

## Normas del Plan “CHV” de Créditos Hipotecarios para la Vivienda

### 1. ASPECTOS GENERALES DE LA OPERATORIA

#### 1.1 ALCANCE DE ESTAS NORMAS

Estas Normas, lo establecido en la Ley N° 22.919 y su Reglamentación, así como el Código Civil de la Nación en lo pertinente, conforman la base del Contrato de Adhesión que regula la relación del Instituto con los solicitantes de la inscripción, hasta la total cancelación del crédito.

Toda cuestión judicial que pueda surgir con respecto a la interpretación y/o aplicación de los contratos regulados por estas Normas, será sometida al fallo de la Justicia Civil y Comercial Federal de la Capital Federal, a cuyos efectos se tendrá por domicilios legales: el Instituto de Ayuda Financiera para Pago de Retiros y Pensiones Militares en Cerrito 572 (C1010AAL) Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el prestatario en el último declarado o el bien hipotecado.

#### 1.2 ASPECTOS RELACIONADOS CON LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1.2.1 El cumplimiento por parte del solicitante de los términos incluidos en estas Normas, le acuerdan el derecho a la concesión por el Instituto, en la medida en que las condiciones financieras y administrativas lo permitan, de un crédito en pesos con garantía de hipoteca en primer grado que podrá tener las siguientes finalidades:

- a) Compra o construcción de la vivienda.
- b) Cancelación de gravámenes constituidos sobre la vivienda con acreedores ajenos al Instituto. La posibilidad de admisión a trámite de esta finalidad, deberá ser evaluada por el Instituto sobre la base de la información presentada por el escribano, sobre requisitos del acreedor hipotecario. El pago a los acreedores hipotecarios solo se podrá realizar en la modalidad que disponga el Instituto. Se admite que el otorgamiento pueda contemplar la cancelación simultánea de otro crédito hipotecario vigente con el Instituto, siempre que con el nuevo acuerdo resulte hipotecada una vivienda diferente.
- c) Refacción o ampliación de la vivienda; con monto limitado al 50% sobre el valor de tasación del inmueble presentado.

Podrán autorizarse combinaciones de las finalidades expresadas, con las limitaciones del destino más preponderante en el pedido de crédito, si corresponden. Con el monto acreditado podrán cancelarse en simultáneo saldos por préstamos personales, o saldos hipotecarios siempre que, con el nuevo crédito hipotecario, se constituya hipoteca sobre un inmueble diferente.

1.2.2 El Instituto contraerá sus obligaciones contractuales sobre la base de información y datos confirmados por el solicitante. Cualquier declaración falsa dará lugar al Instituto a declarar la “Nulidad de la Adjudicación”.

1.2.3 La inscripción por parte del solicitante implicará su declaración de pleno conocimiento y aceptación del texto íntegro de las presentes Normas, la Ley N° 22.919 y su Reglamentación.

#### 1.3 PERSONAL HABILITADO PARA ACCEDER A LA OPERATORIA

1.3.1 Podrá acceder a esta operatoria:

- a) Personal en actividad.
- b) Personal retirado con haber y sus pensionistas.
- c) Cadetes, aspirantes, voluntarios y soldados en situación especial de retiro, u otros titulares de haber indemnizatorio y sus pensionistas.

1.3.2 No podrá acceder a la operatoria:

- a) Personal en actividad que no cuenta con un mínimo de DOS (2) años de servicios simples.
- b) Personal en actividad menor de edad no emancipado, que se encontrara en situación de pasiva o disponibilidad, o tramitando su baja o retiro sin haber.
- c) Personal retirado sin haber de retiro.

- d) Personal del cuadro de reserva.
- e) Pensionistas menores de VEINTIÚN (21) años de edad, o mayores estudiantes de nivel terciario.
- f) Pensionistas con beneficio graciable (excepto los incluidos en la Ley N° 24.310).
- g) Los solicitantes cuyo haber neto líquido disponible no supere el 40% de su haber bruto de cálculo para la operatoria, o quienes se encontraran en estado de insolvencia, concurso civil, convocatoria de acreedores o quiebra.

#### 1.4 VIGENCIA DE LA SOLICITUD

La solicitud de contrato tendrá vigencia a partir de la fecha de inscripción, con número de contrato asignado en forma correlativa.

#### 1.5 DOMICILIO

1.5.1 El solicitante del crédito declarará un domicilio en donde pueda recibir correspondencia del Instituto. Aún cuando éste no fuera su domicilio real, quedará obligado a actualizarlo toda vez que sufra cambios, lo que también se aplicará para el teléfono donde pueda ser llamado. En caso que ello no fuera cumplimentado y ocasionara algún tipo de inconveniente, el mismo será de absoluta responsabilidad del solicitante. El Instituto no aceptará responsabilidades por terceros, sean éstos organismos o personas, que no hagan llegar al solicitante la correspondencia que reciban.

1.5.2 En oportunidad de formalizarse la escrituración del crédito, el prestatario deberá constituir un domicilio especial dentro de la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que será de su elección pero con exclusión de las sedes de los comandos, unidades u organismos de las Fuerzas. En caso que el domicilio manifestado no existiese, se dará por legalmente constituido el del bien hipotecado.

#### 1.6 ACTUALIZACIÓN DE DATOS

Los solicitantes deberán informar inmediatamente cuando se produzca alguno de los hechos siguientes:

- a) Ascenso (adjuntar recibo de haberes con el nuevo grado).
- b) Cambio de situación de revista.
- c) Cualquier otra situación que pueda modificar su haber o bien colocar al contratante dentro de las causales de exclusión a la operatoria.
- d) Cambio de domicilio.
- e) Localidad en la que se halla radicado el inmueble.

### 2. ADJUDICACIÓN DEL CRÉDITO

#### 2.1 OPORTUNIDAD Y ORDEN DE ADJUDICACIÓN

2.1.1 Sobre la base de sus disponibilidades financieras y administrativas el Instituto adjudicará los contratos siguiendo su número de orden. En la notificación se comunicará una lista de escribanos y tasadores que operan en la jurisdicción del inmueble a hipotecar, quedando a cargo del adjudicatario su elección; con excepción de los escribanos para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y sus alrededores, los cuales serán designados en el Instituto. Dichos profesionales deberán asesorar al adjudicatario.

2.1.2 Dentro de los DOS (2) meses contados desde la fecha de adjudicación, el escribano deberá presentar al Instituto la documentación completa correspondiente al trámite. Dicho plazo resultará improrrogable. Si no se cumplimentara, automáticamente resultará rescindido el contrato y anulada la adjudicación.

#### 2.2 DETERMINACIÓN DEL MONTO DE ADJUDICACIÓN

2.2.1 Se adjudicará por un monto máximo equivalente a TREINTA Y CUATRO 34 índices medios de salario correspondiente a cada grado, a los solicitantes menores de CINCUENTA Y OCHO (58) años de edad. A partir de esta edad, serán adjudicados por un monto máximo personalizado según la cantidad máxima de cuotas que puedan contratar (cumpliendo la pauta “totalmente amortizado al cumplir los SETENTA Y OCHO [78] años de edad”), habida cuenta del límite de importe de cuota máximo del 40% de compromiso inicial sobre haberes del solicitante y las accesorias previstas en la operación.

2.2.2 El crédito estará limitado al menor valor entre el monto adjudicado y el 80% sobre el valor de tasación del bien a gravar con hipoteca. Dentro del límite mencionado, el crédito podrá incluir a los gastos de escritura y tasación, que deberá pagar el adjudicatario por su cuenta y cargo.

2.2.3 El índice medio de salario correspondiente a cada grado resultará establecido por el Instituto.

A continuación se presenta la tabla de índices medios de salario para cada grado (retirados 100% y personal en actividad) vigente a la fecha de aprobación de estas Normas:

<b>Grado</b>			<b>Indice</b>
<b>EA</b>	<b>ARA</b>	<b>FAA</b>	<b>100%</b>
Tte Grl	AL	Brig Gen	<b>4.033,10</b>
Grl Div	VL	Brig My	<b>3.976,95</b>
Grl Br	CL	Brig	<b>3.672,08</b>
Cnl	CN	Com	<b>2.966,92</b>
Tcnl	CF	Vcom	<b>2.169,06</b>
My	CC	My	<b>1.654,22</b>
Cap	TN	Cap	<b>1.249,37</b>
Tte 1°	TF	1° Ten	<b>1.003,99</b>
Tte	TC	Ten	<b>822,91</b>
Subt	GU	Alf	<b>659,45</b>

Subof My	SM	SM	<b>1.886,92</b>
Subof Pr	SP	SP	<b>1.482,96</b>
Sarg Ay	SI	SA	<b>1.224,19</b>
Sarg 1°	SS	Saux	<b>890,44</b>
Sarg	CP	CP	<b>744,39</b>
Cbo 1°	CI	C 1°	<b>585,37</b>
Cbo	CS	C	<b>510,14</b>
Vol 1°	MI	Vol 1°	<b>454,75</b>
Vol 2°	MS	Vol 2°	<b>429,17</b>

2.2.4 Los solicitantes retirados y pensionistas serán adjudicados según su haber bruto permanente cuando este sea menor respecto del índice expresado en la tabla, o mayor, por regularizaciones al sueldo y/o suplementos particulares.

2.2.5 El adjudicatario podrá solicitar el crédito por un monto inferior, respecto del menor valor entre el máximo adjudicado o el 80% sobre el valor de tasación del inmueble a hipotecar. Esta situación generará la posibilidad de optar por diferentes alternativas de plazos e importes de cuota mensual a contratar. Una vez informado de las alternativas a su opción, deberá comunicar fehacientemente al escribano su elección, a efectos de que la liquidación resulte correcta.

2.2.6 El mínimo de otorgamiento será igual al crédito máximo correspondiente a la pensionista de Voluntario 2°, menor de CINCUENTA Y OCHO (58) años de edad.

2.2.7 El monto adjudicado deberá considerarse como indicativo, sujeto a verificaciones del propio solicitante y del Instituto, conforme con estas Normas. Quedará definitivamente determinado al momento de la liquidación para su otorgamiento por parte del Instituto.

## 2.3 DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA CONCRETAR LA OPERACIÓN

2.3.1 Documentación común para todo tipo de operación:

- Apto médico expedido por el Servicio Médico del Instituto.

- Formulario de datos personales.
- Copia certificada del Documento Nacional de Identidad.
- Copia certificada del último recibo de haberes.
- Tasación.
- Copia de la factura regularmente emitida por el tasador al prestatario.
- Presupuesto de honorarios y gastos notariales confeccionado detalladamente en los formularios provistos.
- Documentación notarial.

#### 2.3.2 Compra de vivienda:

- Boleto de compraventa.  
El adjudicatario deberá tener en cuenta que el Instituto otorga el crédito en pesos. En caso de presentarse a trámite un boleto de compraventa nominado en otra especie (dólares estadounidenses, otras monedas, bonos, etc.) resultarán a cargo del adjudicatario las eventuales diferencias de cotización que deban considerarse para concretar la escrituración.
- Copia del título de propiedad del inmueble a adquirir.
- Copia del plano de la edificación aprobado por la municipalidad.
- Plancheta catastral, en los casos de no coincidencia de superficies o nomenclatura catastral.

#### 2.3.3 Compra de vivienda en propiedad horizontal:

- Boleto de compraventa.  
El adjudicatario deberá tener en cuenta que el Instituto otorga el crédito en pesos. En caso de presentarse a trámite un boleto de compraventa nominado en otra especie (dólares estadounidenses, otras monedas, bonos, etc.) resultarán a cargo del adjudicatario las eventuales diferencias de cotización que deban considerarse para concretar la escrituración.
- Copia del título de propiedad del inmueble a adquirir.
- Copia del plano de subdivisión en propiedad horizontal aprobado (con planillas de unidades funcionales y superficies comunes).
- Plancheta catastral en los casos de no coincidencia de superficies o nomenclatura catastral, plano de mensura o cédula parcelaria.

#### 2.3.4 Construcción de vivienda sobre terreno propio:

- Copia del título de propiedad del terreno.
- Copia del plano de la edificación proyectada aprobado (por duplicado) y plancheta catastral en los casos de no coincidencia de superficies o nomenclatura catastral..
- Pliego de condiciones por duplicado y costo de la obra, mediante presupuesto en pesos emitido por empresa constructora o profesional matriculado, debidamente inscriptos a efectos de su situación impositiva y previsional.

#### 2.3.5 Construcción de vivienda sobre terreno propio, con garantía real transitoria:

- Copia del título de propiedad del terreno.
- Copia del plano de la edificación proyectada aprobado (por duplicado).
- Pliego de condiciones (por duplicado) y costo de la obra, mediante presupuesto en pesos emitido por empresa constructora o profesional matriculado, debidamente inscriptos a efectos de su situación impositiva y previsional.
- Copia del título de propiedad del inmueble ofrecido en garantía (puede no pertenecer al titular).
- Copia del plano municipal aprobado, plancheta catastral en los casos de no coincidencia de superficies o nomenclatura catastral, plano de subdivisión en propiedad horizontal aprobado con planillas de unidades funcionales y superficies comunes (si es departamento).

#### 2.3.6 Refacción o ampliación de vivienda:

- Copia del título de propiedad.
- Copia del plano de la edificación aprobado y plancheta catastral en los casos de no coincidencia de superficies o nomenclatura catastral (si es casa), o plano de subdivisión en propiedad horizontal aprobado (si es departamento).
- Declaración Jurada de refacción, con monto total y detalle de las obras a ejecutar.

- Presupuesto de las obras a ejecutar y valorización de las mismas, emitido en pesos por empresa constructora o profesional matriculado, debidamente inscriptos a efectos de su situación impositiva y previsional.

#### 2.3.7 Cancelación de gravámenes constituidos sobre la vivienda:

- Copia del título de propiedad.
- Condiciones del acreedor para la cancelación total anticipada del saldo en pesos, para análisis previo por parte del Instituto. De considerar el Instituto que las condiciones resultan inadmisibles, se rescindirá el contrato y anulará la adjudicación, sin posibilidad de apelación por parte del adjudicatario.
- Copia del plano de la edificación aprobado y plancheta catastral en los casos de no coincidencia de superficies o nomenclatura catastral (si es casa), o plano de subdivisión en propiedad horizontal aprobado (si es departamento).

#### 2.3.8 Destinos combinados:

Se exigirá la documentación establecida para cada finalidad, con un solo ejemplar de aquella que sea común a las mismas.

### 2.4 NULIDAD DE LA ADJUDICACIÓN

Serán causas de nulidad de la adjudicación:

- a) Declaración falsa, reticencia, dolo, engaño, representación desfigurada contenidas en la solicitud, informe técnico, informes notariales y/o la falta del solicitante de informar al Instituto circunstancias que, de haberlas conocido, hubieran determinado no otorgar el crédito, a adjudicarlo en otras condiciones o hubieran permitido formar un criterio distinto de la operación, en cuanto se refiere al crédito que debe otorgarse.
- b) Si con posterioridad a la escrituración se conociera una causa de nulidad, se declarará la caducidad del plazo de amortización del crédito y se le demandará al prestatario la devolución inmediata del saldo con los intereses correspondientes.

## **3. CONCRECIÓN DE LA OPERATORIA HIPOTECARIA**

### 3.1 PUESTA A DISPOSICIÓN DE LOS FONDOS

3.1.1 El adjudicatario dispondrá del crédito, recién en el momento de la escrituración. En los casos de cancelaciones de gravámenes en simultáneo con las “compras”, como trámite previo se evaluará las condiciones del acreedor para la cancelación total anticipada del saldo en pesos. De considerar el Instituto que las condiciones resultan inadmisibles, se rescindirá el contrato y anulará la adjudicación, sin posibilidad de apelación por parte del adjudicatario.

3.1.2 Deberán ser pagados por el prestatario, por su cuenta y cargo:

La factura notarial de escritura según acuerdo de partes.

Los honorarios de escribano, como máximo, 1% sobre el monto del crédito otorgado y, en el caso de “compra”, 1% sobre el valor de la operación o la valuación fiscal.

Los gastos de escritura, según las características propias de cada operación (impuestos de sellos, tasas de inscripción, retenciones, etc.).

La tasación, como máximo, PESOS CIENTO VEINTE (\$ 120) más gastos por fotografías y viáticos.

Las comisiones inmobiliarias que pudieran existir.

### 3.2 CONTRALOR DE LA OPERACIÓN HIPOTECARIA

3.2.1 El adjudicatario podrá presentar a aprobación del Instituto los proyectos, planos, empresas constructoras, contratistas o vendedores de su preferencia.

3.2.2 Las escrituras de compra y/o hipoteca se formalizarán ante el escribano designado y contendrán las cláusulas pertinentes de las presentes normas, además de las usuales en estas operaciones.

3.2.3 En los créditos otorgados para construir o refaccionar viviendas, el plazo máximo para la terminación de la obra será de DOCE (12) meses a partir de la fecha de escrituración; de no cumplimentarse, la hipoteca

podrá resultar exigible y de plazo vencido. Transcurrido el término mencionado, el prestatario perderá todo derecho a efectuar reclamo por incumplimiento unilateral del contrato. En esta situación el Instituto podrá iniciar acciones judiciales para obtener el pago del saldo adeudado. Si el monto obtenido de la ejecución no cubre el total de la deuda, el prestatario resultará obligado a cancelar la diferencia adeudada. El prestatario deberá tener en cuenta que el Instituto otorga el crédito en pesos, sin posibilidad de reclamar ajustes sobre el capital solicitado originalmente. En caso de presentarse a trámite proyectos nominados en otras especies (dólares estadounidenses, otras monedas, bonos, etc.), resultarán a cargo del prestatario las eventuales diferencias de cotización que deban considerarse para concluir la construcción.

- 3.2.4 El Instituto se reserva el derecho de fiscalizar las obras y controlar la correcta inversión del capital, en los créditos otorgados para construcción o refacción.
- 3.2.5 En aquellos casos de edificios a construir, en construcción o cuando el condominio (sujeto al régimen de la Ley N° 13.512) no estuviera aún subdividido, podrá aceptarse una garantía real en forma transitoria por el monto del crédito que se conceda, con la obligación de transferir dicha garantía, gravando con hipoteca en primer grado a favor del Instituto el inmueble motivo del crédito otorgado en el momento en que se efectúe la subdivisión.
- 3.2.6 Los inmuebles deben escriturarse libres de deudas por todo concepto: expensas, servicios, impuestos, contribuciones y mejoras que puedan registrar, aun aquellas que se encuentren beneficiadas por moratorias.
- 3.2.7 El Instituto no se hace responsable por los daños que pueda sufrir el bien por vicios ocultos (cimientos deficientes, rotura de cañerías no visibles, suelos colapsibles, etc.).
- 3.2.8 Las consultas de los adjudicatarios deberán efectuarse ante escribano y tasador. El Instituto se responsabiliza solamente por la información que suministra por escrito a los profesionales.

### 3.3 CAUSALES DE RECHAZO DE OPERACIONES HIPOTECARIAS

El Instituto rechazará las operaciones hipotecarias en los siguientes casos:

- a) Títulos de propiedad que no fueran perfectos. El adjudicatario deberá contar con el resultado del estudio de título antes de asumir compromisos que no resulten adecuados a las presentes normas. Al efecto deberá anticipar el costo de dicho estudio, por su cuenta y cargo, al escribano que intervenga.
- b) Transmisiones y/o cesiones de terceros (particulares o empresas), a título gratuito (donaciones de terceros), en cualquier proporción.
- c) Planos conforme a obra y/o de sometimiento a propiedad horizontal y/o mensura que no se encontraran debidamente aprobados por autoridad competente. El adjudicatario deberá contar con el resultado del informe de tasación antes de asumir compromisos que no resulten adecuados a las presentes normas. Al efecto deberá anticipar el costo de dicho informe, por su cuenta y cargo, al tasador que intervenga.
- d) Métodos empleados en la construcción del inmueble o materiales utilizados no adecuados (tal como los casos de madera no tratada), a solo juicio del área técnica del Instituto.
- e) Cuando existan daños visibles (rajaduras en las paredes, pérdidas, filtraciones, estructuras altamente combustibles, etc.) que pudieran incidir posteriormente, directa o indirectamente sobre el valor real del inmueble.
- f) Inmuebles ubicados en terrenos que no reúnan condiciones de salubridad y aptitudes aceptables para la vivienda.

Además, rechazará otras situaciones que a criterio del Instituto, no garanticen la seguridad de la operación.

### 3.4 ESCRITURACIÓN

- 3.4.1 El Instituto no contraerá compromisos de plazos en los trámites de escrituración. El plazo mínimo requerido para tramitar el otorgamiento será de VEINTE (20) días hábiles desde la recepción de la totalidad de la documentación correspondiente a las escrituras que se realicen en jurisdicción de la Capital Federal y del Gran Buenos Aires. Para las escrituras en el interior del país, este plazo mínimo se extenderá a TREINTA (30) días hábiles.
- 3.4.2 En los casos en que se frustrara la operación por causas no atribuibles al Instituto, el adjudicatario se hará cargo de los gastos devengados por el trámite del expediente (tasación, estudio de títulos, informes registrales, gastos de transferencias de giros, comisión bancaria y gastos administrativos) previos a la

escrituración. Dichos gastos deberán ser abonados contra recibos a los profesionales actuantes. En caso de morosidad del adjudicatario, el Instituto podrá formular cargos sobre haberes originados en estas obligaciones.

- 3.4.3 La fecha de la Disposición de otorgamiento será válida a los efectos del inicio de la amortización, pago de cuotas y cálculo de saldos. Esto debe ser tenido en cuenta particularmente por los adjudicatarios, ya que es anterior a la escrituración y pago del crédito.
- 3.4.4 De no concretarse la escrituración dentro de un término de TREINTA (30) días corridos desde la fecha de Disposición de otorgamiento, se dará por frustrada la operación. Las escribanías del interior del país deberán devolver en forma inmediata los fondos y documentación correspondientes al Instituto.
- 3.4.5 Los escribanos intervinientes otorgarán un primer testimonio de la escritura de compraventa (si correspondiera) y de la constitución de hipoteca que entregarán legalizados al Instituto, inscrita con prohibición de gravar o ceder. Estos testimonios quedarán en custodia del Instituto hasta la extinción de la deuda. El prestatario recibirá del escribano copias certificadas de los mismos. Las escribanías actuantes deberán entregar al Instituto las escrituras mencionadas (título e hipoteca) dentro de los CUARENTA Y CINCO (45) días de su expedición por los respectivos registros de propiedad.
- 3.4.6 El prestatario deberá constituir hipoteca a favor del Instituto, en primer grado sobre el inmueble objeto de la operación, por el término de amortización previsto.
- 3.4.7 A partir de la escrituración y mientras subsista saldo adeudado pendiente, el prestatario deberá presentar a consideración del Instituto todo proyecto de reforma, remodelación y/o ampliación respecto del estado de la vivienda hipotecada según el informe de tasación original. El proyecto deberá elaborarse de conformidad con las normas legales, municipales y de servicios públicos vigentes.

### 3.5 GASTOS E IMPUESTOS

Todos los honorarios y gastos presentes y futuros que origine el cumplimiento de este convenio (seguros, tasación, escrituración, transferencias de fondos, etc.) serán por cuenta y cargo exclusivo del prestatario en lo que le correspondiere como comprador o hipotecante, salvo convenio privado con el vendedor (en la finalidad "compra"), incluidos los que se originen por las transferencias de dominio y demás gravámenes.

### 3.6 FONDO COMPENSADOR PARA SINIESTROS DE VIDA

- 3.6.1 Con el otorgamiento del crédito el prestatario contraerá la obligación de efectuar aportes al Fondo Compensador para Siniestros de Vida. Estos aportes se percibirán con cada cuota mensual, considerándose una tasa del 0,0450% mensual sobre saldos adeudados para adjudicatarios con edad menor de SESENTA (60) años y del 0,1000% para los de SESENTA (60) o más años de edad. Estas tasas podrán ser modificadas por el Instituto durante el período de amortización, ajustándolas sobre la base de la siniestralidad efectiva verificada en cartera.
- 3.6.2 La cobertura por siniestros de vida será total a partir de la fecha de escrituración, por lo cual, los adjudicatarios deberán cumplimentar la presentación de una Declaración Jurada de Estado de Salud en la forma en que el Servicio Médico del Instituto lo reglamente, a efectos de su análisis y determinación de aptitud previa a la asunción de compromisos por la operación. El informe de aptitud resuelto por el Servicio Médico del Instituto tendrá carácter inapelable.
- 3.6.3 En caso de fallecimiento del prestatario, los deudos deberán presentar original o copia autenticada de la partida de defunción legalizada y toda otra documentación que les sea requerida por el Instituto para análisis y determinación de las causas del deceso. En el caso en que, por informe médico, pudiera verificarse falsedad u ocultamiento en la declaración jurada presentada al momento del otorgamiento, el Instituto opondrá causal de reticencia y negará la cancelación del saldo adeudado, debiendo ser pagado por los derechohabientes del fallecido. En caso de mora en el pago de las cuotas de servicio también caducará el beneficio de cancelación del saldo mediante el Fondo Compensador para Siniestros de Vida, debiendo ser pagado por los derechohabientes del fallecido.

### 3.7 FONDO COMPENSADOR PARA SINIESTROS DE INMUEBLES

- 3.7.1 Con el otorgamiento del crédito el prestatario contraerá la obligación de efectuar aportes al Fondo Compensador para Siniestros de Inmueble, que cubre exclusivamente el riesgo de incendio de la propiedad, excluyéndose todo otro tipo de siniestros, incluso aquellos derivados de guerra que implique a la Nación Argentina, actos de vandalismo, los gastos provenientes de inundaciones y de dolo o culpa del asegurado.
- Estos aportes se percibirán con cada cuota mensual, considerándose una tasa del 0,0050% mensual sobre saldos adeudados. La tasa podrá ser modificada por el Instituto durante el período de amortización, ajustándola sobre la base de la siniestralidad efectiva verificada en cartera.
- El alcance de la cobertura resultará limitado al valor del saldo adeudado.
- 3.7.2 Ante incendio se debe cumplimentar el siguiente procedimiento.
- El prestatario damnificado deberá presentar al Instituto:
    - Denuncia policial y al cuerpo de bomberos (si corresponde) dentro de los CINCO (5) días hábiles de producido el siniestro.
    - Informe de inspección del inmueble realizado por un tasador de nómina del Instituto.
    - Al menos DOS (2) presupuestos de empresas y/o profesionales en construcciones con el detalle de las obras a ejecutar.
  - Aprobado el pago de un siniestro por parte del Instituto, el prestatario quedará obligado a rendir cuentas de las reparaciones efectuadas, a través de un nuevo Informe de inspección del inmueble a producirse a los SESENTA (60) días del pago, realizado por un tasador de nómina del Instituto. De comprobarse que las obras no han sido ejecutadas conforme al detalle consignado en el presupuesto aprobado, se declarará caduco el crédito y será exigible el total del saldo adeudado.
- 3.7.3 La cobertura se extinguirá:
- Al verificarse mora en el pago de las cuotas de servicio o por situación de caducidad del crédito.
  - Desde el momento del fallecimiento del prestatario, con saldo adeudado cubierto por el Fondo Compensador para Siniestros de Vida.
  - Al comprobarse reforma, remodelación y/o ampliación de la vivienda no autorizada por el Instituto, o materializadas sin ajuste a las normas legales, municipales y de servicios públicos vigentes.
  - Al verificarse la cancelación de la deuda, sea por pago en cancelación total anticipada del saldo o por pago de la última cuota del crédito, aunque dicha cuota haya sido generada para el descuento por haberes y no haya sido abonada.

#### **4. AMORTIZACIÓN Y CANCELACIÓN DEL CRÉDITO**

##### **4.1 IMPORTE DE CUOTA y PLAZO DE AMORTIZACIÓN**

- 4.1.1 El plazo estimado para la cancelación del crédito se establece en DOSCIENTOS CUARENTA (240) cuotas mensuales (VEINTE [20] años).
- El plazo estimado para los solicitantes mayores de CINCUENTA Y OCHO (58) años de edad será personalizado, según la cantidad máxima de cuotas que puedan contratar, cumpliendo la pauta "totalmente amortizado al cumplir los SETENTA Y OCHO (78) años de edad".
- La cantidad de cuotas necesarias para producir la cancelación del crédito se indicará con carácter estimado. No podrá determinarse con exactitud, ya que dependerá del valor futuro de los índices medios de salario para cada grado que adopte el Instituto, desde el otorgamiento del crédito hasta su cancelación. En consecuencia, el horizonte de amortización se podrá reducir o extender sin límite máximo de cuotas, hasta que se produzca la cancelación total del saldo adeudado.
- 4.1.2 Transcurridos VEINTE (20) años desde la fecha de escrituración y constitución del gravamen sin haberse cancelado el saldo del crédito, el prestatario deberá proveer a la reinscripción de la hipoteca a favor del Instituto, quien podrá formular cargos sobre los haberes del prestatario por los costos en los que deba incurrir por falta de cumplimiento de esta exigencia.
- 4.1.3 El importe de cuota mensual resulta establecido en el 40% sobre el índice medio de salario correspondiente al grado, o sobre el haber real, con el cual al prestatario se le otorgó el crédito.
- El importe de cuota se reducirá proporcionalmente si se solicita un crédito por monto inferior del máximo adjudicado. Esta situación generará la posibilidad de optar por alternativas de importes de cuota a contratar. Una vez informado de las alternativas a su opción, deberá comunicar fehacientemente al escribano su elección, a efectos de que la liquidación resulte correcta.
- 4.1.4 **Los importes de cuota podrán aumentar en virtud de incrementos de los haberes, implementados en nuevas tablas de índices medios de salario para cada grado que adopte el Instituto, manteniéndose**

**el porcentual de haber comprometido inicialmente. Para la determinación del importe de cuota inicial y el porcentual comprometido inicialmente, se aplicará el sistema de amortización que considera la tasa de costo financiero total mensual sobre saldos vigente al momento del otorgamiento y la amortización progresiva del capital prestado (sistema francés).**

4.1.5 El personal dado de baja o retirado sin haber continuará abonando el importe de cuota que resulte del cálculo, como si permaneciera en actividad con el índice medio de salario para cada grado, o haber real, con el cual se le otorgó el crédito.

4.1.6 El importe de cuota mensual incluirá:

- a) Interés – Cargas Administrativas del 0,931% mensual sobre saldo adeudado. Este nivel podrá ser variado ante condiciones excepcionales del mercado que así lo aconsejen, sin necesidad de notificación alguna por parte del Instituto a los prestatarios.
- b) Aporte al Fondo Compensador para Siniestros de Vida.
- c) Aporte al Fondo Compensador para Siniestros de Inmuebles.
- d) Aporte al Fondo para la Cancelación de Hipotecas de prestatarios en cartera del Instituto, del 0,0044% mensual sobre saldos adeudados.
- e) Amortización mensual del saldo adeudado, como diferencia entre el importe de cuota total mensual abonado y las variables precedentemente enumeradas.

#### 4.2 COBRO DE LA CUOTA Y MORA EN EL PAGO

4.2.1 La primera cuota mensual se descontará de los haberes correspondientes al mes calendario siguiente de la Disposición de otorgamiento.

El prestatario contrae la obligación de verificar mensualmente, en la percepción de sus haberes, que las cuotas completas correspondientes a la presente obligación sean descontadas de los mismos. En el caso en que compruebe la interrupción de los descuentos, será su obligación efectuar el pago directamente en la Tesorería del Instituto.

4.2.2 En el caso en que el beneficio de cancelación por fallecimiento del prestatario haya caducado regirá, para los derechohabientes, la obligación de efectuar los pagos de cuota en la Tesorería del Instituto, hasta que se efectúen los descuentos sobre los haberes de pensión, si ello correspondiera.

4.2.3 La falta de pago de los servicios hipotecarios por un mes colocará al prestatario en mora. En este caso, la cuota sufrirá un incremento en concepto de intereses punitivos del 5% si el pago se efectuara entre los días VEINTIUNO (21) del mes y DIEZ (10) del mes siguiente. Transcurrido dicho término sin haber regularizado la situación, el interés punitivo será del 2% mensual acumulativo sobre cada cuota en mora, por mes entero o fracción.

Durante la situación de mora resultarán de aplicación las normas y procedimientos, vigentes en la oportunidad, en materia de gestión y seguimiento de los créditos hipotecarios en mora y gestión judicial, sin que sea necesario el aviso previo.

Resultarán suspendidas las coberturas de los Fondos Compensadores para Siniestros de Vida, de Inmuebles y de Liberación de Hipotecas.

En caso de remate, el Instituto se reserva el derecho de designar martillero y establecer las bases de la subasta. Lo expresado constituye una cláusula del mutuo hipotecario.

Si el monto obtenido de la ejecución no cubre el total de la deuda, el prestatario resultará obligado a cancelar la diferencia adeudada.

#### 4.3 CANCELACIÓN ANTICIPADA DE SALDOS

El prestatario podrá efectuar cancelaciones anticipadas parciales o total de su saldo adeudado en cualquier momento. En el caso de cancelación anticipada parcial, el prestatario mantendrá el importe de cuota, acortando el plazo estimado de cancelación. Por expediente, podrá optar por reducir el importe de cuota sucesivo y mantener el plazo estimado inicialmente.

El prestatario deberá dar aviso fehaciente al área de Cobranzas del Instituto cuando utiliza un medio de pago bancario para producir sus cancelaciones anticipadas. La falta de aviso impedirá registrar la debida apropiación del depósito o transferencia efectuada, continuando el contrato sin novedad en cartera, generando cuotas normalmente. En los casos de cancelación anticipada total de saldos en los cuales se haya omitido o demorado el aviso correspondiente, las cuotas generadas quedarán definitivamente devengadas a favor del Instituto reintegrándose las diferencias en los saldos de cancelación.

La cuota mensual de servicio que se descontará con los haberes del mes de la cancelación total quedará devengada definitivamente a favor del Instituto.

El Instituto se reserva el derecho de suspender transitoriamente las cancelaciones anticipadas parciales o totales de los créditos, en caso de producirse situaciones extraordinarias que a su solo juicio lo justifiquen.

## **5. CANCELACIÓN DE HIPOTECAS**

Resultará una obligación a cargo de los prestatarios o sus derechohabientes.

Los honorarios y gastos de la cancelación serán a cargo del prestatario o sus derechohabientes y deberán abonarse directamente al profesional, quien le entregará toda la documentación correspondiente a los derechos del inmueble.

El Departamento Administración de Cartera del Instituto establecerá, sobre la base de los aportes cumplidos en función de cada permanencia en cartera, los recursos del Fondo para la Cancelación de Hipotecas que podrán afectarse para completar dicho trámite.

En el caso en que el prestatario demorara su presentación al escribano, el Instituto quedará facultado para descontar de sus haberes el importe correspondiente y proceder al trámite.

## **6. IMPORTANTE**

LAS PRESENTES NORMAS ESTÁN ENMARCADAS EN EL CONTEXTO LEGAL Y ECONÓMICO-FINANCIERO VIGENTE AL MOMENTO DE SU SANCIÓN.

DE PRODUCIRSE SITUACIONES QUE ALTEREN LOS FACTORES BÁSICOS QUE SIRVIERON DE BASE PARA EL CÁLCULO DE LA OPERATORIA DE ESTE CRÉDITO HIPOTECARIO, EL INSTITUTO PODRÁ INTRODUCIR A SUS PRINCIPALES VARIABLES O SUS CLÁUSULAS LAS MODIFICACIONES QUE RESULTEN NECESARIAS, DENTRO DE LO QUE DETERMINEN AQUELLAS VARIACIONES.

## **7. “APTO” MÉDICO PARA EL ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO**

Los solicitantes del crédito deberán presentar la declaración jurada de salud en el formulario que indica el Servicio Médico del IAF, acompañada de la siguiente documentación:

### **Personal en Actividad**

- a) Declaración jurada de salud (Formulario del Servicio Médico del IAF).
- b) Certificado de aptitud Psicofísica Expedido por El Servicio Médico de la Unidad.  
Solo se admitirán Certificados de Aptitud Psicofísica emitidos sobre documento con membrete oficial del Servicio Médico, Hospital Militar o Institutos de Calificación de Aptitud y sello aclaratorio del Médico Militar que los suscribe.

No se admitirán certificaciones efectuadas por:

- Médicos militares que no aclaran su condición de tales.
- Médicos civiles de Hospitales Militares, sin firma de la autoridad médica militar que lo refrende.
- Médicos civiles.

### **Personal Retirado y Pensionistas**

- a) Declaración jurada de salud (Formulario del Servicio Médico del IAF).
- b) Certificado de buena salud extendido por su médico de cabecera.
- c) El certificado médico de salud debe estar acompañado de:
  - Radiografía de tórax.
  - Electrocardiograma y Evaluación Cardiovascular.
  - Análisis de Sangre que incluye:

- Hemograma Completo
- Eritrosedimentación
- Glucemia
- Ácido Úrico
- Creatininemia
- Colesterol Total: HDL y LDL
- Triglicéridos
- Lípidos Totales
- Hepatograma completo

- Orina completa

El Servicio Médico del IAF, independientemente de esta documentación podrá requerir, en los casos que estime conveniente, ampliar éstos o solicitar otros estudios. Su dictamen será inapelable.

Por lo expuesto, se recomienda no incurrir en gastos y/o asumir compromisos con terceros sin contar con el “Apto” expedido por dictamen del Servicio Médico del IAF. La vigencia de la aptitud resultará contemporáneo con el término para la presentación a trámite de la documentación completa del crédito (fecha de vencimiento de la Nota de Adjudicación).

Las declaraciones juradas, certificados de buena salud, análisis, estudios y toda otra documentación canalizada a Dictamen deberá ser enviada en forma directa al:

**SERVICIO MÉDICO DEL IAF**  
**INSTITUTO DE AYUDA FINANCIERA**  
**Cerrito 572 – Planta Baja**  
**C1010AAL CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**  
Teléfono: (011) 4370-1844