

# PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA PROYECTOS CON IMPACTO SOCIAL REGLAMENTO

## A) CONDICIONES GENERALES

- **SOLICITUD:** La solicitud del préstamo se realiza a través de la Plataforma Web del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES.
- **DESTINO DEL PRESTAMO:** Los créditos hipotecarios están orientados a la refacción o adquisición de bienes inmuebles en donde se desarrollará una actividad artística. El/los solicitante/s se obliga/n a justificar el destino dado al préstamo al momento de la solicitud del crédito y a proporcionar al FONDO NACIONAL DE LAS ARTES todos los elementos de prueba necesarios a tal efecto. Las propiedades sujetas del crédito deberán ser aptas para el ejercicio profesional y/o comercial, en caso de corresponder, conforme el destino.
- **CARACTERISTICAS FINANCIERAS DEL PRESTAMO:**
  - **MONTO MÁXIMO:** Los Préstamos Hipotecarios tendrán un monto máximo de hasta **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000)**.
  - **PLAZO Y AMORTIZACIÓN:** el plazo máximo de reintegro será de **CIENTO OCHENTA (180) meses**. En todos los casos se amortizará el capital por sistema francés, y las cuotas serán liquidadas en forma mensual y consecutivamente.
  - **INTERÉS:** **tasa fija del DOCE POR CIENTO (12 %) anual**.
  - **RELACIÓN CUOTA / INGRESO:** Podrá afectarse hasta un **TREINTA POR CIENTO (30%)** del ingreso neto declarado para la amortización del préstamo.
  - **SEGURO:** En todos los casos se adicionará al valor de la cuota un adicional del 0.7% anual sobre el total del capital otorgado para el coste del seguro de vida obligatorio.
  - **GARANTÍA:** hipotecaria.

El importe acordado del préstamo, plazo, cuotas de amortización e intereses comunes y de mora serán fijados por Resolución del Directorio del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES, previo despacho de la Comisión correspondiente.

## **B) CONDICIONES PARTICULARES**

### **1. SOLICITANTES:**

- **TITULAR:** Persona humana y/o jurídica, cuyas actividades artísticas y/o culturales se encuentren amparadas en el decreto ley 1224/1958, y su decreto reglamentario 6255/58.
- **CO-TITULAR:** En caso de que el préstamo sea solicitado por más de una persona, todos deberán cumplir con las condiciones artísticas y/ o culturales definidas por las normas precedentemente mencionadas. Cuando el préstamo sea solicitado por más de una persona, se deberá designar un representante ante el Fondo Nacional de las Artes a los efectos de realizar todos los trámites operativos y administrativos para la gestión del crédito. El representante deberá ser uno de los cotitulares.
- **CODEUDOR:** El solicitante del préstamo podrá presentar a fin de sumar ingresos netos para determinar su capacidad de pago a: padres, hermanos, hijos, convivientes y/o cualquier otra persona, quienes asumirán el carácter de codeudor solidario, liso, llano y principal pagador del préstamo y sin beneficio de excusión y división del crédito. El titular deberá justificar como mínimo capacidad de pago por el **VEINTE (20%)** del monto del crédito.

### **2. EVALUACIÓN:** Todas las solicitudes que cumplan con las condiciones del presente reglamento serán evaluadas por el área correspondiente del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES, la cual elaborará un informe que será elevado al Directorio, para que resuelva sobre la solicitud.

Al momento de la evaluación se tomará en consideración el destino del inmueble para acceder al crédito, el impacto social esperado, y se priorizarán los proyectos orientados a la generación de beneficiarios directos e indirectos, la condición de vulnerabilidad del lugar y las zonas peri-urbanas y peri-rurales donde se pretenda desarrollar una mayor actividad cultural.

En esta primera etapa, el solicitante deberá acreditar la capacidad económica suficiente para acceder al préstamo y desarrollar el proyecto a llevar a cabo, expresando las características generales de la propiedad a adquirir o a refaccionar.

3. **TRAMITACIÓN:** Una vez pre-aprobado el proyecto, el solicitante tendrá un plazo de hasta SESENTA (60) días corridos desde su notificación, para presentar la documentación del inmueble a adquirir, o en caso de refacción, para presentar los planos, el proyecto de refacción y el plazo de ejecución de obra, junto con el resto de la documentación para tramitar el préstamo. Esta documentación será analizada por las distintas áreas del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES, las cuales elaborarán un informe que será elevado al Directorio, para que este resuelva de forma definitiva sobre la solicitud.
4. **MODALIDAD DE DESEMBOLSO:** Otorgado el préstamo por el Directorio del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES, se notificará la resolución al solicitante, el que tendrá un plazo de hasta VIENTE (20) días corridos para comunicar si acepta o no el préstamo. Recibida la mencionada aceptación se procederá a diligenciar el pago total del monto resuelto, el que se hará efectivo dentro de los treinta días de ingresado el trámite a la Subgerencia de Administración Financiera. EL FONDO NACIONAL DE LAS ARTES liquidará y abonará el préstamo en una sola cuota.
5. **INSTRUMENTACION, CONDICIONES DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA:** El préstamo será instrumentado por escritura pública por ante el Escribano designado por el FONDO NACIONAL DE LAS ARTES. Los costos, que obligue la constitución de la hipoteca, será/n a cargo de/los deudor/es.

El crédito tendrá carácter personal e intransferible y su transferencia sólo podrá ser viable si el FONDO NACIONAL DE LAS ARTES lo aceptara previamente. La violación de esta disposición autorizará al FONDO NACIONAL DE LAS ARTES para exigir la cancelación inmediata de la operación. Dentro de los TREINTA (30) días de constituida la hipoteca el/los deudor/es deberá/n asegurar el inmueble gravado contra incendio por un importe no menor al valor de tasación, póliza que deberá/n endosar a favor del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES.

La hipoteca a constituir a favor del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES tendrá las mismas prerrogativas, privilegios y el régimen de ejecución especial atribuidos por la Ley al Banco Hipotecario Nacional. Los efectos del registro de hipoteca durarán hasta la

completa extinción de la obligación hipotecaria no obstante lo dispuesto a ese respecto por el Código Civil y Comercial de la Nación.

- 6. FORMA DE PAGO DEL PRESTAMO:** EL FONDO NACIONAL DE LAS ARTES al abonar el préstamo, entregará al/los deudor/es el plan de pagos correspondiente con la fecha de vencimiento de cada uno de los servicios de amortización e intereses y los mismos deberán ser abonados en el domicilio del Fondo o donde este indique en cada caso. Las cuotas se abonarán por depósito bancario y/o transferencia, a la Cuenta Corriente Oficial del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES, debiendo remitir los deudores, constancia fehaciente del pago realizado. En caso de incumplimiento, no se tendrá por realizado el pago, hasta tanto no se acredite fehacientemente el mismo.
- 7. FISCALIZACIÓN:** El/los deudor/es aceptan expresamente las obligaciones dispuestas por el Art. 29 del Decreto 6255/58 en favor del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES, a saber: "Artículo 29: El Fondo Nacional de las Artes podrá requerir inspecciones de carácter técnico-contables necesarias para sus operaciones y tomar medidas de control, verificación y fiscalización posterior que considere adecuadas. Los gastos respectivos serán a cargo de los solicitantes o beneficiarios del crédito con las excepciones que dispongan los reglamentos internos". Para el caso el/los deudor/es deberá/n facilitar los elementos, comprobantes, etc, a los funcionarios designados para la realización de inspecciones, salvo el caso que esa exhibición se hubiera ejecutado en el acto del cobro del préstamo.
- 8. INCUMPLIMIENTO:**
  - **INCUMPLIMIENTO EN EL DESTINO:** En caso de que los beneficiarios se negaran a ser inspeccionados y/o a facilitar la documentación pertinente a efectos de verificar el destino, o que efectuadas se comprobara que hubo falsedad en los datos proporcionados al solicitar el préstamo, o que el dinero no fue destinado a las finalidades para las cuales fue otorgado el/los deudor/es serán intimado/s a cancelar la totalidad del saldo adeudado más intereses compensatorios y punitivos, gastos y costas judiciales que correspondan, dentro de los DIEZ (10) días de notificado, bajo apercibimiento de aplicar al mero vencimiento de este plazo lo dispuesto por el FONDO NACIONAL DE LAS ARTES. Es facultad del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES para el caso de verificarse el incumplimiento del destino del crédito aplicar desde la fecha de la infracción y hasta la

fecha de cancelación de la totalidad del saldo adeudado un interés adicional punitorio establecido por Resolución F N A. El interés será anual vencido reajutable en las condiciones que el Fondo determine, calculado sobre saldos.

- **INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO:** La falta de pago de TRES (3) cuotas consecutivas, o SEIS (6) alternadas de amortización y los intereses en las fechas indicadas constituye en mora al/los deudor/es sin necesidad de protestas e interpelaciones judiciales o extrajudiciales y produce de pleno derecho la caducidad de los plazos no vencidos, autorizando al FONDO NACIONAL DE LAS ARTES a exigir el pago íntegro del saldo adeudado (amortización más intereses compensatorios, más intereses punitivos, gastos y costas judiciales que correspondan) sirviendo de título ejecutivo suficiente el pagaré firmado.-
  - **MORA:** Es facultad del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES, para el caso de mora en el pago de los servicios del préstamo, aplicar al/los deudor/es, sobre el saldo de la deuda vencida o impaga con sus reajustes y accesorios y por el lapso de duración de los atrasos, un interés adicional por mora que se establecerá en la Resolución del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES correspondiente y que será el porcentaje anual vencido reajutable que el Fondo determine. Vencido ese plazo sin que los pagos se hayan normalizado, se considerarán de pleno derecho caducados todos los plazos no vencidos y el interés fijado precedentemente se liquidará sobre el total adeudado -capital e interés común- a partir de la fecha en que se ha producido la mora correspondiente.
- 9. PROCEDIMIENTO PARA LA RENDICION DE CUENTAS:** Para los casos de refacción de inmuebles, el plazo para la rendición de cuentas será fijado, según cada solicitud, por la Gerencia de Planeamiento y Servicios Culturales del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES y en ningún caso podrá ser mayor a CIENTO VEINTE (120) días corridos a partir de la fecha de pago.
- El prestatario deberá rendir cuentas de los gastos realizados remitiendo los originales de las facturas y recibos de pago, de curso legal. Los comprobantes deberán ser presentados dentro del plazo fijado por el FONDO NACIONAL DE LAS ARTES.
- Los comprobantes mencionados deberán ser emitidos a nombre del solicitante.
- 10. PRORROGA:** El/los deudor/es acepta/n que las prórrogas, renovaciones o facilidades que el FONDO NACIONAL DE LAS ARTES resolviere conceder al/los prestatario/s dentro o fuera de los plazos estipulados, no significarán novación de la deuda. La prórroga que se conceda a una cuota o servicio no importará alteración de los plazos establecidos

para los restantes. El Directorio no considerará ningún pedido de prórroga para el pago de los servicios del préstamo si el mismo fuera formulado con posterioridad a la fecha de vencimiento de pago y su acuerdo será facultad del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES y siempre con carácter de excepción

**11. CANCELACIÓN ANTICIPADA:** En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad de la PARTE DEUDORA de pre-cancelar el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la pre-cancelación. Asimismo, la PARTE DEUDORA deberá hacerse cargo de todos los cargos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha pre-cancelación origine. A los efectos del ejercicio de esta opción, la PARTE DEUDORA deberá comunicar al ACREEDOR su decisión de cancelar el crédito en forma anticipada de manera fehaciente (decisión que, una vez comunicada, será irrevocable) con una anticipación no menor a TRES (3) días de la fecha de pre-cancelación, la cual deberá ser una fecha de pago del servicio de amortización e intereses.

En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado, no suspendiéndose la obligación por la PARTE DEUDORA de continuar abonando desde el mes siguiente a dichos pagos, las sucesivas cuotas en forma mensual y consecutiva conforme la liquidación practicada por el ACREEDOR, dando la PARTE DEUDORA consentimiento para el acortamiento del plazo que se produzca como consecuencia de dichos pagos extraordinarios.

**12. JURISDICCIÓN:** El solicitante y codeudor/es deberán declarar que para los efectos resultantes del préstamo se someten voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales de la Capital Federal, a tal fin deberán constituir domicilio especial en dicha jurisdicción.

**13. CONDICIONES ESPECIALES:**

- El/los deudor/es acepta/n que las tasas de interés compensatorio, interés adicional por mora e interés adicional punitivo aplicadas al presente préstamo, puedan ser modificadas cuando así lo resuelva, a su solo juicio y con carácter general en lo futuro para este tipo de operación, el FONDO NACIONAL DE LAS ARTES, hasta la total cancelación de la deuda, la alteración de tasa de interés aplicable conforme con lo precedente, facultará al Fondo para modificar el importe de las cuotas de amortización a pagar éste ajuste importará la

modificación del servicio mensual, tanto en la parte que comprende el rubro "capital" como en la que comprende el concepto "intereses", dado el sistema de amortización que aplica el Fondo en esta operación. Tal modificación en modo alguno importará variar el saldo del capital ni el plazo y número de cuotas estipuladas. Todo ajuste de intereses no percibido por el Fondo en oportunidad de recibir un pago originará a su favor, automáticamente, un crédito que será exigible y que se comprometen a abonar a su primer requerimiento.

- El/los Deudor/es deberá/n comunicar al FONDO NACIONAL DE LAS ARTES por nota, Telegrama o personalmente, cualquier cambio de domicilio que se opere en ambos, dentro del término de 72 horas de efectuado el mismo. De no hacerlo y comprobarse dicha anomalía el Fondo Nacional de las Artes podrá aplicar las sanciones que estime corresponder.

- El/los Deudor/es acepta/n que el FONDO NACIONAL DE LAS ARTES puede exigir en cualquier momento garantía supletorias o el pago anticipado del crédito otorgado si comprobare una disminución del patrimonio del prestatario o de la garantía ofrecida.

Para todos los efectos legales emergentes de la presente operación, constituimos domicilio legal especial en CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Solicitante en calle \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_\_\_ Piso \_\_\_ Dto \_\_\_ CP \_\_\_\_\_

Codeudor en calle \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_\_\_ Piso \_\_\_ Dto \_\_\_ CP \_\_\_\_\_

Firma del solicitante \_\_\_\_\_ Firma del cónyuge \_\_\_\_\_

Firma del cotitular \_\_\_\_\_ Firma del cónyuge cotitular \_\_\_\_\_

Firma del codeudor \_\_\_\_\_ Firma del cónyuge codeudor \_\_\_\_\_