

8.315

LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA, SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y :

ARTÍCULO 1º.- Apruébese el Convenio de Originación de Créditos Hipotecarios Plan Casa Propia y Otros Créditos Hipotecarios, suscripto oportunamente entre el Banco Hipotecario S.A., representado por su apoderado Señor Gustavo Alberto MERCADO, y el Gobierno de la Provincia de La Rioja, representado por el Dr. Ricardo Federico DE LA COLINA, suscripto en la ciudad de La Rioja, a los dieciséis días del mes de octubre del año dos mil siete.-

ARTÍCULO 2º.- Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones de la Legislatura de la Provincia, en Ulapes, departamento General San Martín La Rioja, 123º Período Legislativo, a tres días del mes de julio del año dos mil ocho. Proyecto presentado por la **FUNCIÓN EJECUTIVA.-**

L E Y N° 8.315.-

FIRMADO:

PROF. MIRTHA MARÍA TERESITA LUNA - PRESIDENTA CÁMARA DE DIPUTADOS

**JORGE ENRIQUE VILLACORTA - PROSECRETARIO LEGISLATIVO
A CARGO DE LA SECRETARÍA LEGISLATIVA**

8.315

CONVENIO DE ORIGINACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PLAN CASA PROPIA Y OTROS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Entre el BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA, en adelante el "Banco", con domicilio en Reconquista 151 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado en este acto por Gustavo Alberto Mercado D.N.I. 20.613.036, Apoderado del Banco, por una parte, y el Gobierno de la Provincia de La Rioja, en adelante "Gobierno de La Rioja", con domicilio en San Nicolás de Bari (o) y 25 de Mayo, Provincia de La Rioja, representada en este acto por el Dr. Ricardo Federico de la Colina D.N.I. 7.853.445 por la otra, en conjunto denominadas las "Partes" y

I. CONSIDERANDO

- I.1. Que resulta necesario brindar una solución de largo plazo, para posibilitar el acceso al Crédito Hipotecario a grandes sectores de la población, hoy imposibilitados de acceder a la vivienda propia.
- I.2. Que la relación entre el costo actual de las propiedades y los ingresos familiares vigentes genera una importante restricción a las posibilidades de acceder a la vivienda propia de grandes sectores del país.
- I.3. Que resulta necesario dinamizar la industria de la construcción propendiendo a través de su efecto multiplicador a cimentar el proceso de crecimiento económico, incrementando el nivel de empleo y la oferta de viviendas.
- I.4. Que en función de las consideraciones precedentemente expuestas, el Banco ha decidido implementar un programa denominado "Plan Casa Propia" (en adelante "Plan Casa Propia") a través del cual se posibilitará a grandes sectores de la población el acceso a una vivienda digna.
- I.5. Que el Plan Casa Propia incluye la implementación de un Proyecto constructivo único, cuya propiedad intelectual pertenece al Banco, consistente en una serie de propuestas de proyectos constructivos de vivienda con toda la documentación completa para su construcción.
- I.6. Que a efectos de facilitar y coordinar la implementación del Plan Casa Propia resulta necesario acceder al canal de distribución natural para dicho plan, a través de la provincia.
- I.7. Que resulta oportuno incluir en la oferta a los vecinos de la provincia la oportunidad de obtener otros productos hipotecarios del Banco.
- I.8. Que en virtud de las consideraciones vertidas, las partes han resuelto suscribir el presente convenio marco, que regula los derechos y obligaciones de las mismas.

II. ESTIPULACIONES.

PRIMERA- OBJETO:

El Gobierno de La Rioja, sujeta a los términos del presente Convenio, asume el compromiso de promocionar e iniciar el proceso de originación de Créditos Hipotecarios pertenecientes a la Línea denominada "Casa Propia" y demás productos hipotecarios

8.315

("Productos Hipotecarios") ofrecidos por el Banco (en adelante, conjuntamente los "Créditos") dirigido a aquellas personas (en adelante los "Solicitantes") que deseen contratar dichos productos con el Banco de acuerdo con los lineamientos de la Operatoria de que se trate y que se constituyan dentro del territorio de la Provincia.

SEGUNDA - APORTES:

A fin de brindar los servicios comprometidos en el presente, el Gobierno de La Rioja aportará los recursos humanos necesarios e instalaciones, para la distribución del Plan Casa Propia y la consecuente originación de Créditos. Todos los bienes que el Banco puede entregar al Gobierno de La Rioja para el desarrollo del puesto de atención quedan en guarda y custodia del Gobierno de La Rioja.

El Banco, sujeto a sus disponibilidades financieras, política de crédito y disposiciones del presente Convenio, brindará un servicio de asistencia financiera a los Solicitantes presentados por la Provincia mediante el otorgamiento de los Créditos. Asimismo el Banco tendrá a su cargo la publicidad necesaria para comunicar el Plan Casa Propia.

TERCERA - OTROS PRODUCTOS HIPOTECARIOS:

Las condiciones generales de estos productos se agregan como Anexo V del presente. Todo lo no contemplado se complementará con las condiciones que fija la Política de Créditos del Banco para Créditos de garantía.

CUARTA - CONDICIONES PLAN CASA PROPIA:

Las condiciones de financiación de los Créditos serán determinadas por el Banco, tomando en consideración pautas de mercado. Inicialmente, se fijan como condiciones de los Créditos las que se detallan en el Anexo I - Descripción de las líneas de Créditos - el cual debidamente suscripto por las Partes, integra este Convenio. El Banco podrá, a su exclusivo criterio y previa notificación fehaciente al Gobierno de La Rioja, interrumpir el otorgamiento de los Créditos en caso que las condiciones financieras, económicas, políticas o sociales vigentes en el país se modifiquen sustancialmente en relación con la fecha de suscripción del presente. Ante tal decisión, Gobierno de La Rioja deberá abstenerse de promocionar e iniciar procesos de originación de créditos desde la fecha que el Banco indique como fecha de cese o interrupción de otorgamiento, con excepción de todas aquellas solicitudes que a la fecha de notificación hubieran sido recepcionadas por el Gobierno de La Rioja. Asimismo, si el Banco decidiese variar las condiciones de los Créditos, deberá comunicar las nuevas pautas en forma fehaciente al Gobierno de La Rioja con noventa y seis (96) horas de antelación.

QUINTA - DESTINO DE LOS CRÉDITOS PLAN CASA PROPIA:

Los Créditos deberán ser destinados exclusivamente a la construcción de la vivienda única, familiar y permanente de los Solicitantes de acuerdo a los lineamientos del Plan Casa Propia y dentro del territorio de jurisdicción de la Provincia.

8.315

SEXTA - ORIGINACIÓN DE LOS CRÉDITOS:

Inicialmente las Partes convienen que el rol del Gobierno de La Rioja en el proceso de originación de los Créditos, se limita a la promoción de las condiciones de los Créditos a través de sus puntos de atención y al armado completo del legajo de la solicitud del Crédito, conforme las pautas fijadas en la Línea "Casa Propia" o la línea hipotecaria que se trate y la documentación que deberá requerirse a los Solicitantes conforme surge del Anexo III. En relación a la promoción inicial de los Créditos, el Gobierno de La Rioja se obliga especialmente a respetar estrictamente las condiciones financieras de los Créditos que el Banco hubiese autorizado y comunicado al Gobierno de La Rioja. El Banco sólo proveerá el financiamiento a los Solicitantes cuando, a su exclusivo criterio, se encuentren satisfactoriamente cumplidos los requisitos y exigencias relativas a las políticas crediticias establecidas por el Banco al tiempo de decepcionarse la solicitud de financiación, de acuerdo a las disposiciones financieras del Banco y a que los Solicitantes conserven sus condiciones de calificación al momento de desembolso de los Créditos. Toda la documentación requerida por el Banco para el otorgamiento de los Créditos, deberá ser completada por los Solicitantes, suscripta ante el personal de venta del Gobierno de La Rioja y, en el plazo de diez (10) días hábiles, deberá ser remitida al Banco, con el propósito de proceder a analizar su aceptación o rechazo, en un todo de acuerdo a las condiciones vigentes en el Banco. La comunicación definitiva al Solicitante de la aprobación y/o rechazo del otorgamiento del Crédito estará a cargo del Banco, siendo facultad exclusiva de éste la de aprobar o rechazar el otorgamiento del Crédito, en el plazo de treinta (30) días hábiles. En el Anexo IV se agrega el Manual Operativo, el cual forma parte del presente convenio.

SÉPTIMA - PERSONAL INVOLUCRADO:

El Banco capacitará al personal del Gobierno de La Rioja involucrado en la promoción y originación de los Créditos, a efectos de que el Gobierno de La Rioja pueda ofrecer los Créditos a través del personal propio especialmente calificado para ello.

En este caso, el Gobierno de La Rioja será responsable asimismo de la selección, contratación y capacitación del personal de promoción y originación, así como de proveer las instalaciones en donde se establecerán los puestos de venta de los Créditos. El personal de ventas del Gobierno de La Rioja participará de un curso de capacitación acerca de las características de los Créditos y de los requisitos solicitados para acceder a los mismos. Dicho curso de capacitación estará a cargo del Banco y se efectuará en el lugar que el Banco indique. Los gastos en concepto de viáticos que genere la participación de los promotores en el curso serán a cargo del Gobierno de La Rioja.

El Gobierno de La Rioja declara expresamente que es empleador y responsable único, exclusivo y excluyente del personal afectado al cumplimiento del Convenio.

El Gobierno de La Rioja, en su carácter de empleador del personal está comprometido a cumplir con todas las obligaciones laborales, previsionales, de seguridad, de higiene y salubridad que las normas vigentes imponen a este respecto.

El Banco no tendrá responsabilidad alguna sobre el personal del Gobierno de La Rioja, no existiendo entre éstos vinculación contractual de ninguna naturaleza.

8.315

OCTAVA – CONDICIONES:

En carácter de compensación única y total, el Gobierno de La Rioja percibirá por cada Crédito desembolsado por el Banco al Solicitante, será la estipulada y se abonará de conformidad a lo dispuesto en el Anexo II, el cual suscripto por las Partes forma parte integrante del presente. La contratación de los Créditos promocionados se considerará perfeccionada una vez que los créditos sean desembolsados por el Banco, conforme a las normas y procedimientos creados para tal fin, que el Gobierno de La Rioja manifiesta conocer y aceptar. A los montos estipulados por comisiones se le deberá adicionar el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) en caso de corresponder. La comisión pactada podrá ser revisada periódicamente por el Banco, de acuerdo a las variaciones experimentadas en los mercados de productos bancarios.

NOVENA - GASTOS Y HONORARIOS:

El Gobierno de La Rioja expresamente acepta que no podrá percibir de los Solicitantes gasto, honorario y/o comisión alguna por su intervención en la promoción y originación de los Créditos.

Serán a cargo del Gobierno de La Rioja todos los gastos, tasas, aranceles, honorarios, impuestos y cargos de toda índole que directa o indirectamente se relacionen con la promoción de los Créditos. El Banco no reintegrará ni reconocerá gasto alguno o inversión efectuada por el Gobierno de La Rioja relacionados con la promoción y originación de los Créditos.

DÉCIMA - INDEPENDENCIA – EXCLUSIVIDAD:

Se deja expresa constancia que el Gobierno de La Rioja es una entidad independiente. El Gobierno de La Rioja no es socia, empleada, ni participante de un joint venture, sociedad accidental ni de hecho con el Banco ni ninguna de sus vinculadas, controlantes o controladas. Nada de lo acordado en esta propuesta será interpretado como que otorga a cualquier Parte la facultad de celebrar un contrato en nombre de la otra Parte o de obligar a cualquier otra parte en cualquier forma que no sea la estipulada en el presente.

El presente Convenio no genera ni otorga exclusividad a favor del Gobierno de La Rioja. El Banco queda facultado para contratar, para similares tareas, en iguales o distintos términos y condiciones a otros proveedores, aún en la misma jurisdicción donde actúa el Gobierno de La Rioja.

DÉCIMA PRIMERA- CONFIDENCIALIDAD:

El Gobierno de La Rioja se compromete por sí y por el personal que utilice, a mantener total y absoluta reserva, a tratar en forma absolutamente confidencial y a no revelar a terceras personas, ningún tipo de información relativa al Banco, a su clientela, a sus proveedores, o a los terceros, más allá de la labor de promoción y/u originación a su cargo, ya sea en relación a datos, organización, procedimientos o de cualquier otro carácter, sea durante o después de la expiración del plazo de presente Convenio, salvo

8.315

(i) que la información sea de dominio público o esté archivada en registros a los cuales el público en general tiene acceso; (ii) que existiera una obligación de informar por imperativo de ley, o decisión de autoridad competente, en este supuesto, la parte requerida deberá poner el requerimiento administrativo o judicial de que se trate en conocimiento fehaciente de la contraria, ello dentro de las 48 horas hábiles de recibido. Este deber de confidencialidad subsistirá mientras dure este Convenio, y durante los cinco (5) años posteriores a su extensión o a la de la última de sus eventuales prórrogas, lo que ocurra después.

Asimismo, el Gobierno de La Rioja se compromete a proteger la información de los clientes a la cual podría tener acceso con motivo del objeto del presente, y limitar su uso al mínimo que resulte necesario para prestar el mejor servicio posible, así como a respetar la legislación vigente en la materia.

DÉCIMA SEGUNDA- ESCRIBANO:

El Banco designará a los Escribanos de su nómina que otorgarán los instrumentos de mutuo e hipoteca, pudiendo el Solicitante requerir los servicios de aquéllos a fin de realizar otros actos necesarios para instrumentar los Créditos, siendo los gastos y honorarios que dichos actos irroguen enteramente a cargo de los Solicitantes.

DÉCIMA TERCERA- ALCANCE DE LA OFERTA:

El Banco autoriza al Gobierno de La Rioja a ofrecer los Créditos a los Solicitantes del Plan Casa Propia sólo para aquéllos casos destinados a la construcción de vivienda única, familiar y permanente y de los otros créditos hipotecarios de acuerdo a los lineamientos de las operadoras y destinos que se traten y dentro del territorio de la Provincia.

DÉCIMA CUARTA- PUBLICIDAD:

Toda la publicidad necesaria para realizar la difusión del Plan Casa Propia estará diseñada y solventada económicamente por el Banco Hipotecario S.A. y deberá contar con la autorización expresa del Gobierno de La Rioja.

Por su parte el Gobierno de La Rioja no podrá usar el nombre, las marcas registradas, logotipos, isotipos y/o cualquier denominación, signo y/o distintivo del Banco, sin previa autorización expresa y por escrito del Banco.

DÉCIMA QUINTA- PLAZO- RESCISIÓN:

El presente Convenio tendrá un plazo de duración de dos (2) años, a los 2 años tomados en días corridos desde la firma del presente Convenio. De común acuerdo, las Partes podrán prorrogar el presente Convenio por idéntico plazo o uno menor consensuado por aquellas. Cualquiera de las Partes podrá, en cualquier momento, rescindir incausadamente el presente Convenio, mediante notificación fehaciente a la otra Parte con un preaviso de sesenta (60) días corridos, no generando dicha rescisión obligación alguna de resarcimiento.

8.315

DÉCIMA SEXTA- CESIÓN:

Ninguna de las Partes podrá ceder sus derechos y obligaciones bajo el Convenio, sin consentimiento escrito de la otra parte.

DÉCIMA SÉPTIMA- MORA, INCUMPLIMIENTO:

Las Partes pactan la mora automática por el mero incumplimiento de las obligaciones asumidas, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial.

El incumplimiento de las Partes de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato, facultará a la otra Parte a exigir el cumplimiento o resolver el presente, en ambos casos con derecho a indemnización por daños y perjuicios.

DÉCIMA OCTAVA- AUDITORÍA:

Queda entendido que el Gobierno de La Rioja presta su expresa conformidad ante el Banco para que éste realice las verificaciones y auditorias que estime convenientes tendientes a controlar el estricto cumplimiento de las obligaciones a cargo de El Gobierno de La Rioja emergentes del presente Convenio.

DÉCIMA NOVENA- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS:

Para todos los efectos legales, las partes constituyen domicilios especiales en los "ut supra" indicados, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones e intimaciones que debieran practicarse y se someten asimismo, a la competencia de los Tribunales que, por fuero y jurisdicción, correspondan al domicilio del Gobierno de La Rioja, renunciando a cualquier otro que pudiese corresponderles.

III. OTORGAMIENTO:

En la ciudad de La Rioja, a los 16 días del mes de octubre de 2007, previa e íntegra lectura del presente, de conformidad, las Partes firman dos ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto.-

DR. RICARDO FEDERICO DE LA COLINA
GOBIERNO DE LA PROVINCIA

SR. GUSTAVO ALBERTO MERCADO
GERENTE
BANCO HIPOTECARIO S.A.
SUC. LA RIOJA

8.315

ANEXO I

LÍNEA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS "PLAN CASA PROPIA".

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PLAN:

- Destino del crédito: Construcción de vivienda familiar, única y de ocupación permanente
- Dirigido a personas físicas, que sean titulares del dominio del terreno sobre el cual se realizará la construcción (deberá contar con la escritura del mismo al momento de solicitar el crédito) El terreno será inspeccionado y tasado por un tasador designado por el Banco y su aprobación quedará sujeta a la evaluación que de esa tasación realice el Banco.
- Condiciones mínimas que deberá cumplir el terreno: estará ubicado en zona urbana o semi-urbana, sobre calle o camino trazado, con baja probabilidad de inundaciones.
- La vivienda a financiar se construirá siguiendo las pautas del Proyecto Constructivo único diseñado por el Banco, es decir, deberá ser consistente con alguna de las propuestas de proyectos constructivos de vivienda que el Banco ha aprobado para este Plan.
- 100% de financiación
- Plazo máximo: 30 años

Tasas, comisiones y seguros:

- TNA: 9.75% fija
- TEA: 10.20%
- Comisión de originación: \$ 0
- Comisión de administración: 2.5% sobre cuota total
- Seguro incendio: 0.015% sobre valor de la garantía
- Seguro vida: 0.175% sobre monto original.

Forma de otorgamiento:

Para terrenos de \$25.000 de valor venal o más:

El anticipo y los desembolsos que constituyen el crédito se realizarán bajo la siguiente modalidad:

- Anticipo: 20% al momento de la escritura (se calcula sobre el presupuesto total de obra)
- 1er Desembolso: 25% del presupuesto de obra
Avance de obra mínimo: 20% sobre la obra total
Plazo máximo desde el anticipo: 2 meses

8.315

- 2do Desembolso: 25% del presupuesto de obra
Avance de obra mínimo: 45% sobre la obra total
Plazo máximo desde 1er desembolso: 2.5 meses
- 3er Desembolso: 20% del presupuesto de obra
Avance de obra mínimo: 70% sobre la obra total
Plazo máximo desde 2do desembolso: 2.5 meses
- 4to Desembolso: 10% del presupuesto de obra
Avance de obra mínimo: 90% sobre la obra total
Plazo máximo desde 3er desembolso: 2 meses

El avance de obra será certificado por un perito tasador designado por el Banco; el costo de las 5 inspecciones previstas estará a cargo del Banco.

Para terrenos de entre \$15.000 y \$25.000.- de valor venal la progresión de los desembolsos es del 5% a la escritura, el 25%, el 25%, el 25% y el 20% a la misma altura de avance de obra mínimos y plazos máximos que se indica precedentemente.

Todos aquellos aspectos no contemplados específica en este Anexo se regirán por la modalidad tradicional de otorgamiento de los créditos hipotecarios del Banco Hipotecario S.A.

8.315

ANEXO II

Esquema de Comisiones por Originación de Créditos Hipotecarios Plan Casa Propia del Banco Hipotecario S.A.

Comisión Fija	Comisión Variable	Monto Originación mensual
%	%	\$
1,20	0	0 a 150.000
	0,65	150.001 a 300.000
	1,00	300.001 a 500.000
	1,25	500.001 a 600.000
	1,55	600.001 a 750.000
	1,80	Más de 750.000

1. La comisión fija y variable: Se abona en forma mensual calculado sobre la totalidad de los créditos escriturados, en ese período, contra presentación de recibo (el Gobierno de La Rioja no emite facturas) emitido por el Gobierno de La Rioja una vez que se encuentre escriturado el Crédito.

1.1. El Banco notificará al Gobierno de La Rioja los Créditos escriturados mensualmente a los efectos del pago de las comisiones correspondientes.

8.315

ANEXO III

Requisitos mínimos que deben reunir los Solicitantes de los créditos Plan Casa Propia y otros créditos hipotecarios

Concepto	Plan Casa Propia
Nacionalidad	Argentino o Extranjero con residencia permanente en el país.
Vínculo entre los solicitantes	Codeudores / cotitulares: Únicamente los Cónyuges o Unido de hecho, siempre que se pueda comprobar que se trata de una unión estable y no declarada a fin de tomar el crédito.-¹ Los co-deudores que aporten ingresos deberán cumplir además, con los requisitos relativos a tipo de actividad y antigüedad laboral.
Edad mínima	21 años. (18 años en el caso de emancipados civil y comercialmente).
Edad máxima (al otorgamiento)	65 años.
Edad máxima (permanencia)	75 años.
Seguro de Vida	Obligatorio. El solicitante debe cumplir con los requisitos de la Aseguradora.
Tipo de Actividad	- Empleados en relación de dependencia: Incluye empleados "contratados" en organismos públicos del ámbito nacional, provincial y/ o municipal, con contrato renovable anualmente. - Independientes. - Jubilados.
Antigüedad laboral mínima	- Empleados en relación de dependencia: 6 meses. - Independientes: 12 meses.
Ingreso mensual mínimo	\$1.500 (titular y cónyuge).

¹ ' El término "cónyuge" incluye "unidos de hecho", a los efectos de acreditación de ingresos, siempre que los mismos cumplan las condiciones enunciadas que serán verificadas por la Gerencia de Riesgo Individuos.

8.315

Antecedentes Negativos	No registrar antecedentes desfavorables en BHSA ni en el Sistema Financiero
Teléfono de Contacto	Poseer al menos un teléfono de línea particular y/ o laboral (no celular)

Para mayor información, sobre la documentación a presentar, criterios de evaluación, determinación de ingresos y niveles de aprobación, la Provincia deberá consultar leal "Manual Política de Crédito Productos con Garantía Hipotecaria". Cualquier aspecto de la Operatoria que no se encuentre incluido en este Anexo se regirá de acuerdo a lo establecido en la mencionada Política.

VIA WEB

8.315

ANEXO IV

Línea de Créditos Hipotecarios "Plan Casa Propia". PAUTAS OPERATIVAS Y OTROS PRODUCTOS.

1. Alcance: Este Manual comprende todos los aspectos operativos del Plan Casa Propia y otros productos, desde el proceso operativo hasta el procedimiento de desembolso de los créditos escriturados.

2. Puesto de atención en el Gobierno de La Rioja

- 2.1.** La Provincia asignará un lugar de atención dentro de la repartición. El espacio asignado contendrá un escritorio con pc con acceso a impresora y conexión a Internet a cargo del Gobierno de La Rioja y material de exhibición y folletería a cargo del Banco.
- 2.2.** El personal asignado por la Provincia atenderá las consultas del público mínimamente en el horario de atención habitual de el Gobierno de La Rioja. La dedicación de este personal debe ser de dedicación exclusiva y se proveerá la asistencia de un suplente para no desatender el puesto de venta por razones de enfermedad o licencia del personal.
- 2.3.** La Provincia se obliga a atender por su cuenta y bajo su responsabilidad exclusiva, cualquier intimación o exigencia de autoridades, especialmente las relativas a salud, higiene y seguridad del lugar de atención, así como del personal empleado en el mismo.
- 2.4.** El plazo de permanencia e inicio de actividades de atención de consultas será definido de común acuerdo por las Partes. En principio, las Partes convienen que se desarrollará la actividad de promoción durante el plazo de vigencia del presente convenio, pudiendo prorrogarse de común acuerdo de las Partes.
- 2.5.** Extinguido el Convenio por cualquier causa, el Banco deberá retirar el material de exhibición.
- 2.6.** Los Gastos Directos por consumos del lugar de atención, tales como teléfono, Internet, electricidad, limpieza, agua, aire acondicionado, papel para impresora, lapiceras, etc; estarán a cargo de la Provincia. El material de propaganda y formularios serán provistos por el Banco.
- 2.7.** La Provincia asume la responsabilidad por la confidencialidad y el resguardo de la documentación crediticia recibida por parte del solicitante, por el lapso de tiempo que transcurre entre la solicitud y posterior presentación del solicitante del Presupuesto de obra y planos de obra visado por la Provincia y el envío efectivo

8.315

del legajo de crédito y carpeta técnica a la Sucursal del Banco -jurisdicción de la Provincia- de acuerdo a los tiempos máximos fijados en el Convenio.

3. Relación Laboral.

3.1. La Provincia declara expresamente que las tareas de promoción, asesoramiento y originación las realizará con el personal dependiente de su repartición que afectará a los efectos del cumplimiento de este convenio, razón por la cual, es empleador y responsable único, exclusivo y excluyente del personal afectado al cumplimiento del convenio (en adelante "el personal").

La Provincia, en su carácter de empleador del personal está obligado al cumplimiento con todas las exigencias en materia laboral, previsional, seguridad, de higiene y salubridad que las normas vigentes imponen a este respecto.

El Banco no tendrá responsabilidad alguna sobre el personal, no existiendo entre estos vinculación contractual de ninguna naturaleza.

3.2. La Provincia presentará al Banco los datos personales del personal que propone afectar al cumplimiento de este Convenio.

3.3. El Banco podrá, a su solo criterio, aceptar, rechazar y/o requerir reemplazos del personal en cuestión.

3.4. El personal deberá registrar su firma, en el Banco, previo a comenzar sus tareas.

3.5. El Banco tendrá a su cargo la capacitación del personal. La misma se realizará en el lugar y horario a asignar por el Banco.

3.6. La Capacitación estará destinada a inculcar al personal, el concepto del Plan Casa Propia, su finalidad, características, política de crédito, proceso operativo y aspectos básicos de atención y venta del producto.

4. Horario de atención de Público: La Provincia tendrá a su cargo la atención de público en el lugar por él asignado, comprometiendo, como mínimo, el mismo horario de atención de la Provincia.

5. Proceso operativo: El personal deberá:

5.1. Información y Asesoramiento

Informar al público :

- Sobre las características de los diferentes planes del Banco.
- Requisito sine qua non para acceder al crédito Casa Propia: ser titular dominial del terreno sobre el cual se construirá la vivienda.
- Prototipos de viviendas en Plan Casa Propia.

8.315

- Condiciones de ingresos necesarios para cada tipo de crédito.
- Valor mínimo del terreno y propiedades según operatoria y zona aceptado por el Banco.
- Valores estimados de crédito según prototipo de vivienda Plan Casa Propia y según valores de inmueble para otros destinos.
- Valores estimados de cuota de reembolso, etc.
- El personal armará una base de datos con: los datos de los solicitantes que manifiestan reunir los requisitos mínimos para acceder al crédito, consignando: nombre y apellido, DNI y teléfono de contacto.
- En el Plan Casa Propia una vez que el solicitante manifiesta su interés por el producto, demuestra el cumplimiento de los requisitos para calificar como Deudor y el terreno reúne las condiciones exigidas por el Banco, aquél podrá optar por el prototipo de vivienda. En los otros créditos hipotecarios una vez que se demuestra el cumplimiento de los requisitos del destino solicitado, continúa el trámite.
- Seguidamente, el personal efectuará una consulta en el Sistema NOSIS ingresando los datos del solicitante a fin de verificar la existencia de antecedentes desfavorables.

En caso de que el resultado de la consulta sea Aprobado, se solicitará la documentación (solicitante / terreno/inmueble) necesaria para armar la carpeta de crédito.

Si el resultado de la consulta es desfavorable se comunicará que no resulta factible continuar con la operación.

5.2. Recepción de la documentación

- El solicitante presentará la documentación requerida, en original y copia. El personal compulsará dicha documentación consignando en la copia "Visto del Original", firma y sello (en adelante "Carpeta de Cliente") y devolverá los originales al solicitante.
- El personal verificará que todos los formularios se encuentren completos y correctamente integrados, certificando la firma del solicitante en la solicitud del crédito luego de haber verificado la identidad del mismo. En caso de no encontrarse completos se solicitará su regularización al solicitante.
- El personal controlará que la DDJJ de Seguros se encuentren debidamente completas y según las marcas colocadas por el solicitante informará si continúa o no el trámite.
- Con los datos recabados se deberá confeccionar una planilla a fin de ingresarlos en el Sistema Veraz Experto. El personal enviará dicha planilla al Banco por correo electrónico. El Banco informará al Gobierno de La Rioja el resultado obtenido.
- El Personal comunicará al solicitante el resultado de la consultada efectuada en el Sistema Veraz Experto, ya sea. "Aprobado" o "Rechazado".
- Seguidamente, para el plan Casa Propia se entregará al solicitante los formularios a completar, la carpeta del proyecto y el plano del prototipo elegido. El interesado deberá entregar presupuesto de obra y plan de construcción (en adelante "Carpeta Técnica"). El contenido de la Carpeta del Proyecto y plano de obra que se le entrega al solicitante es propiedad intelectual de Banco Hipotecario S.A. Para los

8.315

otros créditos entregará los formularios para que se presente la documentación técnica requerida.

- En su caso el Gobierno de La Rioja asesorará al solicitante sobre el trámite de aprobación de obra y se compromete a viabilizar la agilidad de su visado y aprobación posterior para ser presentado al Banco.
- Recibida por el personal la Carpeta técnica, conjuntamente con la Carpeta de Cliente las remitirá al Sector Banca Inmobiliaria de la Sucursal del Banco más cercana a la jurisdicción de la Provincia. Este envío será a cargo del Gobierno de La Rioja y la periodicidad es semanal.
- Las carpetas serán recibidas en el sector Banca Inmobiliaria, siendo su representante el nexo diario y habitual con la Provincia y en caso de necesitarse completarla, u obtener aclaraciones se contactará directamente el Banco con el solicitante y vía mail con el representante del Gobierno de La Rioja. Pasada esta instancia inicial ingresa el trámite al circuito de análisis de riesgo del Banco.

6. Comunicación al Cliente

- De resultar acordado el crédito al solicitante, el mismo será suscripto con el solicitante y una copia será presentado por el solicitante al Gobierno de La Rioja. El Banco comunicará al solicitante si el crédito no fuera acordado dando conocimiento vía mail al Gobierno de La Rioja.

7. Liquidación de la Comisión de Originación al Gobierno de La Rioja

- La liquidación y pago de las correspondientes comisiones que le corresponden al Gobierno de La Rioja se hará en forma mensual, en la cuenta que ésta indique a tal efecto.
- El Gobierno de La Rioja emitirá documento símil factura o recibo de acuerdo a normas impositivas vigentes para este tipo de organismo.
- El cálculo de las comisiones se realizará en base al monto de los créditos escriturados por mes calendario y la acreditación de la comisión se efectuará dentro de los 5 días hábiles posteriores a dicho mes.
- Una vez escriturado un crédito el Gobierno de La Rioja presentará al Banco el recibo correspondiente con el valor de la comisión que corresponda a fin que el Banco efectivice la comisión a la cuenta que el Gobierno de La Rioja indique.

8. Solicitud de desembolsos posteriores a la escrituración.

- El cliente solicitará al Gobierno de La Rioja el siguiente desembolso mediante la presentación de los formularios al efecto. El personal del Gobierno de La Rioja lo enviará al Banco dentro de la semana de recepción.
- El Banco recepcionará el pedido y generará la verificación pertinente y en su caso acreditará en cuenta del cliente el importe. Caso contrario, se le informará al cliente las divergencias respecto al porcentaje de avance de obra.

8.315

9. Otros Productos.

El Gobierno de La Rioja permitirá, en caso de estar de acuerdo, el acceso a sus instalaciones, de los oficiales de negocios del Banco a fin de que estos ofrezcan productos financieros de la cartera del Banco, a los empleados de aquella.

El otorgamiento de estos productos financieros se enmarcará dentro del "Plan Sueldo Municipios del Banco Hipotecario S.A." cuyos lineamientos serán puestos previamente en conocimiento del Gobierno de La Rioja.

10. Desarrollo Comercial del punto de venta:

El Gobierno de La Rioja designará un funcionario, además de la persona de atención de público para ser el nexo comercial con el Banco y responsable del funcionamiento del puesto de atención, a fin de cooperar con la realización de acciones de difusión y reuniones de exposición de los productos del Banco a los diferentes sectores comerciales, industriales y habitantes en general que puedan ser calificados en forma positiva para los créditos del Banco.

A los efectos de posibilitar el desarrollo comercial del punto de venta en la Provincia el Banco proveerá en forma periódica folletos para ser distribuidos por el Gobierno de La Rioja a los contribuyentes en conjunto con los impuestos municipales como automotores.

8.315

ANEXO V

Otras Líneas de Créditos Hipotecarios, no incluye Plan Casa Propia

Características generales:

Destinos y porcentaje de financiación máxima:

- Compra de vivienda, hasta el 70% del valor del inmueble.
- Compra de local comercial: hasta el 50% del valor del inmueble.
- Construcción de vivienda: hasta el 70% del valor de obra restante, sobre terreno propio.
- Terminación de vivienda: hasta 50% del valor del inmueble.
- Ampliación o refacción de vivienda o local comercial: hasta el 35% del valor del inmueble.
- Terminación de vivienda: hasta el 50% del valor del inmueble.
- Cancelación de hipoteca de otro Banco: Hasta el 50% del valor del inmueble.
- Destino Libre: Del 35% al 50% del valor del inmueble.

También se podrá ofrecer en el puesto de venta el producto compra de terrenos y cuenta H Plus.

Tasa de interés (TNA)	CRÉDITO TRADICIONAL destinos tradicionales			CRÉDITO TRADICIONAL destino libre y refacción		
	Fija	Variable		Fija	Variable	
		Piso	Variación		Piso	Variación
hasta 5 años	12,50%	9,75%		15,25%	12,75%	Encuesta + 5%
hasta 10 años	14,25%		Encuesta +4,75%	17,25%		Encuesta + 5,75%
hasta 15 años	14,75%			18,25%		Encuesta + 6,25%
hasta 20 años	15,25%			19,25%		Encuesta + 6,50%

8.315

	H PLUS destinos tradicionales				H PLUS destino libre	
Tasa de interés (TNA)	Fija	Variable		Fija	Variable	
		Piso	Variación		Piso	Variación
Hasta 5 años	15,75%	11,75%	Encuesta + 5%	19,25%	13,75%	Encuesta + 7,50%
Hasta 10 años	15,75%	11,75%	Encuesta + 5%	21,25%	14,75%	Encuesta + 8,50%
Hasta 15 años	-	-	-	-	-	-
Hasta 20 años	-	-	-	-	-	-

La Provincia podrá ofrecer otros créditos hipotecarios del Banco que se vayan incorporando durante la vigencia del presente convenio por los cuales tendrá derecho a percibir el mismo régimen de comisiones establecido en el presente.

DR. RICARDO FEDERICO DE LA COLINA
GOBIERNO DE LA PROVINCIA

SR. GUSTAVO ALBERTO MERCADO
GERENTE
BANCO HIPOTECARIO S.A.
SUC. LA RIOJA