

H PLUS

Créditos Hipotecarios



BANCO

Hipotecario

Creador de Dueños

Condiciones Y Requisitos

Mayo 2008

Conceptos Generales

¿Qué es la Cuenta H Plus?

Es una línea de financiación en pesos a 10 años.
Funciona como una cuenta corriente.
Tiene un ACUERDO de sobregiro.
Está resguardada con una garantía hipotecaria.

Es ideal para:

- ✓ Comerciantes que necesitan incrementar sus niveles de stocks o acceder a descuentos por compras de volumen.
- ✓ Emprendedores que necesitan capital de trabajo.
- ✓ Agricultores con estacionalidades.
- ✓ Profesionales que necesitan equipamiento.
- ✓ Empresarios que necesitan expandirse.
- ✓ Empleados que están montando su primer negocio.
- ✓ Y toda persona que necesite flexibilidad en la financiación en un periodo de largo plazo.

Características:

Sólo para personas físicas.
Acuerdo mínimo \$ 40.000.
Plazo a 10 años (120 meses).
Tasa Fija (26.25 %) o Variable (25.00 %) a elección del cliente.
Decrece todos los meses en 0.66 % (1/150).
A partir del mes 105 se mantiene fijo (30% del acuerdo original).

Intereses:

Saldo deudor: cobra por numerales, igual a una cuenta corriente tradicional (sobre saldo deudor promedio del mes).
Saldo acreedor: paga igual a una caja de ahorro.

Condiciones Generales

Moneda	Pesos
Destinos	Compra de Primera Vivienda. Compra de locales comerciales. Cancelación de hipotecas. Terminación de vivienda. Refacción y Remodelación. Destino Libre.
Porcentaje Máximo a Financiar	Compra de Primera Vivienda: 70 %. Cancelación de Hipoteca, compra de local y Terminación de vivienda: 50 % Destino Libre, Refacción y Remodelación: 35 %.
Montos Límite	Mínimo: \$ 40.000. Hasta \$ 600.000 o hasta el 50 % del valor del bien puesto en garantía.
Plazo Fijo	120 meses.
Ingresos Mínimos	\$ 1.500 grupo familiar.
Antigüedad en la Actividad/Empleo	6 meses relación de dependencia. 1 año autónomos.
Edad	Hasta 65 años.
Relación Cuota/Ingreso	De 35 % hasta 50 %.
Gastos de Tasación	Bonificado.
Gastos Admiistrativos	\$ 42 mensuales.
Gastos de Otorgamiento	Montos entre \$40.000 y \$50.000: \$1.500+ IVA Montos entre \$50.001 y \$100.000: \$2000 +IVA Montos entre \$100.001 y \$200.000: \$2.500 + IVA Montos entre \$200.001 y \$300.000: \$ 3.500 + IVA Montos entre \$300.001 y \$500.000: \$ 5.500 + IVA Montos entre \$500.000 y \$600.000: \$ 8.000 + IVA
Seguros	Seguro de vida: 0.225 % sobre saldos utilizados en el mes. Seguro de incendio: 0.015% sobre valor de reposición.

Relación Cuota Ingreso:

Menor o igual a 35%

- El valor del inmueble ofrecido en garantía deberá ser igual o mayor a 2 veces el valor mínimo de garantía requerido para la zona.

Entre 35% y 50%

- Ingreso mínimo demostrable por el titular: \$ 3.000 netos. (superado este mínimo se considerarán los ingresos del cónyuge y se contemplarán ingresos por renta presunta).
- El valor del inmueble ofrecido en garantía deberá ser igual o mayor a **3 veces el valor mínimo de garantía** requerido para la zona.

Tasación:

Para cualquier operación hipotecaria, se deberá realizar (1) una tasación del bien a hipotecar. Del informe del tasador se tomará **SIEMPRE el menor valor entre el valor de venta y el de tasación** y sobre éste se calculará el monto a financiar.

Las mismas serán realizadas únicamente por los profesionales designados por el Banco.

Valor mínimo de la propiedad tasada:

El valor mínimo requerido depende de la ubicación de la propiedad.

Zona	Valor mínimo	Provincias
Zona A	\$ 70.000	AMBA, Neuquén (Ciudad) y Tierra del Fuego
Zona B	\$ 60.000	Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe, Entre Ríos, Mendoza, Salta, Neuquén, La Pampa y Río Negro
Zona C	\$ 50.000	Catamarca, Corrientes, San Juan, San Luís, Tucumán, Chubut y Santa Cruz.
Zona D	\$ 40.000	Chaco, Misiones, Jujuy, La Rioja, Santiago del Estero y Formosa

Documentación a Requerir

Documentación General:

Fotocopia de DNI (incluyendo hojas de votaciones).
Constancia de CUIT o CUIL.
Acta de Matrimonio, Constancia de Concubinato, Acta de Divorcio según corresponda.
Título de Propiedad (excepto caso de primera venta).
Impuesto Inmobiliario del bien a hipotecar.

Relación de Dependencia:

3 últimos recibos de sueldo (en caso de ingresos variables 6 últimos).
Resumen de AFJP o ANSES.
Certificación Laboral.

Monotributistas:

Formulario de inscripción.
6 últimos pagos de Monotributo.
Matrícula o Habilitación Municipal.

Responsables Inscriptos:

Formulario de Inscripción.
Resumen de AFJP o ANSES.
DDJJ de Ganancias con su ticket de pago.
Matrícula o Habilitación Municipal.

En los casos que se trate de ampliación o refacción, se deberá adjuntar:

- Plano de obra o anteproyecto (aprobado por Municipalidad y firmado por profesional).
- Presupuesto de obra.
- Cronograma de desembolsos.

Datos del certificado

- Nombre y cargo del firmante
- Nombre y Apellido del empleado
- Tipo y N° de documento
- CUIL
- Fecha de ingreso, cargo y/o función, tipo de contratación.
- Remuneración mensual bruta y neta con detalle de otros conceptos percibidos.

Cálculo de Ingresos

Relación de Dependencia:

Se toma el ingreso neto del recibo de sueldo (esto implica todas las remuneraciones fijas que percibe). Se considera tickets, plus por zona desfavorable, plus por función, a cuenta de futuros aumentos, antigüedad y plus por título como ingreso.

En caso de ingresos variables se toman las horas extras, horas nocturnas, viáticos por kilómetro recorrido, las comisiones y cualquier ingreso variable que esté presente en todos los recibos de sueldo. Solo queda exceptuado el concepto viáticos.

Importante. En caso de tener embargos por cuota alimentaria será rechazado el legajo.

Monotributistas:

Se calcula al ingreso máximo anual de cada categoría afectado por la actividad que desempeña. Esto es:

- Profesionales 70 % del ingreso mensualizado.
- Resto 50 % del ingreso mensualizado.

Responsables Inscriptos:

Se mensualiza la ganancia neta del último periodo.

Coficiente Multiplicador de Ingresos:

Si la operación cumple con las siguientes condiciones:

- Destino Libre.
- Titular con actividad independiente.
- Propiedad con un valor igual o mayor a 3 veces el valor mínimo de garantía de la zona.

Es posible aumentar el nivel de ingresos, que se declara para el cálculo del monto a otorgar, a partir de la aplicación de un multiplicador de ingresos; éste será en función del valor de la propiedad puesta en garantía.

Valor de la Garantía	Coficiente de Incremento (multiplicador "n" veces)	Tope
Desde el mínimo hasta \$ 300 M	3	2,75 % sobre el valor de la garantía
> = hasta \$ 450 M	4	
> = \$ 450 hasta \$ 600 M	5	
> = \$ 600 M	6	

Los ingresos derivados del cálculo de renta presunta se suman al resultado de la multiplicación.

Renta Presunta:

Son ingresos adicionales y complementarios a los demostrados, que se computan únicamente a los efectos del cálculo de monto de crédito a otorgar y no para satisfacer el requisito de ingreso mínimo.

La “renta presunta” se estima a partir de la presentación de documentación adicional, inherente a pagos de tarjetas de crédito o gastos mensuales, lo que permite presumir un ingreso mensual mayor al demostrado.

Tanto los pagos como los gastos se considerarán sólo a partir de un mínimo relativo al ingreso demostrado.

En todos los casos se considerará el promedio de los pagos o gastos presentados y se inferirá un ingreso mensual de «n» veces (multiplicador) la erogación considerada, con un tope general en función de los siguientes parámetros:

Esquema de alternativas:

Promedio de:	Mínimo	Multiplicador	Tope Global
Pagos Tarjeta de Crédito	50 % del ingreso demostrado	2	4
Gastos	8 % del ingreso demostrado	3	

Documentación para Renta Presunta:

Con Tarjeta de Crédito:

1. Fotocopia del Plástico.
2. Tres últimos resúmenes.

Vía Gastos:

1. Colegio: últimos tres pagos de cuota.
2. Gastos: último impuesto municipal y últimos tres pagos de gastos con su resumen.
3. Seguros: póliza y tres últimos pagos.