

REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

RESUMEN

Esta circular norma acerca de los procedimientos a seguir para el otorgamiento y administración de los préstamos hipotecarios que implementará la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, a través del régimen de ayuda económica con recursos propios. El otorgamiento de los Préstamos estará a cargo del Consejo Directivo de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa mediante reunión Ordinaria, el cuál evaluará el otorgamiento del Préstamo, en función del informe elevado por el Comité de Créditos Hipotecarios. Creando así una Reglamentación dirigida a la colocación y administración de fondos, destinados al otorgamiento de créditos hipotecarios para todos sus asociados, que se encuentren bajo las condiciones establecidas en la presente Reglamentación..

1. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de estos préstamos:

- Asociados Activos con una antigüedad mínima de un (1) año en la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, que revisten como empleados del Banco de La Pampa y de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa.
- Asociados que, habiendo prestado servicio en relación de dependencia en el Banco de La Pampa o en la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, se hayan acogido a los beneficios de jubilación y/o pensión, o al Régimen de Retiro por Voluntad Concurrente de las Partes dispuesto por el Banco de La Pampa, que sean aportantes activos al Fondo Complementario para Jubilaciones y Pensiones.

Sin excepción alguna, al momento de presentar la solicitud de asistencia mediante Préstamos Hipotecarios, el asociado deberá estar al día con sus obligaciones para con la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa.

2. Requisitos que deben cumplir los solicitantes.

Serán requisitos indispensables para la obtención del préstamo:

2.1 Disponer de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguren el reintegro del crédito y que no se encuentren con embargos, concursados, etc.

Se exigirá ingresos mensuales certificados, el solicitante podrá sumar a sus ingresos el de su cónyuge, concubina/no, en las mismas condiciones que el asociado.

2.2 La cuota (incluido, capital, intereses y seguros) emergente, sumado a cuotas de otros préstamos que posean en el mercado financiero y no financiero, al momento de realización del análisis para el otorgamiento del crédito, no podrá superar:

- El treinta por ciento (30%) de los ingresos netos percibidos en relación de dependencia con el Banco de La Pampa o la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa.
- Podrán sumarse los ingresos del cónyuge, concubina/no certificados, en las mismas condiciones que el titular. La afectación de estos ingresos no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la afectación calculada para el socio activo.

- El quince por ciento (15%) de los ingresos brutos que obtengan por otras actividades.

2.3 En los créditos con destino a construcción, ser titular del dominio del terreno donde se construirá la obra, el que deberá contar con la infraestructura básica.

2.4 Edad de los titulares y/o fiador:

2.4.1 Mayores de 21 (veintiún) años o menores emancipados.

2.4.2 Edad límite de 65 (Sesenta y cinco) años al momento de cancelación del crédito, con seguro de vida cancelatorio de deuda. La edad límite se podrá extender a 70 (setenta) años con la previa aceptación del tomador de la inclusión en el Mutuo Hipotecario de una cláusula que exprese que en caso de producirse el fallecimiento del mismo, luego de cumplidos los 65 años, el saldo de deuda será trasladado a sus herederos naturales, debido a la falta de cobertura del seguro de vida.

2.5 Antigüedad Laboral:

2.5.1 En relación de dependencia: Continuidad laboral de 1 (un) año.

3. Destino.

Los préstamos tendrán por finalidad financiar por intermedio de créditos individuales distintos emprendimientos personales del asociado, teniendo prioridad para su otorgamiento los destinados a:

3.1 Adquisición de viviendas nuevas o usadas

3.2 Construcción de unidades de vivienda.

3.3 Refacción, Ampliación y/o mejoras de vivienda.

3.4 Cancelación de hipotecas. Deberán aplicarse prioritariamente para la cancelación de hipotecas en otras instituciones, aquellas originadas en créditos destinados que hayan sido por la adquisición, construcción, mejoras de viviendas y aquellos que por razones de afectación, debieran cancelar Préstamos existentes que hubieren sido otorgados por la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa.

3.5. Se aceptarán las solicitudes de crédito siempre y cuando los destinos guarden relación con la moneda de pago, el tipo de tasa y los plazos.

3.6. El Consejo Directivo de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, estará facultado para crear líneas de crédito respetando el siguiente esquema:

Moneda	Tasa	Ajuste al Capital	Plazo en años	Destino
\$	Fija o Variable	Admitida	Máximo 15 años	Todos
U\$S	Fija o Variable	No admitida	Máximo 10 años	Todos

3.7 Podrán aceptarse solicitudes de préstamos que combinen los destinos previstos en la presente, condicionado a que en total no se supere el monto máximo prestable y conforme el cronograma de desembolsos parciales que en cada caso corresponda.

4. Condiciones del préstamo.

4.1 Cartera

Máximo prestable: El Consejo Directivo de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, tendrá la facultad de establecer la cartera que deberá asignar a cada uno de los destinos establecido en el punto 3., el saldo promedio anual de la cartera no podrá superar el quince por ciento (15%) del total del activo al cierre de cada ejercicio. Se afectará el 80% de la cartera al otorgamiento de préstamos para compra, refacción, construcción o cancelación de hipoteca de vivienda única y el 20 % restante para segunda vivienda.

4.2. El monto del préstamo a otorgar, considerado los gastos notariales de escrituración por originación previstos (varios desembolsos), más impuestos, si correspondiere, podrá alcanzar los porcentajes que se detallan:

De \$10.000,00 hasta \$600.000,00	Destinos generales	70% del valor de compra o tasación, según corresponda, de los dos el menor.
De \$10.000,00 hasta \$600.000,00	Construcción de vivienda	70% del valor estimado de construcción.
De \$10.000,00 hasta \$600.000,00	Refacción, Ampliación y/o Mejoras	70% del valor de tasación, según corresponda, de los dos el menor.
De \$10.000,00 hasta \$600.000,00	Cancelación de Hipotecas	70% del valor de tasación, según corresponda, de los dos el menor.

Los importes consignados precedentemente, podrán ser ajustados por el Consejo Directivo de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, teniendo en cuenta las condiciones económicas-financieras de la Institución y los factores de ajuste imperantes en el mercado.

Para los préstamos destinados a adquisición, se calculará la relación monto/tasación.

4.3 Aquellos préstamos destinados a la refacción, mejoras o terminación de vivienda, se financiará el 100% del costo, siempre y cuando no se superen las relaciones técnicas enunciadas precedentemente.

4.4 Para los créditos acordados en más de un desembolso, los intereses que se devenguen en el período constructivo, se capitalizarán al monto del crédito.

5. Plazo.

Los préstamos hipotecarios tendrán un plazo máximo 15 (quince) años.

6. Interés.

Los préstamos devengarán una tasa de interés fija o variable.

El Consejo Directivo de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa estará facultado para fijar y modificar las tasas de interés de las líneas hipotecarias.

6.1. Intereses Punitorios.

Al producirse la mora por incumplimiento en el pago de la cuota, el importe de la misma comenzará a devengar, a partir del día siguiente del vencimiento, la tasa de interés vencida variable aplicable en préstamos hipotecarios, más un 50% de dicha tasa en concepto de intereses punitorios.

La mora en el pago de la cuota dará derecho a considerar el préstamo de plazo vencido, a exigir la íntegra cancelación de la deuda, y a iniciar los trámites de gestión de mora y ejecución de la garantía, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

Recomendación Especial: al momento de registrar un atraso se deberán agotar las instancias para su recupero. En caso de manifestarse 3 (tres) cuotas de atrasos, se deberán iniciar las acciones legales correspondientes y concretarse antes de los 150 días de atrasos.

7. Ajuste al Capital.

El Consejo Directivo podrá establecer un método por el que se ajustará el capital de los préstamos hipotecarios en pesos a tasa fija. El índice de actualización a utilizar deberá tender a preservar el poder adquisitivo del capital destinado a la Cartera de Préstamos Hipotecarios de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa.

8. Sistema de Amortización.

Para el reembolso del Crédito se utilizará el sistema de amortización francés.

9. Moneda de Pago.

El monto del crédito se fijará en pesos o en dólares estadounidenses, de acuerdo con las líneas vigentes al momento de la solicitud.

Todos los pagos estipulados en esta operatoria deberán efectuarse en pesos, de acuerdo con las modalidades y previsiones contempladas en el modelo de contrato de mutuo con garantía hipotecaria. Las cuotas y saldos en dólares estadounidense se convertirán al tipo de cambio vendedor del día, en Casa Central del Banco de La Pampa.

10. Gastos.

Los gastos de origen y cancelación del crédito hipotecario estarán a cargo del tomador: Sellados, Tasación, informes de dominio, gastos de escrituración, mensura, cédulas catastrales, etc.

11. Seguros.

Normas generales Será obligatoria la constitución de:

- Seguro Contra Riesgo de Incendio sobre los inmuebles gravados en garantía del crédito, por la totalidad del período de reembolso.
- Aportes a un Fondo para riesgo por desempleo.
- Seguro de Vida con efecto cancelatorio del saldo de deuda del préstamo, en las condiciones reglamentarias que a continuación se establecen:

1. La contratación de los seguros se ajustará sin excepción a los requisitos y condiciones que determine el Consejo Directivo de la Mutualidad al momento de constitución de los créditos.
2. Asimismo, se entregará a cada asegurado bajo constancia, formulario impreso conteniendo información sobre los derechos y obligaciones que surgen del seguro.
3. Con el vencimiento del plazo contractual fijado para la extinción del crédito, caducará en forma automática la cobertura del riesgo que toma a su cargo la compañía aseguradora.
4. La Mutualidad estará obligada a mantener vigentes los contratos de seguros, garantizando el pago de las primas aún en el caso de mora incurrida por el deudor hipotecario.
5. El régimen de pago de las Primas de Seguro es adelantado, por lo cual su pago mantiene la vigencia durante el mes de vencimiento de la cuota.

Seguro de Incendio: El Consejo Directivo designará las Compañías aseguradoras que podrán asegurar estos riesgos.

Fondo de Desempleo: Se creará un fondo destinado a cubrir servicios de deuda de aquellos tomadores que transitoriamente atraviesen una situación involuntaria de desempleo. Este fondo no tendrá alcance para los cónyuges o concubina/no.

Aportes al Fondo: mensualmente los tomadores abonaran un 0,85 % del valor de la cuota (capital, interés y seguros) destinado a formar el Fondo.

Utilización del Fondo de Desempleo: Si se produce la desvinculación laboral involuntaria del asociado activo, sin percibir indemnización alguna, el Fondo cubrirá los servicios mensuales del Préstamo Hipotecario durante un plazo máximo de Seis (6) meses, siempre y cuando en dicho lapso se mantenga la condición de desempleado.

Seguro de Vida: El Consejo Directivo designará las Compañías aseguradoras que podrán asegurar estos riesgos. El tomador podrá endosar a favor de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa el seguro de vida optativo que tenga vigente al momento del otorgamiento, si el capital asegurado es mayor que el capital del Préstamo Hipotecario.

12. Garantía.

En garantía se constituirá hipoteca en primer grado de privilegio a favor de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, sobre el inmueble objeto de la operatoria (compra, construcción, ampliación, refacción o cancelación de otros créditos hipotecarios, otros destinos) en el acto de constitución de hipoteca.

CUSTODIA DE DOCUMENTOS Y TITULOS

Las actuaciones administrativas, soporte de la decisión del otorgamiento del préstamo (carpeta de crédito), con los respectivos títulos originales del mutuo hipotecario y escritura de propiedad, deberán ser atesorados en la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa en forma separada del resto de las operaciones. Por cada uno de los préstamos administrados se habilitará una carpeta expediente donde se archivará en orden cronológico todos los antecedentes relacionados con el otorgamiento del crédito y la administración, incluyendo notificaciones, intimaciones, rescisiones, etc.

13. Evaluación del solicitante.

Mediante el Comité de Créditos Hipotecarios, integrado por tres (3) asociados activos a la Mutualidad y dos (2) integrantes del Consejo Directivo, todos designados en reunión ordinaria de Consejo Directivo, realizarán la evaluación de la situación financiera de los solicitantes para el otorgamiento de la calificación crediticia. Paradesarrollar sus tareas deberá seguir las normativas impuestas por el Consejo Directivo.

El Comité de Créditos solicitará a la Gerencia del Recursos Humanos del Banco de La Pampa informe sobre la situación laboral de cada solicitante, el cual formará parte de la evaluación a realizar, verificando que el empleado no se encuentre con sumarios, suspensiones, etc.

Si la cantidad de solicitantes con calificación crediticia, supera el monto establecido de la cartera asignada a créditos hipotecarios, el Comité de Créditos Hipotecarios, ponderará la situación de cada uno considerando y priorizando:

- Vivienda actual: propia, alquila, en comodato;
- Composición del grupo familiar;
- Tamaño de la vivienda actual;
- Antigüedad de la construcción;
- Destino de los fondos (ampliaciones para dormitorios y baños preferentes a quincho y pileta o compra de segunda vivienda para sustituir el alquiler a hijos universitarios por encima de inversión personal o cancelación de otro préstamo hipotecario para ahorro financiero y otros destinos).
- Antigüedad como asociado a la Mutualidad.

13.1. Calificación Crediticia.

Se deberá considerar la situación financiera del solicitante, exigiendo una afectación máxima del 30% (treinta por ciento) de los ingresos obtenidos en relación de dependencia laboral, sujetos a aportes previsionales (neto de descuentos: aportes jubilatorios, seguro de vida obligatorio, obra social, aportes a la Mutualidad), y hasta un 15 % de los ingresos brutos percibidos por los solicitantes en otras actividades de forma regular y permanente.

Las cuotas del préstamo hipotecario, sumado a los servicios de los préstamos pendientes de cancelación, no deberán exceder los porcentajes de afectación de los ingresos de los solicitantes en igual período.

Los tomadores deberán estar clasificados en situación 1 (normal) en el sistema financiero, se considerará el historial de cumplimiento crediticio.

El Consejo Directivo publicará oportunamente la documentación que deberá acompañar cada solicitud referida a:

- Información Personal y Familiar;
- Información Laboral;
- Información Crediticia y Comercial;
- Garantía Hipotecaria;
- Declaración Jurada de destino del préstamo (Vivienda única u otra vivienda).

14. Resolución de operaciones.

El Comité de Créditos Hipotecarios elevará: la carpeta de cada solicitante con calificación crediticia y el orden de prelación para el otorgamiento, al Consejo Directivo de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, quién tendrá a su cargo la resolución definitiva de otorgar el Préstamo.

15. Instrumentación de operaciones.

El Consejo Directivo mediante reunión ordinaria podrá otorgar poderes especiales para la firma de escrituras de préstamos hipotecarios en las Sucursales del Banco de La Pampa, en representación de la Mutualidad.

16. Modalidad de desembolso de los préstamos.

Las escrituras hipotecarias correspondientes a operaciones de:

- **Santa Rosa:** serán firmadas por Presidente, Secretario y Tesorero de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa o quienes designen a tal efecto, mediante poder especial.
- **Sucursales:** serán firmadas por la persona designada mediante poder especial ante escribano en reunión de Consejo Directivo.

Según el destino del préstamo los desembolsos se ajustarán a las siguientes modalidades:

16.1 Préstamos para adquisición y cancelación de hipotecas preexistentes y destinos generales.

El total del préstamo será desembolsado en el acto de constitución de la garantía hipotecaria.

16.2 Préstamos para la construcción:

Si el destino fuere construcción de vivienda u otro emprendimiento, los préstamos se desembolsarán en un máximo de 12 (doce) cuotas a criterio de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, sujetos al siguiente cronograma:

16.2.1 Anticipo: se desembolsará al momento de la constitución de la garantía hipotecaria y no podrá superar el 80% (ochenta por ciento) del valor del terreno en los casos de los préstamos para construcción en general.

16.2.2 El saldo del préstamo se desembolsará en las cuotas pactadas conforme avance de la obra ejecutada. Siendo indispensable para el desembolso de la última cuota la presentación del certificado final de obra.

16.2.3. El plazo máximo de ejecución de obra será de doce (12) meses.

16.2.4 Los desembolsos serán depositados en la cuenta donde el asociado percibe sus haberes, dentro de los cinco (5) días posteriores al acto de constitución de la garantía hipotecaria o presentación de certificaciones de avance de obra, según corresponda.

16.3 Préstamos para mejoras o refacción.

16.3.1. Se desembolsará hasta el 70 % (setenta por ciento) del monto del crédito al momento de la constitución de la garantía hipotecaria, sin superar el porcentaje estipulado (70% del valor de tasación de la unidad). El saldo del préstamo se desembolsará en las cuotas pactadas conforme

avance de la obra ejecutada. Siendo indispensable para el desembolso de la última cuota la presentación del certificado final de obra.

16.3.2 . El tomador del crédito deberá presentar una declaración jurada, mediante la cual se responsabilizará a destinar los fondos del préstamo exclusivamente a la refacción o mejoras propuesta.

16.3.3. El falseamiento de la declaración jurada, otorgará derecho a considerar el préstamo como de plazo vencido, exigiéndose su inmediata cancelación.

16.3.4. Los desembolsos serán depositados en la cuenta donde el asociado percibe sus haberes, dentro de los cinco (5) días posteriores al acto de constitución de la garantía hipotecaria o presentación de certificaciones de avance de obra, según corresponda.

17. Reembolso de los préstamos.

17.1 El reembolso de los préstamos se efectuará en cuotas mensuales y vencidas, ininterrumpidas y consecutivas. Operará el vencimiento de cada una de las cuotas el día 25 o hábil anterior de cada mes.

17.2 Inicio del período de reembolso operará a partir del primer día del mes siguiente al de la escrituración. Por tratarse de un régimen de pago vencido, la primera cuota será exigible el día 25 o hábil anterior del mes de inicio del período de reembolso. Los intereses que se devenguen en el período comprendido entre la fecha de escritura y la de inicio del régimen de reembolso serán cancelados con la primer cuota.

17.3 Para el caso específico de construcción, mejoras o refacción, en más de un desembolso, el plazo de la obra no podrá exceder los 12 (doce) meses de efectivizada la primer cuota de desembolso. El inicio del periodo de reembolso operará el primer día del mes siguiente al de finalización de obra o vencimiento del plazo máximo de ejecución. Los intereses devengados durante el periodo de desembolso se capitalizarán hasta el día anterior al inicio del periodo de reembolso, a la misma tasa pactada. Por tratarse de un régimen de pago vencido, la primera cuota será exigible el día 25 o hábil anterior del mes de inicio del período de reembolso.

Se utilizará el sistema de amortización francés y será en cuotas vencidas contadas a partir de la fecha de otorgamiento del crédito, es decir la fecha de desembolso del crédito.

17.4 Para los asociados de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, el reembolso se realizará a través de la Gerencia de Recursos Humanos del Banco de La Pampa o mediante débito automático de la Caja de Ahorros del solicitante, el día de cobro de salarios, para lo cual deberá reunir la condición indispensable para acceder al préstamo.

Para los casos de jubilados o pensionados de la Mutualidad, serán retenidos de los importes que perciben como beneficiarios del Fondo Compensador para Jubilaciones y Pensiones, o mediante débito automático de la Caja de Ahorros del solicitante, para lo cual los beneficiarios deberán prestar autorización para el débito en la cuenta del importe correspondiente a la cuota mensual.

17.5 La Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa podrá exigir la cancelación anticipada, total o parcial del préstamo, en cualquiera de los siguientes casos:

- Si el deudor no cumpliera con alguna de las disposiciones establecidas o falseare la documentación requerida.

- Que por cualquier causa el deudor dejase de pertenecer como asociado activo de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa.

17.6 En los casos de desvinculación laboral con el Banco de La Pampa o la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, el saldo remanente de la Prestación Única prevista en el Artículo 4o del Reglamento del Fondo Complementario para Jubilaciones y Pensiones, deberá ser aplicado a la cancelación parcial o total del préstamo, según corresponda.

17.7 En el caso que el tomador del préstamo deje de ser asociado activo a la Mutualidad y durante el plazo de vigencia del préstamo haya cumplido regularmente con sus obligaciones, la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, podrá transferir onerosamente sus derechos de acreedor, con el fin de evitar la cancelación anticipada del crédito.

18. Cancelaciones parciales / totales anticipadas

Se podrán aceptar cancelaciones parciales - totales anticipadas según las siguientes pautas:

18.1. Anticipos de Capital:

- El préstamo no debe registrar cuotas impagas incluyendo la que venza en el mes en que realice el anticipo.
- Podrá efectivizarse sólo el día de vencimiento de la cuota.
- La suma anticipada se imputará a la disminución del capital con el recálculo de intereses correspondiente. En todos los casos el recálculo efectuado redundará en una reducción del plazo originalmente pactado.

18.2 Cancelación Total anticipada:

Podrán realizarse cancelaciones totales solamente a partir del mes en que comience el período de recupero del crédito y no con anterioridad.

1. El préstamo no debe registrar cuotas impagas incluyendo la que venza en el mes en que se realice la cancelación total.
2. Cálculo de la liquidación: El saldo de deuda por capital a cancelar será el exigible al día de vencimiento de cuota del mes en que se efectúe la cancelación.

19. Asignación y utilización de fondos.

La Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa deberá depositar los fondos en la Caja de Ahorro o Cuenta Corriente del solicitante dentro de los cinco (5) días de la firma de la hipoteca o presentación de certificación de avance de obra, según corresponda.

20. Administración de hipotecas en mora.

1. Dentro de los 20 días de operado el vencimiento del mes la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa enviará a sus deudores hipotecarios morosos un recordatorio de pago.
2. Luego de analizado el deudor y al haber detectado que la causa de la morosidad es permanente, a los 60 y 90 días de iniciado el período de mora se dictará la rescisión del contrato hipotecario y se intimará a cancelar el saldo de deuda que por todo concepto registre la operación crediticia.

3. Dentro de los 90 días de iniciado el período de mora se inspeccionará la propiedad. Se deberán realizar visitas periódicas dejando constancia de las mismas en el legajo personal de la operación.
4. Inicio de la Ejecución Hipotecaria: Deberá comenzar cuando se adeude tres cuotas mensuales completas y en ningún caso con posterioridad a 150 días desde el comienzo de la mora.
5. Liquidación de deuda para ejecución de la hipoteca: El procedimiento a utilizar en la liquidación de deuda incluirá los saldos adeudados en concepto de capital, intereses, intereses punitivos, primas de seguros y aportes al fondo de desempleo. A dicho monto se le adicionará los costos de realización de las inspecciones, honorarios, gastos legales incurridos y otros que pudieren surgir propios de la operativa. La Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa deberá afrontar en concepto de Quebranto:
 - Los intereses correspondientes al período que medie entre el día previsto como fecha de venta en remate y la fecha de efectiva percepción de la liquidación.
 - La diferencia entre el producido del remate y la liquidación siempre que el primero no cubra el monto total de la deuda.

21. Protección de la garantía.

Se exigirá al Deudor Hipotecario semestralmente el cumplimiento de pago de tasas, contribuciones, impuestos inmobiliarios, expensas y todas aquellas obligaciones que surjan en el futuro, con el objeto de que la propiedad no quede sujeta a eventuales procesos de ejecución fiscal.

Cuando se trate de vivienda única, la propiedad en garantía deberá ser inscripta como Bien de Familia en el Registro de Propiedad Inmueble, con posterioridad a la instrumentación del crédito hipotecario.

El resto de los casos se exigirá cláusula de inembargabilidad.

22. Verificaciones y Controles.

El Consejo Directivo podrá encomendar la tarea de verificación y control de los bienes objeto de la operatoria, el costo estará a cargo del tomador del préstamo.

Si de las verificaciones que se efectuaron se comprobara la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento parcial o total de la información suministrada por los beneficiarios de los créditos, estos últimos serán considerados como si fueran de plazo vencido y se exigirá su inmediata cancelación del préstamo hipotecario.

23. Intervención de profesionales para tasaciones y/o verificaciones.

En todos los casos las tasaciones de inmuebles, verificaciones, control de avance de obras, etc., serán efectuadas por peritos idóneos en el tema, designados por la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa.

Toda tasación deberá acompañarse de foto del inmueble a financiar.

El profesional deberá completar declaración jurada donde se responsabiliza de los datos allí consignados.

24. Gastos notariales.

La Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa designará los escribanos intervinientes, los cuales actuarán en materia arancelaria según las restricciones y parámetros dispuestos por esta Institución.

Los profesionales actuantes deberán presentar la factura pro-forma a nombre del cliente de los gastos notariales formando parte de la documentación a presentar.

Honorarios:

a). Escritura de constitución de hipotecas.

b). Escritura traslativa de dominio.

Gastos: Se reconocerán en concepto de gastos, exclusivamente, aquellos que correspondan a tarifas y/o derechos que perciban los organismos nacionales, provinciales o municipales, con motivo del otorgamiento, autorización e inscripción de los actos y contratos respectivos y/o en relación a los honorarios efectivamente abonados, como así corresponda y así mismo los impuestos que fundadamente se demuestren, no reconociéndose en ningún caso gasto de diligenciamiento.

25. Transferencia de Cartera de Créditos Hipotecarios.

La Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, podrá transferir onerosamente sus derechos cuando lo considere oportuno comunicando por carta documento al deudor del cambio de acreedor..

26. Modificaciones.

El Consejo Directivo de la Mutualidad del Personal del Banco de La Pampa, podrá anular, agregar o modificar una o todas las cláusulas establecidas en el presente Reglamento, ante necesidades derivadas de cambios significativos en las tasas de interés en el mercado financiero nacional o ante la posible afectación de la situación financiera o económica de la Mutualidad, mediante reunión ordinaria de Consejo Directivo y será por mayoría de votos de los consejeros presentes en la reunión, ad-referéndum de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria más próxima.

Tendrá a su cargo el dictado de reglamentos, instrucciones, formularios, crear líneas de créditos para los destinos establecidos en la presente reglamentación.