

Términos y Condiciones del "Programa Fideicomiso Inmobiliario Mi Hogar I - IPDUV"

I.- Preliminar.

- Los términos y condiciones de esta solicitud (la "Solicitud") rigen la inscripción al "Programa Fideicomiso Inmobiliario Mi Hogar I - IPDUV" (el "Programa") creado por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda (el "IPDUV").
- El Programa tiene por objetivo reducir el déficit habitacional, otorgando asistencia financiera a los fiduciarios y beneficiarios del Fideicomiso Inmobiliario Mi Hogar I - IPDUV (el "Fideicomiso") administrado por Fiduciaria del Norte S.A. ("FDN"), que reúnan las condiciones socioeconómicas exigidas por el IPDUV.

II.- Postulantes.

Podrán solicitar el Préstamo las personas que reúnan las siguientes condiciones (el/los "Postulante/s"):

- Tener dieciocho (18) años de edad.
- Ser argentino, nativo, naturalizado o por opción.
- Tener residencia acreditable en el área metropolitana de la Ciudad de Resistencia, Provincia del Chaco.
- Disponer de capacidad financiera suficiente para hacer frente a las cuotas de amortización del Préstamo. Pueden sumarse los ingresos del grupo familiar. Se considerará grupo familiar al constituido por el solicitante y sus convivientes mayores de dieciocho (18) años de edad. En tal supuesto, los integrantes del grupo familiar que sumen ingresos asumirán responsabilidad solidaria por todas las obligaciones emergentes del Préstamo. La convivencia deberá ser acreditada a satisfacción del IPDUV.
- No haber sido el Postulante ni ningún integrante del grupo familiar declarado beneficiario de algún plan habitacional financiado por el Estado Nacional o Provincial.
- No tener el Postulante ni ningún integrante del grupo familiar propiedades inmuebles registradas a su nombre.
- Disponer de un aporte inicial equivalente al 40% del valor UVI de la unidad funcional y complementaria a adquirir a efectos de ingresar al Fideicomiso.
- Tener una cuenta a la vista habilitada en el Nuevo Banco del Chaco S.A.

III.- Préstamos Personales.

- El préstamo que se solicita (el "Préstamo"), en caso de ser concedido, tendrá el carácter de préstamo personal en Unidades de Vivienda (UVI) actualizables en los términos de la Ley 27.271 "Casa Ahorro - Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda".
- El Préstamo se otorgará en pesos por hasta el 60% del valor UVI de la unidad funcional y complementaria a adquirirse a través del Fideicomiso. En garantía del Préstamo el Postulante cederá a favor del IPDUV los derechos que tiene y le corresponden en virtud del certificado de fiduciario o contrato de adhesión al Fideicomiso, en los términos de los artículos 1615, 2232, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.
- El sistema de amortización será directo y no devengará interés compensatorio.

- El 50% de los ingresos mensuales, deducidos los descuentos de ley, del Postulante y grupo familiar, en su caso, deberán ser iguales o superiores al valor de una cuota de amortización al momento de la adjudicación del Préstamo, incluidos los accesorios.
- Los desembolsos se realizarán bimestralmente y de conformidad con el plan de inversiones del Fideicomiso. El IPDUV, por orden y cuenta del Postulante, efectuará los desembolsos en forma directa a la cuenta del Fideicomiso a fin de cancelar el pasivo que el Postulante mantiene con el mismo por su condición de fiduciante y beneficiario, hasta el valor del Préstamo. La entrega de los fondos quedará demostrada mediante la acreditación del importe neto en la cuenta del Fideicomiso y/o recibo suscripto por representante del Fideicomiso.
- El reembolso del Préstamo será exigible desde la entrega de la tenencia o posesión por el Fideicomiso al Postulante de la unidad funcional. Amortizará en cuotas mensuales y consecutivas expresadas en UVI. Registrarán dos vencimientos. El segundo vencimiento operará a los quince días corridos del primer vencimiento y el valor de la cuota se incrementará en un 1%.
- El importe del capital a reembolsar en cada cuota será el equivalente en pesos a la cantidad de UVI a amortizar al momento de cada uno de los vencimientos, según el valor vigente ese día o el de la última publicación. El IPDUV actualizará en forma semestral el valor de la UVI según la última publicación del Banco Central de la República Argentina. Se aplicará un tope máximo a la variación del valor de las UVI de hasta el 12% semestral en relación con el valor considerado del semestre inmediato anterior, a efectos de tornar predecible la financiación.
- En concepto de previsión por fallecimiento, el IPDUV podrá cobrar una comisión a determinar calculada sobre el saldo del capital pendiente de pago. Esta comisión se deberá abonar junto con el vencimiento de cada cuota y cubrirá el total de la deuda si ocurriera el fallecimiento del Postulante. Será condición sin excepción para la cobertura que el Préstamo no registre una mora mayor a noventa (90) días al día de ocurrido el fallecimiento del Postulante.
- El plazo máximo de financiación será de hasta treinta y cinco (35) años. Se dará la opción de elegir el plazo de financiamiento al Postulante a los efectos de adecuar el valor de las cuotas a su capacidad de pago mensual, hasta el plazo máximo previsto.
- El cobro de las cuotas se efectuará por débito automático en cuentas a la vista habilitadas en el Nuevo Banco del Chaco S.A.
- Ocurrido el segundo vencimiento de la cuota sin que el Nuevo Banco del Chaco S.A. pudiera debitar su monto, se producirá la mora automática. Los depósitos posteriores no se tomarán en cuenta para pagar los montos adeudados. Por este motivo el Postulante deberá consultar el valor actualizado de la cuota por los medios habilitados por el IPDUV. A partir de la mora todo importe adeudado por el Postulante devengará un interés punitivo equivalente a una tasa del 45% nominal anual, calculados sobre todos los importes pendientes de cancelación y por el período en que la mora se prolongue.
- Encontrándose la unidades funcionales y complementarias en condiciones de ser transferidas por el Fideicomiso a los fiduciarios y beneficiarios, el acto de escrituración será simultaneo con la constitución de garantía hipotecaria en primer grado de privilegio a favor del IPDUV, si hubiera saldo impago por el Préstamo otorgado. En tal supuesto, la garantía hipotecaria sustituirá la cesión en garantía mencionada en el punto 2 del presente.

IV.- Condiciones para la integración del aporte inicial del Fideicomiso.

La integración del 40% del valor UVI de la unidad funcional y complementaria en concepto de aporte inicial del Fideicomiso podrá realizarse de la siguiente manera:

• **Postulante en situación normal (1) en la Central de Deudores del Sistema Financiero del BCRA:**

- Financiación hasta la suma de Pesos un millón (\$ 1.000.000,00), convertibles a UVI según el valor de la publicación del día de pago o de la última publicación. Esta financiación será pagadera hasta en quince (15) cuotas mensuales y consecutivas expresadas en UVI, sin intereses compensatorios. Podrá cancelarse anticipadamente. No se cobrará comisión por la cancelación anticipada
- El remanente del aporte inicial deberá abonarse en un (1) solo pago dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles bancarias posteriores a la firma del certificado de fiduciante o contrato de adhesión
- El 65% de los ingresos mensuales, deducidos los descuentos de ley, del Postulante y grupo familiar, en su caso, deberán ser iguales o superiores al valor de una cuota de amortización al momento de la firma del certificado de fiduciante o contrato de adhesión, incluidos los accesorios.
- FDN podrá requerir garantías adicionales.

• **Postulante en situación con riesgo (2, 3 y 4) o irrecuperable (5 y 6) en la Central de Deudores del Sistema Financiero del BCRA:**

- Integración del 40% en un (1) solo pago dentro de las dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles bancarias posteriores a la firma del certificado de fiduciante o contrato de adhesión al Fideicomiso.

El incumplimiento en la integración del aporte inicial comprometido hará incurrir en mora automática de pleno derecho, sin necesidad de previa interpelación judicial ni extrajudicial. En tal supuesto, el incumplidor podrá ser excluido del Fideicomiso, quedando, asimismo, el IPDUV habilitado para declarar las sumas adeudadas bajo el Préstamo, vencidas y pagaderas inmediatamente en su totalidad.

En todos los casos, FDN solicitará informes analíticos de antecedentes comerciales y financieros (NOSIS) a los fines de la toma de decisiones.

Para mayor información sobre las condiciones de financiamiento del aporte inicial del Fideicomiso, el Postulante deberá comunicarse vía correo electrónico a la dirección: consultasmihogar@fiduciariadelnorte.com.ar.

V.- Características de las unidades funcionales y complementarias.

	Cantidad	Superficie	UVI (*)
Unidades Funcionales	8	64	101.216,55
	8	67	105.726,70
	8	69	108.733,47
Unidades Complementarias	12	12,5	5.543,92
	4	13,5	5.987,43
	2	15,85	7.029,69
	2	16,75	7.428,85
	2	18,6	8.249,35
	1	21,75	9.646,42

(*) Valores estimados.

VI.- Miscelánea.

- La recepción por parte del IPDUV de la presente Solicitud no implica el automático otorgamiento del Préstamo que se solicita, ni crea obligación alguna para el IPDUV. La aprobación de la presente y el otorgamiento del Préstamo que se solicita dependerán del análisis técnico indispensable a efectuar por el IPDUV.
- El Postulante toma conocimiento que el plazo de aceptación y/o rechazo de la presente Solicitud será de sesenta (60) días a contar desde la fecha que el Postulante haya entregado al IPDUV la totalidad de la documentación solicitada para su evaluación.
- La selección de los Postulantes se realizará por sorteo público hasta completar un total de veinticuatro (24) Postulantes titulares y veinticuatro (24) Postulantes suplentes. Los suplentes reemplazarán a los titulares por su orden.
- Se realizarán dos sorteos. El primer sorteo será para seleccionar hasta siete (7) Postulantes titulares y hasta siete (7) Postulantes suplentes presentados por las cajas previsionales o entidades co-financiadoras con convenios celebrados con el IPDUV. El segundo sorteo se realizará con todos los Postulantes inscriptos hasta completar el total previsto en el punto anterior. Si no hubiera convenios celebrados, se realizará un solo sorteo.
- Cada Postulante tendrá derecho a elegir una unidad funcional y una unidad complementaria al momento de ser sorteado.
- Los Postulantes sorteados serán citados para la presentación de la documentación requerida ante las oficinas del IPDUV.
- Los Postulantes sorteados serán evaluados conjuntamente por el IPDUV y FDN.
- Los postulantes cuya evaluación y análisis de la documentación arroje resultados satisfactorios serán citados para la firma del contrato de adhesión al Fideicomiso y contrato mutuo con cesión de derechos en garantía a favor del IPDUV. La citación se efectuará a través de los medios de contacto declarados en la Solicitud.
- El pago del aporte inicial del Fideicomiso deberá hacerse efectivo dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles bancarias posteriores a la firma del certificado de fiduciante o contrato de adhesión, en la forma acordada. Su incumplimiento implicará la resolución automática del contrato de adhesión al Fideicomiso y del contrato mutuo con cesión de derechos en garantía a favor del IPDUV.
- A todos los efectos derivados de la presente Solicitud, el Postulante constituye domicilio especial en el domicilio real declarado. El Postulante se obliga a notificar personalmente o por medio autorizado por el IPDUV, todo cambio de domicilio, considerándose vigente el anterior a todos los efectos hasta las veinticuatro (24) horas de realizada dicha comunicación. Asimismo, el Postulante se somete a la jurisdicción de los tribunales ordinarios correspondientes al domicilio real informado al IPDUV.

El Postulante declara haber leído en su totalidad estos términos y condiciones y que los datos consignados en la Solicitud son correctos. El Postulante se compromete a informar en forma inmediata al IPDUV todo cambio y modificación que se produzca en los datos mencionados.

Asimismo, el Postulante autoriza al IPDUV a verificar por los medios que considere pertinentes, la veracidad de los datos indicados en la Solicitud.

Documentación a presentar para el "Programa Fideicomiso Inmobiliario Mi Hogar I - IPDUV"

De resultar sorteado, el Postulante deberá presentar, en lo que corresponda, originales y fotocopias simples de:

I.- Grupo Familiar.

- 1) Documento de identidad de cada integrante del grupo familiar declarado.
- 2) Acta de matrimonio, partida de convivencia o información sumaria judicial o administrativa de convivencia.
- 3) Partidas de nacimiento de los hijos.
- 4) Acta de defunción, sentencia de divorcio vincular o constancia de disolución de la unión convivencial.
- 5) Certificado Único de Discapacidad.
- 6) Constancia de CBU de cuenta a la vista habilitada en el Nuevo Banco del Chaco S.A. del Postulante.
- 7) Boleta de servicios en la que se consigne el domicilio actual.

II.- Integrantes en relación de dependencia que sumen ingresos:

- 1) Últimos seis (6) recibos de sueldos o últimos doce (12) últimos recibos de sueldo si registra ingresos variables.
- 2) Certificación de empleo
- 3) Constancia de CUIL.
- 4) Declaración jurada sobre origen y licitud de los fondos (Ley N° 25.246).

III.- Integrantes con actividad independiente que sumen ingresos:

- 1) Constancia de inscripción en AFIP.
- 2) Constancia de inscripción en ATP.
- 3) Última declaración jurada del Impuesto a las Ganancias y comprobantes de pago.
- 4) Últimas seis (6) declaraciones juradas del Impuesto a los Ingresos Brutos y comprobantes de pagos.
- 5) Últimos seis (6) comprobantes de pagos de Autónomo o Monotributo.
- 6) Declaración jurada sobre origen y licitud de los fondos (Ley N° 25.246).
- 7) Libro IVA ventas y compras.
- 8) Detalle de gastos de administración y comercialización (ej. pago alquiler, sueldos del personal y pagos de aportes, formulario 931 AFIP, otros).

La documentación debe ser presentada ante el primer requerimiento en carpeta tipo oficio ante la Mesa de Entradas del IPDUV con nota dirigida a la Gerencia de Asuntos Socioeconómicos.

El IPDUV podrá solicitar a su exclusivo criterio, documentación adicional a efectos de realizar la evaluación socioeconómica del grupo familiar declarado.