



# **Bases y condiciones para la solicitud de créditos hipotecarios con destino construcción de viviendas**

**LÍNEA LOTES CON SERVICIOS  
PNASU + CONSTRUCCIÓN**

unida



Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat  
**Argentina**

## CASA PROPIA

### BASES Y CONDICIONES PARA SOLICITUD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON DESTINO CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL MARCO DEL PROGRAMA PROCREAR SOBRE LOTES PROVENIENTES DEL PLAN NACIONAL DE SUELO URBANO.

#### “LÍNEA CONSTRUCCIÓN PNASU”

##### TITULO I

Las presentes Bases y Condiciones regulan el proceso de solicitud de créditos dentro del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, destinado a la construcción de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente de los individuos sobre lotes de terreno provenientes del Plan Nacional de Suelo Urbano. La línea CONSTRUCCIÓN PNASU no incluye la financiación para la compra del lote.

Los créditos, otorgados en el marco de la Línea CONSTRUCCIÓN PNASU, se solicitarán a través del servicio de banca por internet de Banco Hipotecario S.A., actuando éste como Fiduciario del Fideicomiso Procrear, y los fondos correspondientes al crédito se depositarán en una caja de ahorro de titularidad del BENEFICIARIO abierta en el Fiduciario.

A los efectos del presente documento, se formulan las siguientes definiciones, las cuales reflejan el contenido exacto de los términos a los que en cada caso se hace referencia:

**“AHORRO PREVIO”:** Es la suma de dinero complementaria al crédito que el BENEFICIARIO deberá declarar al momento de solicitar el crédito. La suma no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor final de obra presentado al FIDUCIARIO.

**“BCRA”:** Es el Banco Central de la República Argentina.

**“BENEFICIARIO/S”:** Es el SELECCIONADO que, habiendo superado todas las instancias descriptas en las Bases y Condiciones, obtiene el crédito de la Línea CONSTRUCCIÓN PNASU.

**“COMITÉ EJECUTIVO”:** Es la autoridad máxima del FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR), encargado de fijar las condiciones, impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del FIDUCIARIO.

**“DECLARACIÓN JURADA”:** Es la manifestación escrita, donde el SELECCIONADO asegura la veracidad del valor que ostenta el inmueble presentado durante el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO.

**“FIDUCIARIO”**: Es el Banco Hipotecario S.A., a mérito de su designación en tal carácter por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional.

**“FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN”**: Es el formulario alojado en el MICROSITIO DE INTERNET, que los interesados deberán completar para formalizar su inscripción.

**“HOME BANKING”**: servicio bancario al que podrán acceder los BENEFICIARIOS a través de internet por medio de computadoras, tablets o teléfonos celulares, en la página [www.hipotecario.com.ar](http://www.hipotecario.com.ar).

**“MÉTODO CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL”**: Se utilizan métodos de construcción principalmente manuales, con estructura a base de columnas y vigas, las cuales soportan todo el peso de la construcción. Por lo general, en este tipo de construcción se utilizan elementos como mampuestos, ladrillos, etc. Mediante las Resoluciones 3-E 2018 y 5-E 2018, se declaran al Sistema de Construcción de Entramado de Madera y al Sistema de Construcción con Estructura de Perfiles Conformados en Frío de Chapa Cincada (Steel Framing), respectivamente, como métodos de construcción tradicional, no convencional y los exime de Certificado de aptitud técnica.

**“MÉTODO CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADO”**: Para estos sistemas constructivos, se requiere la presentación de un certificado de aptitud técnica, emitido por el Inti, para sus elementos y sistema. Generalmente estos sistemas no se confeccionan in situ en obra y suelen presentarse en forma de prefabricados.

**“MICROSITIO DE INTERNET”**: Se trata de la página web alojada en la dirección [www.argentina.gob.ar/casapropia](http://www.argentina.gob.ar/casapropia) donde se encontrará disponible el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, estas Bases y Condiciones y otra información de interés.

**“PARTICIPANTE/S”**: Son aquellas personas humanas que se inscriben a través del FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, y completan el PROCESO DE INSCRIPCIÓN.

**“MUNICIPIOS”**: Son aquellos municipios que participan del PNASU ofreciendo lotes de terreno con infraestructura para su compra por los PARTICIPANTES.

**“PNASU”**: Es el Plan Nacional de Suelo Urbano, creado mediante Resolución N° 19/2020 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación.

**“PORTAL TU HOGAR”**: servicio bancario al que podrán acceder los BENEFICIARIOS a través de internet por medio de computadoras, tablets o teléfonos celulares, en la página <https://tuhogar.hipotecario.com.ar>.

**“PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO”**: Es el proceso a través del cual el SELECCIONADO suscribe la solicitud de crédito, el cual se instrumentará a través del servicio de banca por internet del FIDUCIARIO con la aceptación por el BENEFICIARIO de los correspondientes Términos y Condiciones del Crédito y demás características y condiciones financieras del mismo.

**“PROCESO DE INSCRIPCIÓN”:** Es el proceso a través del cual los interesados se inscriben en el MICROSITIO DE INTERNET, para participar en el PROCESO DE SELECCIÓN.

**“PROCESO DE SELECCIÓN”:** Es el proceso de evaluación de los PARTICIPANTES que concluye con la elección de los SELECCIONADOS teniendo en cuenta sus antecedentes crediticios. El mismo es realizado sobre el universo de PARTICIPANTES que hayan superado satisfactoriamente los cruces y validaciones de datos exigidos.

**“PROCREAR”:** Es el Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar creado por el Decreto N° 902/2012, cuyo FIDUCIARIO es el Banco Hipotecario S.A.

**“SALARIO MÍNIMO VITAL Y MÓVIL” o “SMVvM”:** Es el salario que establece el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil.

**“SELECCIONADO/S”:** Son los PARTICIPANTES que hayan resultado ganadores del SORTEO.

**“SORTEO”:** Es el proceso realizado ante escribano público y supervisado por el FIDUCIARIO mediante el cual los PARTICIPANTES que resulten SELECCIONADOS obtienen el derecho a tramitar la compra del lote ante el MUNICIPIO correspondiente y a realizar, una vez efectivizada dicha compra, el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO para la construcción de la vivienda, de acuerdo a lo establecido en el punto 7 de las presentes Bases y Condiciones.

**“TRAMO/S”:** Son los grupos conformados según el nivel de ingresos, conforme se encuentran establecidos en el Título IV de las presentes Bases y Condiciones.

**“VERIFICACIÓN REMOTA”:** Es el proceso realizado por el FIDUCIARIO, el cual constatará el grado de avance de obra conforme la acreditación realizada por el BENEFICIARIO, el cual deberá remitir mediante el PORTAL TU HOGAR el material videográfico que acredite el avance de la obra mencionado.”

## **1. CONDICIONES DE ELEGIBILIDAD**

Para acceder a la Línea CONTRUCCIÓN PNASU, los PARTICIPANTES deberán:

- 1.1.** Reunir las condiciones especificadas en punto 2 “REQUISITOS DE LOS PARTICIPANTES” de las presentes Bases y Condiciones, durante todo el proceso.
- 1.2.** Completar el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN que tendrá carácter de declaración jurada y adherir a las presentes Bases y Condiciones. El mencionado formulario se encontrará disponible en el MICROSITIO DE INTERNET durante el período en que se encuentre habilitado el PROCESO DE INSCRIPCIÓN.
- 1.3.** Superar los cruces y validaciones de datos establecidos en el punto 5. de las presentes Bases y Condiciones.

- 1.4.** Presentar al FIDUCIARIO la documentación que acredite la compra y posesión del lote al MUNICIPIO en el marco del PNASU.

## **2. REQUISITOS DE LOS PARTICIPANTES**

Los PARTICIPANTES, al momento de completar el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, podrán incluir solo un cotitular. Para el caso de los PARTICIPANTES de estado civil casado, el cónyuge, será considerado cotitular automáticamente.

El titular y el cotitular deberán encontrarse unidos por alguno de los vínculos que se detallan a continuación, los cuales deberán encontrarse registrados.

- a) Matrimonio.
- b) Unión convivencial.
- c) Unión de hecho, siempre que coincidan los domicilios declarados por el titular y cotitular.

En dichos casos, si con posterioridad a la inscripción tuviese lugar la ruptura del vínculo declarado en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, operará la inhabilitación tanto para el titular como para el cotitular para acceder al crédito con dicha inscripción, debiéndose inscribir en un nuevo sorteo si existiese esta posibilidad a disposición.

Tanto el PARTICIPANTE como el cotitular deberán cumplir con los requisitos que se detallan a continuación:

### **2.1. Requisitos generales**

- 2.1.1.** Ser argentino, natural o por opción, o extranjero con residencia permanente mayor a cinco (5) años.
- 2.1.2.** Contar con Documento Nacional de Identidad vigente.
- 2.1.3.** El grupo familiar deberá contar con ingresos provenientes de trabajos formales, Jubilaciones y/o Pensiones. La suma de los ingresos del grupo familiar en forma mensual netos deberá estar en el rango de 1 SMVM a 8 SMVM, de acuerdo a los TRAMOS de ingresos descriptos en el Título IV.
- 2.1.4.** Tener entre dieciocho (18) y sesenta y cuatro (64) años de edad al momento de la inscripción.

- 2.1.5.** Ser propietario de un inmueble cuya normativa urbanística local permita la construcción de una vivienda familiar. El terreno sobre el que se asienten las obras debe ser titularidad dominial del solicitante o de su cónyuge o concubino/a. Se admitirán terrenos de titularidad dominial de los padres o hijo de alguno de los solicitantes, en tanto en el mismo se encuentre ya construida una vivienda. No podrá presentarse inmuebles ubicados en conjuntos inmobiliarios en los términos del artículo 2073 y 2074 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- 2.1.6.** Tanto el titular como el co-titular no deben ser propietarios y/o co-propietarios de bien inmueble alguno, con excepción de los siguientes casos:
- 2.1.6.1.** El inmueble presentado de acuerdo a lo estipulado en los puntos 2.1.5 y 7.6.4 de las presentes Bases y Condiciones.
- 2.1.6.2.** Cuando el inmueble sea destinado a explotación comercial, y la renta que obtenga de dicha explotación constituya su principal fuente de ingresos.
- 2.1.6.3.** Cuando la información provista por el Registro de la Propiedad Inmueble se encuentre desactualizada.
- 2.1.7.** No registrar antecedentes financieros desfavorables en los últimos nueve (9) meses.
- 2.1.8.** No encontrarse inhibido.
- 2.1.9.** Registrar Situación 1-Normal en la consulta de información financiera por CUIL en el BCRA, en los últimos doce meses.
- 2.1.10.** Registrar, como mínimo, 12 meses de antigüedad en la actividad (empleados e independientes). En el caso de independientes, la antigüedad se considera desde la fecha de inscripción en el correspondiente régimen. A los efectos de computar la continuidad de la antigüedad laboral, se considerará la fecha de ingreso al empleo anterior siempre que, entre la fecha de ingreso al empleo actual y la fecha de egreso anterior no hayan transcurridos más de 60 (sesenta) días corridos y tenga en el empleo actual al menos 3 (tres) meses de antigüedad. Para independientes, la antigüedad laboral se establecerá considerando la fecha de inscripción al régimen de Monotributo o Ganancias, según corresponda. Se considera la continuidad laboral de empleados públicos que hayan pasado de una modalidad de contratación (siendo monotributistas) a relación de dependencia o viceversa, durante el último año.

### **3. PROCESO DE INSCRIPCIÓN**

- 3.1.** Para inscribirse, los interesados deberán completar el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, y aceptar las presentes Bases y Condiciones, que estarán disponibles en el MICROSITIO DE INTERNET.
- 3.2.** El COMITÉ EJECUTIVO establecerá la fecha inicial y la fecha final durante las cuales estará habilitado el PROCESO DE INSCRIPCIÓN.
- 3.3.** El COMITÉ EJECUTIVO se reserva la facultad de prorrogar el plazo de duración del PROCESO DE INSCRIPCIÓN en caso de que lo considere necesario, lo cual en su caso será publicado en el MICROSITIO DE INTERNET.
- 3.4.** Los datos consignados tendrán carácter de Declaración Jurada.
- 3.5.** Los PARTICIPANTES deslindan a PROCREAR de toda responsabilidad respecto a la desactualización y/o errores de los datos consignados en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN.

#### **4. NOTIFICACIONES**

Todas las notificaciones en el marco de las presentes Bases y Condiciones serán realizadas a la dirección de correo electrónico y/o teléfono celular declarados por el PARTICIPANTE en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, así como también a través de la aplicación para teléfonos inteligentes MiArgentina. El participante acepta expresamente recibir mensajes y notificaciones a través de la aplicación WhatsApp en el número de celular declarado en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN.

A efectos del cómputo de los plazos referidos en las presentes Bases y Condiciones, se tomará como fecha de notificación la fecha de envío del correo electrónico que corresponda, SMS y/o el mensaje de texto enviado a través de la aplicación WhatsApp al número de celular declarado en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN.

#### **5. PROCESO DE SELECCIÓN – CRUCES Y VALIDACIONES**

Sobre los PARTICIPANTES se realizarán los siguientes cruces y validaciones de datos:

- 5.1.** Identidad y domicilio: Se realizará el cruce de los datos ingresados en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, con la base de datos de Organismos Públicos según corresponda.
- 5.2** Antecedentes financieros: Se constatará con las bases de información brindadas por el BCRA, otros organismos públicos y el FIDUCIARIO, a fin de verificar el requisito previsto en el punto 2.1.6 de las presentes Bases y Condiciones.
- 5.3.** El cruce de datos se realizará en línea al momento de completar el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN. Los interesados que no cumplan con los Requisitos Generales del punto 2.1. no podrán participar del SORTEO.

Para continuar con el PROCESO DE SELECCIÓN, los PARTICIPANTES deberán superar todos los cruces y validaciones.

## **6. LOS SORTEOS.**

### **6.1. CONDICIONES GENERALES**

- 6.1.1.** El COMITÉ EJECUTIVO definirá la cantidad y fechas de los SORTEOS. La fecha, hora y los números asignados para participar en los SORTEOS serán dados a conocer oportunamente a los PARTICIPANTES a través del correo electrónico y/o teléfono celular declarados en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN.
- 6.1.2.** La nómina de las personas habilitadas para participar en cada SORTEO se encontrará a disposición de los interesados en el MICROSITIO DE INTERNET con veinticuatro (24) horas de anticipación respecto de la fecha prevista para el respectivo SORTEO.
- 6.1.3.** Los resultados del SORTEO serán publicados en el MICROSITIO DE INTERNET y notificado a los PARTICIPANTES a través del correo electrónico y/o teléfono celular declarados en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN dentro de las setenta y dos (72) horas posteriores a la finalización del SORTEO.

### **6.2. DE LA REALIZACIÓN DE LOS SORTEOS**

- 6.2.1.** El FIDUCIARIO informará al COMITÉ EJECUTIVO los PARTICIPANTES que hayan completado el PROCESO DE INSCRIPCIÓN y el PROCESO DE SELECCIÓN, a efectos de su



inclusión en el SORTEO, distribuyendo la cantidad de PARTICIPANTES de acuerdo a los cupos aprobados por el COMITÉ EJECUTIVO.

**6.2.2.** Sólo podrán participar en el SORTEO aquellos PARTICIPANTES que se inscriban a través del FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, el cual tendrá carácter de Declaración Jurada, y siempre que superen los cruces y validaciones de datos establecidos en punto 5 de las presentes Bases y Condiciones.

**6.2.3.** El COMITÉ EJECUTIVO establecerá la fecha límite para completar el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN. Los PARTICIPANTES que cumplan con las condiciones establecidas en el presente título hasta la fecha definida, conformarán el universo de casos que ingresarán al SORTEO.

**6.2.4.** El SORTEO estará a cargo del FIDUCIARIO y se realizará ante escribano público, en base a la información con que el mismo cuente respecto de las personas que hayan cumplido con los requisitos previstos para participar en el SORTEO.

**6.2.5** En el SORTEO, dependiendo de la cantidad final de PARTICIPANTES, se podrá sortear hasta un número de SELECCIONADOS equivalente al cupo máximo establecido por el COMITÉ EJECUTIVO.

**6.2.6.** El SORTEO solamente otorga derecho a los SELECCIONADOS a iniciar el trámite de adquisición del lote ante el Municipio o ente que lo haya puesto a la venta a través del PNASU, y una vez adquirido dicho lote, a realizar el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO para la construcción de la vivienda, siempre que cumplan con los requisitos mínimos de admisión detallados en el 2.1. El PARTICIPANTE desliga al FIDUCIARIO, a PROCREAR y al COMITÉ EJECUTIVO de cualquier responsabilidad relacionada con la adjudicación y adquisición del terreno, su infraestructura e idoneidad para llevar adelante la obra, su aptitud para cumplir con los requisitos previstos en las presentes Bases y Condiciones y para ser escriturado a favor del PARTICIPANTE, así como respecto de la financiación que eventualmente le sea otorgada por el MUNICIPIO para cancelar el precio de compra.

**6.2.7.** Las reglas que definen el procedimiento del SORTEO se establecen en el Título II de este documento.

La participación en el SORTEO, o el hecho de haber resultado beneficiado en un SORTEO, o la compra del lote al MUNICIPIO, no implicará el otorgamiento del crédito para CONSTRUCCIÓN al

SELECCIONADO, lo cual quedará supeditado al cumplimiento de todas las instancias en los plazos estipulados, en las presente Bases y Condiciones.

## **7. PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO**

Los SELECCIONADOS deberán registrarse e ingresar al sitio web informado por el FIDUCIARIO para iniciar el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO a través del PORTAL TU HOGAR.

A continuación, se detallan las características del PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO:

- 7.1.** El FIDUCIARIO notificará a los SELECCIONADOS, al correo electrónico y/o teléfono celular declarados en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN, a los fines de que inicien el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO ante el FIDUCIARIO.
- 7.2.** El plazo para iniciar el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO en el sitio web informado por el FIDUCIARIO será de treinta (30) días corridos, contados desde la notificación descrita en el punto 6.1.3. Transcurrido dicho plazo, el SELECCIONADO perderá dicha condición y la posibilidad de continuar con el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO.
- 7.3.** El inicio del PROCESO DE CONFORMACIÓN DE CRÉDITO consistirá en el completamiento de una simulación digital del crédito a solicitar y la aceptación de los términos y condiciones de la presente Línea. Transcurrido el plazo establecido en el punto 7.2, sin que el SELECCIONADO haya iniciado el PROCESO DE CONFORMACIÓN DE CRÉDITO, perderá la condición de ganador y la posibilidad de continuar con el mencionado proceso.
- 7.4.** Las condiciones financieras de los créditos son las que se establecen en el Título III a las presentes Bases y Condiciones.
- 7.5.** Una vez iniciado el PROCESO DE CONFORMACIÓN DE CRÉDITO, el SELECCIONADO contará con un plazo de ciento cincuenta (150) días para adquirir el lote del MUNICIPIO y finalizar el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO.  
El PROCESO DE CONFORMACIÓN DE CRÉDITO finaliza con el perfeccionamiento de la hipoteca que garantiza el crédito otorgado. En caso que el SELECCIONADO no complete el PROCESO DE CONFORMACIÓN DE CRÉDITO en el plazo previsto en el presente punto, perderá la condición de ganador y la posibilidad de continuar con el mencionado proceso
- 7.6.** A los efectos de la continuación del trámite, el SELECCIONADO deberá presentar la siguiente documentación:

- 7.6.1.** Documentación de identidad
- 7.6.2.** Documentación que acredite el domicilio.
- 7.6.3.** Documentación laboral de titular y cónyuge o cotitular.
- 7.6.4.** Título de propiedad del inmueble y/o boleto de compraventa suscripto por ante escribano público, en el cual debe constar la cancelación completa del precio del inmueble, o instrumento idóneo en caso de terrenos provenientes de organismos públicos, en todos los casos con fecha anterior al sorteo correspondiente: El terreno deberá estar ubicado en zona urbana o semi-urbana consolidada (con infraestructura de servicios - contar con tendido eléctrico y acceso a medios de transporte) sobre calle o camino trazado con acceso a la vía pública.
- Se admitirán terrenos de titularidad dominial de los padres o hijo de alguno de los solicitantes, en tanto en el mismo se encuentre ya construida la vivienda de ocupación permanente del titular del inmueble.
- El inmueble ofrecido en garantía deberá registrarse libre de gravámenes e impuestos. El inmueble será hipotecado en primer grado a favor del FIDUCIARIO. El SELECCIONADO deberá optar por una de las tipologías de vivienda puestas a disposición por el PROGRAMA, las cuales podrán ser consultadas en la página [www.argentina.gob.ar/casapropia](http://www.argentina.gob.ar/casapropia). No se admitirán planos de vivienda distintos a aquellos puestos a disposición por el PROGRAMA.
- Se admitirá la construcción de una tipología diferente de vivienda a los modelos del programa solo en aquellos casos que el terreno presentado sea de titularidad dominial de los padres o hijo de alguno de los solicitantes, en tanto en el mismo se encuentre ya construida una vivienda. En estos casos, el SELECCIONADO deberá presentar un croquis de la obra a realizar, y la superficie del inmueble a construir no podrá superar los sesenta (60) metros cuadrados cubiertos. La cantidad máxima de metros cuadrados a construir estará determinada por el monto de crédito al que pueden acceder las familias en función del TRAMO de ingreso al que pertenezcan, según se describe en el Título IV de las presentes Bases y Condiciones.
- 7.6.5.** Valuación Fiscal: el SELECCIONADO deberá acompañar la DECLARACIÓN JURADA correspondiente, manifestando que el valor del inmueble presentado no supera la cantidad de pesos tres millones quinientos mil (\$3.500.000) al momento de su presentación. La misma deberá ser acompañada por un certificado de valuación fiscal emitido por el organismo o ente recaudador correspondiente a la localización del inmueble. Se encontrarán exceptuados de cumplir con este

requisito aquellos terrenos de titularidad dominial de los padres o hijo de alguno de los solicitantes en los términos previstos en el punto 2.1.5 de las presentes Bases y Condiciones.

- 7.7. El costo de construcción de los modelos de vivienda informados en la página [www.argentina.gob.ar/casapropia](http://www.argentina.gob.ar/casapropia), serán determinados por el PROGRAMA.
- 7.8. El monto solicitado de crédito deberá representar, respecto del presupuesto de obra, como mínimo un noventa por ciento (90%) para familias pertenecientes al TRAMO 1 y del setenta por ciento (70%) para familias de los restantes TRAMOS. El monto restante para la finalización de la obra deberá ser aportado por el SELECCIONADO en calidad de AHORRO PREVIO.
- 7.9. En caso de ser aprobado el crédito, el mismo será depositado de acuerdo al esquema de desembolsos previsto en estas Bases y Condiciones, en la caja de ahorro abierta en el FIDUCIARIO, a nombre del BENEFICIARIO. En caso de que el BENEFICIARIO ya tenga cuenta bancaria en el FIDUCIARIO, el Crédito se acreditará en la cuenta vigente, caso contrario deberá abrir una cuenta en el FIDUCIARIO.

El cumplimiento de las condiciones establecidas en las presentes Bases y Condiciones no implica el otorgamiento del crédito por parte del FIDUCIARIO, el cual estará sujeto a su política crediticia y al análisis crediticio que realice éste sobre el SELECCIONADO.

## **8. DESTINO DEL CRÉDITO Y ESQUEMA DE DESEMBOLSOS**

- 8.1. El Crédito de la LÍNEA CONSTRUCCIÓN PNASU únicamente podrá ser destinado a la realización de obras de construcción de la vivienda familiar y de ocupación permanente del BENEFICIARIO.

Se considerará destino construcción toda obra de edificación sin avance preexistente. El inmueble a construir deberá constituir en sí mismo una unidad funcional independiente, es decir, como mínimo un monoambiente, con baño, cocina y entrada independiente.

La línea CONSTRUCCIÓN PNASU no incluye la financiación para la compra del lote al MUNICIPIO.

### **8.2. ESQUEMA DE DESEMBOLSOS**

El esquema de desembolso y la utilización del crédito de desarrollará de la siguiente manera:

Una vez aprobado el crédito, el BENEFICIARIO será convocado por el FIDUCIARIO a los efectos de suscribir una solicitud de anticipo de crédito para el inicio de la obra.

**8.2.1. Anticipo del noventa y cinco por ciento (95%):** Un anticipo equivalente al noventa y cinco por ciento (95%) del monto de crédito será depositado en la cuenta descrita en el punto 7.9 de las presentes Bases y Condiciones. El monto del ANTICIPO será depositado en la cuenta abierta por el FIDUCIARIO en el Banco Hipotecario y podrá ser utilizado por el BENEFICIARIO de la siguiente manera: (i) el cuarenta por ciento (40%) mediante consumos con tarjeta de débito en los comercios de los rubros de la construcción indicados en el Título V de las presentes Bases y Condiciones, y (ii) el sesenta por ciento (60%) restante podrán utilizarse para el pago de gastos de mano de obra y/o materiales. A tales efectos, el FIDUCIARIO procederá a bloquear la parte correspondiente a la compra en los comercios de los rubros de la construcción de cualquier otra forma de disponibilidad o uso de los fondos desembolsado. Pasado los 120 días desde el bloqueo si la totalidad del cuarenta por ciento (40%) no fue utilizado en compras en rubro de comercios de la construcción los fondos serán desbloqueados para la aplicación en materiales o mano de obra.

**8.2.2. Desembolso del cinco por ciento restante (5%) para MÉTODO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL Y MÉTODO DE CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADO:** Se realizará contra avance de obra y luego de perfeccionada la hipoteca sobre el inmueble. Podrá ser solicitado recién a los 120 días de haber percibido el ANTICIPO. En el caso de terrenos que no se encuentren en condiciones para otorgar la hipoteca correspondiente al momento del desembolso, el BENEFICIARIO deberá suscribir un pagaré por el monto total del crédito; el mismo tratamiento se les dará a los casos que presentaren al momento de inicio de trámite de crédito boleto de compraventa suscripto por ante escribano público, en el cual conste la cancelación completa del precio del inmueble, o boleto de compra venta en caso que el terreno pertenezca a un organismo público. Una vez solicitado el desembolso por el BENEFICIARIO a través del PORTAL TU HOGAR, el cual deberá ser acompañado por el plano de obra municipal visado, el comprobante de pago de los aportes profesionales del profesional interviniente y de una declaración jurada de uso de los fondos, el FIDUCIARIO realizará una VERIFICACIÓN REMOTA a los efectos de constatar la correcta aplicación de los fondos otorgados bajo el Crédito y el grado de avance de obra conforme lo previsto en las presentes Bases y Condiciones. Adicionalmente el programa se

reserva el derecho de hacer una verificación física del avance de obra. El monto del DESEMBOLSO será depositado en la cuenta abierta por el FIDUCIARIO en el Banco Hipotecario y podrá ser utilizado por el BENEFICIARIO para mano de obra y materiales de la construcción, de acuerdo a lo establecido en las presentes Bases y Condiciones. Si el desembolso no fuera solicitado por el BENEFICIARIO dentro de los once (11) meses de la acreditación del anticipo, el mismo perderá todo derecho a solicitar dicha suma en lo sucesivo.

**8.2.3. Plazo de obra:** El plazo máximo de obra es de doce (12) meses, contados a partir del depósito del anticipo descrito en el punto 8.2.1.

**8.2.4.** Si la totalidad del desembolso no fuera solicitado por el BENEFICIARIO dentro del plazo establecido en este punto, el mismo perderá todo derecho a solicitar dicha suma en lo sucesivo.

**8.2.5.** El desembolso será ajustado de acuerdo a la evolución de la Unidad de Vivienda (UVI), la cual será publicada diariamente por el BCRA.

## **9. PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE PARTICIPANTE/ SELECCIONADO/ BENEFICIARIO**

Perderán de forma automática y sin derecho a subsanación de la causa respectiva y/o reclamo, la condición de PARTICIPANTES, SELECCIONADOS, BENEFICIARIOS quienes, en cualquier instancia del proceso:

- 9.1.** Hubieran falseado u omitido datos (ya sea en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN o en cualquier otro documento).
- 9.2.** Hubieran realizado declaraciones falsas, o que no pudieran ser acreditadas con la documentación correspondiente.
- 9.3.** Hubieran presentado documentación falsa o adulterada en cualquier momento del trámite.
- 9.4.** Hubieran declarado ingresos propios y/o del cotitular de manera falsa, inexacta y/o contradictoria.
- 9.5.** Hubieran aportado datos falsos, inexactos y/o contradictorios respecto del domicilio declarado o cualquier otro de los campos previstos en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN.
- 9.6.** Hubieran aplicado el Crédito, en todo o en parte, a un destino distinto al previsto en estas Bases y Condiciones.

- 9.7.** No hubieren completado el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO en el plazo previsto punto 7.2. y 7.5.
- 9.8.** No hubiere remitido al FIDUCIARIO cualquier documentación adicional, dentro del plazo de 30 días corridos de ser solicitada por éste.
- 9.9** Habiendo transcurrido 90 días desde la liquidación del anticipo, no hubiere iniciado la construcción de la vivienda.
- 9.10.** La pérdida de la condición de PARTICIPANTE/ SELECCIONADO/ BENEFICIARIO dará lugar, a opción del FIDUCIARIO, a (I) la caducidad automática de los plazos del crédito y/o de los beneficios otorgados por el Programa, tornándose inmediatamente exigible, en su caso, la cancelación total del Crédito, o (ii) la aplicación de una tasa de interés compensatorio de hasta el 15% nominal anual sobre el capital del Crédito, ajustado de acuerdo a lo previsto en el correspondiente contrato de mutuo.

Se hace saber que toda falsedad u omisión maliciosa en la denuncia de los datos expuestos podrá hacer pasible a quien las informare, de la imputación de los delitos previstos en el Código Penal de la Nación que a continuación se transcriben sin perjuicio de la imputación de otros delitos que a dicha conducta pudiera corresponder:

#### **Estafas y otras defraudaciones**

ARTÍCULO 172. - Será reprimido con prisión de un mes a seis años, el que defraudare a otro con nombre supuesto, calidad simulada, falsos títulos, influencia mentida, abuso de confianza o aparentando bienes, crédito, comisión, empresa o negociación o valiéndose de cualquier otro ardid o engaño.

ARTÍCULO 174. - Sufrirá prisión de dos a seis años:

5º. El que cometiere fraude en perjuicio de alguna administración pública.

#### **Falsificación de documentos en general**

ARTÍCULO 293.- Será reprimido con reclusión o prisión de uno a seis años, el que insertare o hiciere insertar en un instrumento público declaraciones falsas, concernientes a un hecho que el documento deba probar, de modo que pueda resultar perjuicio. Si se tratase de los documentos o certificados mencionados en el último párrafo del artículo anterior, la pena será de 3 a 8 años.

## **10. DECLARACIONES DEL PROCREAR Y EL FIDUCIARIO**

- 10.1.** El COMITÉ EJECUTIVO en ningún caso será responsable de las demoras que pudieran verificarse en las tareas que, conforme las presentes Bases y Condiciones se encuentren a exclusivo cargo del FIDUCIARIO.
- 10.2.** El COMITÉ EJECUTIVO se reserva la facultad de realizar modificaciones a las presentes Bases y Condiciones, siempre y cuando ellas no alteren el espíritu de la Línea CONTRUCCIÓN PNASU.
- 10.3.** El COMITÉ EJECUTIVO se reserva la facultad de establecer criterios de selección de los BENEFICIARIOS a efectos de distribuir la cantidad de créditos a otorgar de la Línea CONTRUCCIÓN PNASU.
- 10.4.** El COMITÉ EJECUTIVO hace saber que los PARTICIPANTES de la presente línea no podrán inscribirse en otras líneas del Programa.
- 10.5.** El COMITÉ EJECUTIVO se reserva la facultad de realizar modificaciones a los rubros indicados en el Título IV, pudiendo ampliar o restringir la oferta de los mismos.
- 10.6.** El COMITÉ EJECUTIVO y el FIDUCIARIO, o quien éstos determinen, podrán validar en cualquier momento y proceso los datos consignados por los PARTICIPANTES en las declaraciones juradas ingresadas, con el objetivo de detectar inconsistencias y/o faltantes en los datos declarados. En caso de que se verifiquen dichas discrepancias respecto de la información obrante en las bases de datos consultadas por el Programa, el COMITÉ EJECUTIVO indicará cual es el curso de acción a adoptar, el cual podrá implicar la correspondiente subsanación y/o certificación de tales situaciones, o bien la inhabilitación o pérdida del beneficio.
- 10.7.** El COMITÉ EJECUTIVO conveniará con universidades públicas, entidades públicas y entes públicos no estatales a los efectos que los mismos desempeñen tareas de auditoría de obra y contable que permitan, con precisión, establecer que los créditos otorgados a los BENEFICIARIOS se hayan destinado en la forma y proporción que deba corresponder a cada uno de ellos.
- 10.8.** Las entidades auditantes pondrán a disposición del PROGRAMA informes parciales, a fin que el FIDUCIARIO realice las adecuaciones financieras y legales que correspondan a cada crédito otorgado.
- 10.9.** Las entidades auditantes deberán, previo al desembolso establecido en el punto 8.2.2, confeccionar un informe circunstanciado de cada uno de los créditos otorgados por el PROGRAMA, a fin de establecer que los BENEFICIARIOS hayan aplicado la totalidad del monto del anticipo descrito en el punto 8.2.1. en la forma



correspondiente. En caso que se detecten irregularidades, será aplicada la sanción prevista en el punto 9.9. de las presentes Bases y Condiciones.

## **11. DECLARACIONES DEL PARTICIPANTE**

**11.1.** El PARTICIPANTE declara conocer que:

**11.1.1.** La inscripción a la Línea CONTRUCCIÓN PNASU implica el conocimiento y la aceptación de las presentes Bases y Condiciones, así como el reconocimiento de que el Banco Hipotecario S.A., en su carácter de FIDUCIARIO del Fideicomiso PROCREAR y de conformidad con los artículos 1666 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, no resulta responsable a título propio por las obligaciones del Fideicomiso PROCREAR ni responde con su patrimonio por las mismas.

**11.1.2.** El hecho de haber sido SELECCIONADO en alguno de los SORTEOS no le garantiza la efectiva obtención del Crédito, el cual estará sujeto al cumplimiento por parte del mismo de las políticas crediticias definidas por el COMITÉ EJECUTIVO, y los requisitos establecidos en las presentes Bases y Condiciones.

**11.2.** El PARTICIPANTE presta conformidad para que:

**11.2.1.** El COMITÉ EJECUTIVO y/o el FIDUCIARIO publique y/o difunda sus nombres y apellidos, CUIT/CUIL/DNI, fotos e imágenes por cualquier medio gráfico, audiovisual, digital, radial, internet, etc., que exista o pueda existir en el futuro, sin derecho a compensación alguna y por tiempo ilimitado, sin limitación geográfica.

**11.2.2.** El COMITÉ EJECUTIVO y FIDUCIARIO realicen los entrecruzamientos de datos que se describen en el punto 5 “Cruces y validaciones” de las presentes Bases y Condiciones, así como también todos aquellos que consideren oportunos, a través de Organismos Públicos y/o Privados que permitan constatar la veracidad de los datos declarados y/o la documentación aportada, aceptando sus resultados.

**11.2.3.** Sus datos personales (nombre, apellido CUIT/CUIL, lugar de residencia) serán publicados en el MICROSITIO DE INTERNET.

**11.2.4.** Los PARTICIPANTES deslindan al FIDUCIARIO y al COMITÉ EJECUTIVO de toda responsabilidad respecto a la desactualización y errores u omisiones de las bases con las que se validan los datos.

- 11.2.5.** El PARTICIPANTE, renuncia expresamente a iniciar cualquier tipo de reclamo o acción judicial y/o extrajudicial contra el COMITÉ EJECUTIVO, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat y el FIDUCIARIO, por cuestiones relacionadas con las políticas crediticias definidas por el COMITÉ EJECUTIVO, trámites, demoras y/o rechazos realizadas por el FIDUCIARIO en aplicación de la políticas crediticias.
- 11.2.6.** El PARTICIPANTE renuncia expresamente a iniciar cualquier tipo de reclamo o acción judicial y/o extrajudicial contra el COMITÉ EJECUTIVO, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat y el FIDUCIARIO, por cuestiones relacionadas con delitos de índole informático que pueda llegar a ser víctima.
- 11.2.7.** El FIDUCIARIO podrá, en todo momento, visitar la obra a efectos de verificar la utilización de los fondos del Crédito.
- 11.2.8.** El PARTICIPANTE desliga al FIDUCIARIO, a PROCREAR, al COMITÉ EJECUTIVO y al Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de cualquier responsabilidad relacionada con la adjudicación y adquisición del terreno, su infraestructura e idoneidad para llevar adelante la obra, su aptitud para cumplir con los requisitos previstos en las presentes Bases y Condiciones y para ser escriturado a favor del PARTICIPANTE, así como respecto de la financiación que eventualmente le sea otorgada por el MUNICIPIO para cancelar el precio de compra. En tal sentido, el PARTICIPANTE renuncia expresamente a iniciar cualquier tipo de reclamo o acción judicial y/o extrajudicial contra FIDUCIARIO, a PROCREAR, al COMITÉ EJECUTIVO y al Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, por reclamos relacionados con tales cuestiones.

## **12. JURISDICCIÓN**

Cualquier situación, conflicto o controversia derivada de la interpretación de las presentes Bases y Condiciones será dirimida por el COMITÉ EJECUTIVO. Para cualquier cuestión judicial que pudiera derivarse de las presentes Bases y Condiciones, todas las partes involucradas en el Programa se someterán a los Tribunales en lo Contencioso Administrativo Federal con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## **TITULO II**

### **REGLAS DEL SORTEO**

El FIDUCIARIO llevará a cabo el SORTEO que determinará quiénes de los INSCRIPTOS pasarán a ser los BENEFICIARIOS.

Todos los PARTICIPANTES recibirán su número de identificación con la cual participarán y será única para ese SORTEO.

El SORTEO será realizado por ante escribano público y los resultados serán dados a conocer en la web del programa y también comunicado a cada uno de los PARTICIPANTES través del correo electrónico y/o teléfono celular declarados en el FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN

A los efectos de llevar a cabo el SORTEO los PARTICIPANTES serán ordenados en diferentes grupos, de tal manera que en esos casos la identificación será:

Número de sorteo: es aquel que identifica al o los grupos del cual participan aquellos INSCRIPTOS agrupados por las características según lo previsto, por cupo de zonas.

Número de Grupo: es aquel que identifica el grupo específico donde se encuentra un PARTICIPANTE dentro del SORTEO general.

Número de orden: es el número específico que identifica únicamente a un participante dentro de un grupo, a la vez encuadrado en un SORTEO.

El número completo de identificación será de la siguiente manera, y los números asignados son a título ilustrativo:

Número de sorteo 01; Número de grupo 01; Número de orden 01.

## **TITULO III**

### **CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS CRÉDITOS:**

Monto de crédito para la Zona Sur del país\*: hasta \$ 6.300.000

Monto de crédito para el resto del país: hasta \$ 5.500.000

Plazo hasta: 360 meses

Tasa 0% con capital ajustable con coeficiente Casa Propia

El crédito pasará a reembolso a los treinta (30) días que el BENEFICIARIO haya recibido la totalidad del crédito o vencido el plazo máximo de obra establecido en el punto 8.2.4, lo que

ocurra primero. El monto total del crédito que pasará a reembolso incluirá la actualización prevista en el punto 8.2.6 de las presentes Bases y Condiciones.

\*Se entiende por Zona Sur del país al territorio comprendido por las provincias de Río Negro, Chubut, Neuquén, Santa Cruz, Tierra del Fuego, la Pampa y partido de Carmen de Patagones, Pcia. Bs. As.

#### TÍTULO IV

Tramos de ingresos del grupo familiar

Tramo	SMVM		PLAZO MAXIMO MESES	MONTO DE CREDITO	M2 MAXIMOS
1	1,0	2,7	360		
2	2,7	3,2	330		
3	3,2	3,7	270		
4	3,7	4,2	230		
5	4,2	4,7	200		
6	4,7	5,2	175		
7	5,2	5,7	155		
8	5,7	6,2	140		
9	6,2	6,7	130		
10	6,7	7,2	120		
11	7,2	7,7	110		
12	7,7	8,0	105		

**Minimo**  
\$ 2,4 M  
**Maximo**  
\$ 6,3 M Sur  
\$ 5,5 M Resto

**Califica entre**  
\$ 2,4 M y \$ 3,999M  
Modelos  
hasta 40 M2  
**Califica desde**  
\$ 4 M  
Modelos  
Hasta a 60 M2

#### TITULO V

A continuación, se detallan los rubros de los comercios en los cuales se podrán realizar consumos con la TARJETA con los fondos del crédito. Dichos rubros podrán ser ampliados o restringidos por el COMITÉ EJECUTIVO.

CALEFACCIÓN - PLOMERÍA – AIRES

ILUMINACIÓN ARTEFACTOS ACCESORIOS

ALBAÑILERÍA – MAMPOSTERÍA

CARPINTERÍAS

TECHOS REPARACION

TRABAJOS HORMIGÓN Y CONCRETO

MATER CONSTRUCCIÓN

PARTES Y EQUIPAMIENTOS ELÉCTRICOS

FERRETERÍAS, ABERTURAS, HERRAJES

EQUIP. Y SUMIN. DE PLOMERÍA

PINTURERIAS

GRAN TIENDA DE MATERIALES

MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

PINTURERIAS PAPELES PINTADOS

BAZARES

FERRETERÍAS

TOLDOS, LONAS, MALLAS

MATERIALES ELÉCTRICOS

MADERERAS

EMPRESAS DEDICADAS AL RUBRO DE VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS



Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat  
**Argentina**