valor que registre la tasa LIBO en ese momento.

4. SISTEMA DE AMORTIZACION

Para el reembolso del crédito se utilizará el sistema de amortización de cuota constante (francés).

5. COMISIONES

Hasta el 2% (dos por ciento) de cada cuota de reembolso, en concepto de comisión administrativa, a cargo del tornador del crédito.

6. GARANTIA

Los créditos deberán estar garantizados con hipoteca en primer grado a favor del Banco Hipotecario Nacional.

7. BENEFICIARIOS

Podrán ser titulares de estos préstamos toda persona física que cumpla con las condiciones que se establecen en el presente y que acredite, ante el Banco Hipotecario Nacional, adecuada capacidad legal, patrimonial, económica y financiera, y que fueran preseleccionados por el Municipio correspondiente.

8. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS SOLICITANTES

8.1. Disponer de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguren a juicio del Banco Hipotecario Nacional el reintegro del crédito.

La cuota del crédito no podrá superar el 30% (treinta por ciento) del ingreso del grupo conviviente.

8.2. Documentación a presentar:

8.2.1. En relación de dependencia:

- Último recibo de sueldo.
- Certificación de empleo conteniendo: tipo y número de documento, domicilio, antigüedad, cargo, número de C.U.I.L., y remuneración bruta mensual (menos comisiones, viáticos y/o cualquier otra remuneración no habitual), suscripta por el empleador y certificada su firma por Banco o Escribano Público.
- Deberá tener una antigüedad mínima de 24 (veinticuatro) meses, caso contrario deberá presentar documentación que acredite continuidad laboral.

8.2.2. Sin relación de dependencia:

- Fotocopia de los últimos 3 (tres) pagos de Ingresos Brutos y/o I.V.A.
- Fotocopia de la última declaración jurada del Impuesto a las Ganancias.
- Inscripción ante la D.G.I. (C.U.I.T.) y responsabilidad ante el I.V.A.

- Certificación de ingresos suscripta por Contador Público, con firma certificada ante el organismo de contralor correspondiente.
- Declaración de que no registra inhabilidades, sanciones o concursos.
- Últimos 6 (seis) pagos de aportes jubilatorios.

9. MONTO DEL PRESTAMO

El monto del préstamo no podrá superar el 75% (setenta y cinco por ciento) del valor de venta de la unidad a adquirir, según tasación a efectuar por el Banco Hipotecario Nacional, conforme a lo dispuesto en el punto 2.3. del Capítulo III.

10. SEGUROS

10.1. Seguro contra Riesgo de Incendio y Catástrofes Naturales

Será obligatoria la constitución de un Seguro contra Riesgo de Incendio y Catástrofes Naturales sobre los inmuebles gravados en garantía del crédito, por la totalidad del plazo del reembolso, contratado con el Banco Hipotecario Nacional.

10.2. Seguro de Vida

Será obligatoria también, la constitución de un seguro de vida con efecto cancelatorio del saldo de deuda del préstamo vigente, contratado con el Banco Hipotecario Nacional.

11. INTERES POR MORA

En caso de mora se aplicará un interés equivalente a 2 (dos) veces la tasa fijada en el Punto 3 del presente.

12. CANCELACIONES

En el marco de la presente Operatoria se podrán aceptar cancelaciones parciales de cada préstamo individual, estableciéndose al efecto las siguientes pautas:

12.1. Mínimo de cuotas a cancelar: 3 (tres)

12.2. Comisión a percibir: 2% (dos por ciento) a aplicar sobre el monto de la cancelación anticipada, dicha comisión será a favor del Banco Hipotecario Nacional.

12.3. Las sumas se imputarán a la disminución del capital con el recálculo de los intereses correspondientes.

12.4. La cancelación anticipada solamente podrá efectivizarse el día de vencimiento de la cuota.

13. CAMBIO DE TITULARIDAD

Podrán autorizarse, a satisfacción del Banco Hipotecario Nacional, transferencias de hipotecas a nuevos adquirentes, siempre que reúnan las condiciones exigidas para ser titulares de los créditos.

En el caso precedentemente enunciado, se percibirán las comisiones estipuladas de acuerdo a lo establecido en el Punto 5 del presente Capítulo.

CAPITULO V

CARACTERISTICAS TECNICAS Y DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS HIPOTECADAS

1. CONDUCTIBILIDAD TERMICA

En relación con la conductibilidad térmica de las viviendas hipotecables, los muros exteriores y cubierta, sea cual fuese su material, deberán cumplir con la norma de transmitancia térmica IRAM 11.601.

2. NIVELES MINIMOS DE TERMINACION PARA VIVIENDAS HIPOTECABLES

2.1. Cielorrasos:

Suspendido: de placas y/o madera
Aplicado: Revoque fino

2.2. Solados

Vinílico 2,5 mm. de espesor, cerámico
En baños y cocina, cerámico

2.3. Revestimientos

Azulejos blancos de 1ª calidad de 15 cm. x 15 cm.
En cocina: 4 hiladas en sobremesada y pileta de lavar
En baño: Hasta 2,10 m. de altura

2.4. Carpintería

2.4.1. Exterior: con sistema de oscurecimiento y/o cortinas de enrollar de P.V.C.

2.4.2. Interior: marcos metálicos y puertas placas doble contacto

2.5. Instalación Sanitaria

2.5.1. En baño: Ducha (recinto y grifería), inodoro (con artefacto y depósito), bidet (sin artefacto) y lavatorio (con artefacto y grifería).

2.5.2. En cocina: Bacha de cocina y pileta de lavar con grifería.

2.6. Instalación de gas

Cocina de 3 (tres) hornallas, calefón de 14 (catorce) litros y pará calefactor T.B. (sin artefacto).

La instalación deberá prever la ejecución de gabinetes para tubo o nicho para medidor según corresponda.

2.7. Instalación eléctrica:

Una boca y un toma por local y una boca exterior y timbre.

2.8. Muros:

2.8.1. Interiores: Revoque fino

2.8.2. Exteriores: Ladrillo visto, bolseado, etc., debiendo reunir los muros las condiciones mínimas de impermeabilidad que la zona requiera.

2.9. Muebles de cocina:

Mesada de granito reconstituido o de acero inoxidable. Mueble bajo mesada con cajoneras. Tendrá estructura de madera maciza con laterales y frentes en madera aglomerada enchapada con laminado plástico.

2.10. Pintura:

Al látex.

2.11. Infraestructura:

Será requisito excluyente que los terrenos en los cuales se emplacen las obras cuenten con todos los servicios de infraestructura necesaria para la habitación de las viviendas, conforme reglamentos u ordenanzas vigentes.

3. NORMAS DE HABITABILIDAD

Los metros cuadrados mínimos y los coeficientes de iluminación / ventilación serán los establecidos en las normas de habitabilidad de cada Código de Edificación municipal.

3.1. Superficie cubierta mínima de las unidades de viviendas: 40 m².

4. VIVIENDAS PREARMADAS

En este tipo de vivienda se exigirán todos los requisitos mínimos de terminación estipulados en el presente anexo como así también las normas exigibles por la Municipalidad correspondiente.

- 4.1. El sistema de bases encadenadas y anclajes de las viviendas deberá ser tal que garantice su condición de bien inmueble.
- 4.2. Será condición indispensable contar con el Certificado de Aptitud Técnica expedido por la SSV.
- 4.3. La expectativa de vida deberá ser certificada por el organismo enunciado en el punto precedente, y no podrá ser inferior a treinta (30) años.
- 4.4. Las características constructivas de las viviendas deberá responder a las condiciones climáticas del lugar en donde se construyan las mismas.

4.5. Que sea posible de ser asegurada contra el riesgo de incendio.

4.6. El sistema deberá contar con un mínimo del 50% de componentes de producción nacional, considerando como tales, insumos y mano de obra.

5. INFRAESTRUCTURA

Será requisito obligatorio, en los terrenos que no posean infraestructura, dotarlos de los servicios mínimos: electricidad, agua (por red o perforación), cloaca (por red, pozos absorbentes o sistema de tratamiento de líquidos) y gas (natural por red o gas envasado); antes de alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) de construcción de las viviendas.

ANEXO I

SEGURO CONTRA RIESGO DE INCENDIO Y OTROS DAÑOS MATERIALES

PERIODO CONSTRUCTIVO

La prima a aplicar para la presente Operatoria será del 0,20% mensual, la misma incluye la cobertura que ampara los daños originados por hechos extraordinarios causados por fenómenos de ciclón, huracán, tornado y vendaval.

Para cubrir el riesgo de incendio producido a consecuencia de terremoto o temblor, deberá adicionarse el 0,07% mensual a la prima de tarifa establecida en el párrafo que antecede.

Este adicional será obligatorio para las provincias de Catamarca, Jujuy, La Rioja, Mendoza, Neuquén, Salta y San Juan.

La vigencia de la póliza será por el período que se establezca a partir de la fecha de pago del primer desembolso, incluyendo el anticipo, más 3 (tres) meses de cobertura por el período que surja desde la finalización de la obra hasta la cancelación del préstamo.

El importe de cada premio será deducido por el Banco Hipotecario Nacional toda vez que se produzca el pago de un desembolso, la prima se calculará por todo el plazo de obra conforme el cronograma de avance previsto para la misma y se reducirá progresivamente por el plazo faltante de la vigencia de póliza a que se refiere el párrafo precedente. En consecuencia, cada vez que se efectivice un desembolso, se producirá un nuevo porcentaje de avance de obra, el que se multiplicará por el monto total de obra terminada, quedando así actualizado el capital por seguro de incendio; sobre la diferencia entre este capital y el inmediato anterior, deberá aplicarse la prima real, la que se calculará desde el inicio del mes en que se solicite el respectivo desembolso y por el plazo faltante.

Ej.: Sobre un valor de reposición total de la obra en base al proyecto aprobado:

Valor total para el presente ejemplo:	u\$s 100.000.-
Plazo para la ejecución de la obra:	18 meses
Período previsto hasta la cancelación del préstamo:	3 meses
Prima de aplicación:	0,20% mensual
P. F. =	Plazo faltante
X =	Prima pura

AVANCE DE OBRA DEL MES EN %	INCREMENTO DEL VALOR DE REPOSICION	CALCULO DEL PREMIO	CAPITAL ASEGURADO
ANTICIPO: 15%	u\$s 15.000.-	$15.000 \times 0,20 \times 21 = 63 + \text{imp. y gs. adm.}$	u\$s 15.000.-
DESEMB. Nº 1 21,25%	U\$S 21.250.-	$21.250 \times 0,20 \times P.F. = X + \text{imp. y gs. adm.}$	u\$s 36.250.-
DESEMB. Nº 2 21,25%	U\$S 21.250.-	$21.250 \times 0,20 \times P.F. = X + \text{imp. y gs. adm.}$	u\$s 57.500.-
DESEMB. Nº 3 21,25%	U\$S 21.250.-	$21.250 \times 0,20 \times 21 = X + \text{imp. y gs. adm.}$	u\$s 78.750.-
DESEMB. Nº 4 21,25%	U\$S 21.250.-	$21.250 \times 0,20 \times P.F. = X + \text{imp. y gs. adm.}$	u\$s 100.000.-

Los gastos administrativos equivalen al 20% de la prima pura.

Los impuestos que gravan la prima son:

D.G.I. Impuestos Internos sobre primas de seguro contra riesgo de incendio = 8,5%

I.V.A. = 21% sobre la prima pura + gastos administrativos.

SEGURO CONTRA RIESGO DE INCENDIO Y OTROS DAÑOS MATERIALES

PERIODO DE REEMBOLSO

VIVIENDAS INDIVIDUALES:

	PRIMA MENSUAL	+	IMPUESTOS Y RECARGOS S/PRIMA
Ejemplos:			
Edificios hasta 2 plantas (*)	0,08‰	}	8,5% + (I.V.A.) 21% + 20%
" 3 a 20 plantas (*)	0,09‰		
" + de 20 plantas (*)	0,09‰		
(*) Con local de negocio en cualquier planta del edificio	0,14‰	→	idem
Edificios construidos de madera o hierro revestido en madera	1,20‰	→	idem

Esta tarifa incluye los adicionales por ciclón, huracán, tornado y vendaval.

Adicionales optativos a la tarifa básica:

Para cubrir el riesgo de incendio producido a consecuencia de terremoto o temblor debe adicionarse el 0,07‰ mensual.

Este adicional será obligatorio para las provincias de Catamarca, Jujuy, La Rioja, Mendoza, Neuquén, Salta y San Juan.

La vigencia de los seguros de incendio comenzará a partir del primer día del mes en que opere el primer vencimiento en concepto de cuota de reembolso, formalizándose con su pago.

SEGURO DE VIDA CANCELATORIO DE SALDO DE DEUDA

TARIFA:

EDADES	PRIMA MENSUAL	EDADES	PRIMA MENSUAL
hasta 35	0,39‰	49	0,97‰
36	0,42‰	50	1,03‰
37	0,45‰	51	1,12‰
38	0,47‰	52	1,22‰
39	0,50‰	53	1,31‰
40	0,54‰	54	1,40‰
41	0,58‰	55	1,50‰
42	0,61‰	56	1,64‰
43	0,66‰	57	1,78‰
44	0,70‰	58	1,92‰
45	0,74‰	59	2,07‰
46	0,80‰	60	2,22‰
47	0,87‰	61	2,43‰
48	0,93‰	62	2,80‰

Las primas precedentes se aplicarán por edad según el aniversario a cumplir en el año calendario. El Banco Hipotecario Nacional, se reserva la facultad de modificar las primas.

Serán asegurable los titulares del crédito que sean menores de 63 años a la fecha de formalización del préstamo. La cobertura se mantendrá vigente hasta la edad límite establecida para la constitución del seguro.

Será de aplicación para la presente Operatoria, un período de carencia de 3 (tres) meses, con primas pagas, el que comenzará a regir conjuntamente con la vigencia del seguro; es decir, a partir del primer día del mes en que opere el primer vencimiento en concepto de cuota de reembolso, formalizándose con su pago, por lo cual la indemnización que contempla el seguro no será liquidada si el siniestro se produjera dentro de los 4 (cuatro) meses de la fecha de rige del mismo.