

## **REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA GRANDES MEJORAS FNA**

### A) CONDICIONES GENERALES

#### 1) MARCO GENERAL

El FONDO NACIONAL DE LAS ARTES (en adelante, el FNA) entiende que el rol del arte y la cultura es de capital importancia para el desarrollo de una sociedad, y trabaja con el objetivo de promover las expresiones artísticas, con una visión amplia y federal. Para esto, busca financiar y apoyar el desarrollo de artistas, gestores culturales y organizaciones culturales.

En estos últimos años, el sector cultural ha sido uno de los más afectados en términos económicos como resultado de las restricciones generadas a partir de la pandemia mundial por el COVID-19. Por este motivo, el FNA considera necesario concentrar sus esfuerzos en brindar herramientas que permitan dar respuesta a nuevas demandas y necesidades que surgen de este escenario excepcional. De esta manera, se focaliza el apoyo del FNA en la reactivación del sector cultural, brindando herramientas que impulsen el desarrollo de artistas y trabajadores de la cultura. Así, la presente línea tiene por objeto financiar la refacción y/o ampliación de bienes inmuebles en donde se desarrollará una actividad artística.

#### 2) SOLICITUD

La solicitud del préstamo se realiza a través de la Plataforma Web del FNA – **<https://app.fnartes.gob.ar>**

#### 3) DESTINO DEL PRÉSTAMO

La línea de “Préstamos Hipotecarios FNA” está orientada a la refacción y/o ampliación de bienes inmuebles en donde se desarrollará una actividad artística-cultura. 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 FNA todos los elementos de prueba necesarios a tal efecto. Las

propiedades sujetas del crédito deberán estar a nombre del titular/solicitante, y ser aptas para el ejercicio profesional y/o comercial, en caso de corresponder, conforme el destino.

#### 4) CARACTERÍSTICAS FINANCIERAS DEL PRÉSTAMO

- MONTO MÁXIMO: la línea de "Préstamos Generales FNA" tendrá un monto máximo de hasta **PESOS TRES MILLONES (\$3.000.000.-)**.

- PLAZO Y AMORTIZACIÓN: el plazo máximo de reintegro será de hasta **CIENTO VEINTE (120) 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 General del Directorio del FNA.

El Directorio podrá, una vez presentada la solicitud, evaluar en forma particular las condiciones personales del solicitante y el proyecto, y en función de éstas modificar el plazo y monto solicitado.

## B) CONDICIONES PARTICULARES

### 1) SOLICITANTES

- **TITULAR:** Persona humana, mayor de 18 años y hasta 69 años inclusive, de nacionalidad argentina o extranjeros que residan legalmente en el país, cuyas actividades artísticas y/o culturales se encuentren amparadas en el decreto ley 1224/1958, y su decreto

reglamentario 6255/58. Este deberá demostrar una capacidad de pago que nunca podrá ser inferior al 20% del monto del crédito solicitado.

- **COTITULAR:** En caso de que el préstamo sea solicitado por más de una persona, todos deberán cumplir con las condiciones enunciadas en el párrafo anterior (TITULAR).

Cuando el préstamo sea solicitado por más de una persona, se deberá designar un único representante ante el FNA a los efectos de realizar todos los trámites operativos y administrativos para la gestión del crédito.

- **CODEUDOR** El solicitante del préstamo, a fin de sumar ingresos netos, podrá presentar padres, hermanos, hijos, convivientes de los solicitantes y/o cualquier otra persona, quienes asumirán el carácter de deudor 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.

NOTA: Las categorías previamente determinadas comprometerán su responsabilidad patrimonial en forma ilimitada y solidaria respecto de las obligaciones contraídas por el titular del crédito con el FNA.

### 3) INSCRIPCIÓN:

La inscripción se realiza exclusivamente a través de la Plataforma del FNA – <https://app.fnartes.gob.ar>

El solicitante deberá completar todos los campos obligatorios y acompañar en la inscripción la documentación allí requerida.

IMPORTANTE: El FNA tiene la potestad de cerrar la ventanilla de inscripciones para esta línea si resultase necesario por cuestiones técnico administrativas. Dichas fechas se publicarán y comunicarán a través de los canales oficiales del organismo.

### 4) DOCUMENTACIÓN REQUERIDA:

La misma se encuentra enumerada en el Anexo 1 del presente documento.

## 5) PROCEDIMIENTO Y EVALUACIÓN

Una vez completado y presentado el formulario a través de la plataforma web, la solicitud estará sujeta a un análisis en las siguientes etapas:

- a) Revisión Técnica: un asistente técnico de la Subgerencia de Operaciones Crediticias evaluará el cumplimiento de todos los requerimientos de acuerdo al presente reglamento. En caso de ser necesario, se contactará con el responsable de la presentación para solicitar mayor información y/o documentación con el objeto de completar la solicitud.
- b) En paralelo se solicitará a la Gerencia de Operaciones el informe de situación financiera de todas las figuras que intervienen en la solicitud, según corresponda (titular, cotitular, codeudor, promotor asociado, etc).
- c) Intervención del Comité de Préstamos y Subsidios, creado por la Resolución FNA 15753 del 9 de junio de 2016, que a través de un informe dará lugar a la etapa siguiente.
- d) Revisión Operativa: la solicitud será evaluada por diferentes áreas del organismo, según corresponda en cada caso (verificación de antecedentes y deudas, preventivo presupuestario y dictamen de legales).
- e) Revisión del Directorio: este órgano resolverá sobre la pertinencia de la solicitud presentada y definirá el curso a seguir con la solicitud en cuestión (pre-aprobación del otorgamiento o rechazo), y, en caso que corresponda, el monto a otorgar y el plazo respectivo. Al momento de la evaluación se tomará en consideración el destino del inmueble para acceder al crédito, y se priorizarán los proyectos orientados al fortalecimiento de las actividades culturales que el mismo proyecte realizar. Asimismo, se considerará la generación de beneficiarios directos e indirectos, la condición de vulnerabilidad del lugar y las zonas peri-urbanas y peri-rurales.
- f) Notificada la pre-aprobación, el solicitante tendrá un plazo de hasta SESENTA (60) días corridos desde su notificación, para presentar la documentación del inmueble a refaccionar, 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 FNA, las cuales elaborarán un informe que será elevado al Directorio, para que este resuelva de forma definitiva sobre la solicitud.
- g) Comunicación: se notificará la resolución del directorio en caso de otorgarse el préstamo o no. Esta tendrá un plazo de hasta VEINTE (20) días corridos para enviar

su aceptación a través de una nota formal firmada por el responsable de la presentación (NOTA DE ACEPTACIÓN).

## 6) INSTRUMENTACIÓN

El préstamo será instrumentado por escritura pública por ante el Escribano designado por el FNA. Los costos, que obligue la constitución de la hipoteca, estará/n a cargo de/los deudor/es. El crédito tendrá carácter personal e intransferible y su transferencia sólo podrá ser viable si el FNA lo aceptara previamente. La violación de esta disposición autorizará al FNA 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 FNA. La hipoteca a constituir a favor del FNA 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.

## 7) MODALIDAD DE DESEMBOLSO Y FORMA DE PAGO DEL PRÉSTAMO

Una vez cumplidos todos los aspectos administrativos correspondientes se procederá a diligenciar el pago total del monto resuelto, el que se hará efectivo dentro de los treinta (30) días de ingresado el trámite a la Subgerencia de Administración Financiera a diligenciar por transferencia bancaria al CBU denunciado el pago total del monto.

El FNA al liquidar y abonar el préstamo en una sola cuota, 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 a través de transferencia bancaria o depósito en la cuenta corriente oficial del FNA (Cuenta Bancaria N°00040000054792 - 0110599520000000547929 - CUIT: 30546677415 del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA. Sucursal Plaza de Mayo) o donde este indique en cada caso, 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.

En caso de incumplimiento, no se tendrá por realizado el pago hasta tanto no se acredite fehacientemente el mismo

#### 8) 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: 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.

#### 9) PROCEDIMIENTO PARA LA RENDICIÓN DE CUENTAS

El plazo para la rendición de cuentas será fijado, según cada solicitud, por la Gerencia de Planeamiento y Servicios Culturales del FNA y en ningún caso podrá ser mayor a CIENTO OCHENTA (180) 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 (según reglamentación AFIP). Los comprobantes deberán ser presentados dentro del plazo fijado por el FNA y deberán estar a nombre del solicitante.

La presentación de estos comprobantes no será acción suficiente para cumplimentar con la rendición de cuentas. La misma estará sujeta a la aprobación de la Gerencia de Operaciones.

#### 10) 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 FNA. 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 punitivo establecido por Resolución FNA. El interés será anual vencido reajutable en las condiciones que el FNA determine, calculando sobresaldos.

- 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, el que podrá integrarse con el contrato de mutuo oportunamente suscripto.

- INCUMPLIMIENTO DE LA RENDICIÓN DE CUENTAS: El incumplimiento de la obligación de rendición de cuentas hará pasible al deudor de la caída de todos los plazos y el reclamo del total de la deuda que conserve con el FNA.

- DECLARACIÓN DE QUIEBRA O CONCURSO DE ACREEDORES: Para el supuesto que alguno de los deudores fueran declarado en quiebra o concurso de acreedores el FNA tendrá derecho a considerar producido de pleno derecho la caducidad de los plazos no vencidos, autorizando al FNA a exigir el pago íntegro del saldo adeudado (amortización más intereses compensatorios, más intereses punitivos, gastos y costas judiciales que correspondan).

- MORA: Es facultad del FNA, 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 FNA correspondiente y que será el porcentaje anual vencido reajutable que el FNA 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.

## 11) PRÓRROGA

El/los deudor/es acepta/n que las prórrogas, renovaciones o facilidades que el FNA resuelva conceder al/los prestatario/s dentro o fuera de los plazos estipulados, no significarán renovación de la deuda. La prórroga que se conceda a una cuota, servicio o rendición de cuentas 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 FNA y siempre con carácter de excepción.

## 12) 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 precancelar el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación. Asimismo, LA PARTE DEUDORA deberá hacerse cargo de todos los cargos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha precancelación 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 precancelación, 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.

## 13) JURISDICCIÓN

El solicitante y codeudor/es declaran someterse voluntariamente para todos los efectos resultantes del préstamo a la jurisdicción de los Tribunales en lo Civil y Comercial Federal



de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con prescindencia del domicilio contractual que constituyan.

#### 14) CONDICIONES ESPECIALES

El/los deudor/es acepta/n que las tasas de interés adicional por mora e interés adicional punitivo aplicadas al presente préstamo, puedan ser modificadas cuando así lo resuelva el FNA, a su solo juicio y con carácter general en el futuro para este tipo de operación, hasta la total cancelación de la deuda. .

El/los deudor/es deberán comunicar al FNA por Nota/correo electrónico o telegrama, 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 FNA podrá aplicar las sanciones que estime correspondientes.

El/los deudor/es acepta/n que el FNA 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.

#### 15) ACEPTACIÓN DEL REGLAMENTO

El solicitante manifiesta comprender y acepta los términos del presente reglamento.

## ANEXO 1

### **DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA GRANDES MEJORAS FNA**

1. **Formulario de solicitud** de préstamo hipotecario debidamente cumplimentado en la plataforma web por el solicitante, garante y/o por el codeudor o cotitular o (según corresponda en cada caso). Se deben expresar los nombres y apellidos reales y completos (según documento de identidad).
2. **Factura de servicios.** Solicitante/Garante/Codeudor y/o Cotitular (según corresponda en cada caso) deberán presentar factura de servicios, resumen de tarjeta de crédito o contrato de alquiler vigente a su nombre donde conste el domicilio actual.
3. **Asentimiento Conyugal.** Si el Solicitante/Garante/Codeudor y/o Cotitular fueran casados, los cónyuges deberán completar y firmar Asentimiento conyugal (Anexo en web), y agregar constancia de libreta de matrimonio o acta matrimonial. En caso de divorcio presentar acta de matrimonio con inscripción marginal de la sentencia.
4. **Reglamento firmado** por todos los intervinientes en el préstamo (solicitante, garante, codeudor y/o cotitular si correspondiere, y cónyuges)
5. **Nota dirigida al/ a la Presidente/a del Fondo Nacional de las Artes**, detallando destino, monto y plazo de devolución elegido (número de cuotas). Para el caso en que surja la figura del codeudor éstos deberán presentar una nota en la cual se comprometan a pagar en tiempo y en forma el crédito solicitado. Las notas deben tener firmas originales.
6. **DNI** de todas las figuras que intervienen en la solicitud del préstamo según corresponda Solicitante/Garante/Codeudor/Cotitular/Cónyuges .
7. **Curriculum Vitae** (lo más completo posible). Se aconseja adjuntar comprobantes de antecedentes artísticos (certificados de estudios, programas de actuación, catálogos

de exposiciones, referencias, críticas, fotografías o diapositivas de las obras, etc.). Los integrantes de orquestas o bandas, podrán agregar certificación del director.

8. **Tres presupuestos** (de distintos proveedores) de cada gasto a realizar y/o factura pro-forma de los bienes a adquirir, detallando sus características. En el caso de tratarse de honorarios de especialistas y/o profesionales, podrá presentarse un solo presupuesto. Si el bien es usado, deberá presentarse un solo presupuesto emitido por el vendedor dejando constancia explícita de esa condición. Asimismo, deberán detallarse características, valor del objeto y datos personales del vendedor (firma, aclaración, DNI, domicilio, y teléfono). Todos los presupuestos deberán estar expresados en moneda nacional.
9. **Demostración de ingresos.** Solicitante/Garante/Codeudor y/o Cotitular según corresponda. a) En el caso de desempeñar tareas en relación de dependencia, deberá presentarse último recibo de sueldo, en el que conste antigüedad (no inferior a trece (13) meses) y cargo. b) En caso de los profesionales independientes: certificación extendida por Contador Público Nacional (de los últimos trece (13) meses) y certificada por el Consejo de Profesionales. - b1) Último recibo de pago del aporte jubilatorio como autónomo o monotributo correspondiente. - b2) Constancia de inscripción en AFIP, con antigüedad inferior a cuarenta y cinco (45) días. - b3) Recibo de haberes jubilatorios
10. **Resumen de cuenta de todas las tarjetas de crédito** que posean Solicitante / Garante / Codeudor / Cotitular, según corresponda.
11. **Certificación bancaria** de otros préstamos que posea Solicitante/ Garante / Codeudor / Cotitular según corresponda, indicando monto de cuota mensual y cantidad de cuotas a pagar.
12. **Declaración jurada de salud** del solicitante, codeudor, y/o cotitular, según corresponda (Anexo web).
13. **Alta de beneficiario.** El solicitante deberá completar y firmar Alta de Beneficiario (Anexo web).
14. **Constancia de CBU** de cuenta a nombre del solicitante/beneficiario o del promotor asociado, según corresponda
15. **Comprobantes respaldatorios de bienes manifestados.** Solicitante/ Garante / Codeudor / Cotitular, según corresponda deberán presentar los títulos de propiedad de los bienes muebles o inmuebles declarados. Si los bienes se encuentren gravados o inscriptos como bien de familia no se deberán presentar los títulos.
16. **Título de propiedad a mejorar.** La propiedad debe estar a nombre del solicitante del préstamo.
17. Último recibo de **pago de impuesto inmobiliario** del inmueble a mejorar.

18. En caso de tratarse de Inmuebles comprendidos en el Régimen de Propiedad Horizontal presentar fotocopia del reglamento de copropiedad (En todos los casos debe ser Apto profesional)
19. **Tasación del Inmueble extendida** por Profesional habilitado.
20. **Plano del Inmueble existente aprobado.**
21. **Plano o croquis de lo que se desea construir, ampliar y/o refaccionar.** Se deberá indicar en el plano o croquis, la superficie destinada a la mejora. El FNA podrá solicitar que los planos de las mismas se encuentren certificados por arquitecto o maestro mayor de obras matriculado.
22. **Cómputo métrico** con valores unitarios y totales de cada ítem. Presupuestos extendidos por los Profesionales habilitados que realizarán la obra. Plazo de ejecución de los trabajos y/o obra a realizar. Forma de pago convenida.
23. **Documentación complementaria.** Toda otra documentación anexa referida al proyecto que se entienda necesaria para el análisis y la evaluación de la solicitud.

Nota: Toda documentación redactada en idioma extranjero deberá acompañarse de su correspondiente traducción hecha por traductor matriculado, certificado por el Colegio de Traductores.