

# Créditos Hipotecarios



## Condiciones Y Requisitos

Mayo 2008

## Condiciones Generales

<b>Moneda</b>	Pesos
<b>Destinos</b>	Compra de Primera Vivienda Construcción de Vivienda (con terreno propio) Compra de Segunda Vivienda Compra de Terrenos Refacción y Remodelación Destino Libre
<b>Porcentaje Máximo a Financiar</b>	Compra de Primera Vivienda: 80 % Construcción de Vivienda: 75 % Segunda Vivienda, Terreno, Destino Libre, Refacción y Remodelación: 50 %
<b>Montos Límite</b>	Primera Vivienda y Construcción: hasta \$ 300.000 Compra Terreno, Destino Libre, Refacción y Remodelación: hasta \$ 100.000 Segunda Vivienda: hasta \$ 150.000
<b>Plazo Máximo</b>	Primera Vivienda y Construcción: 300 meses Compra Terreno: 60 meses Segunda Vivienda, Destino Libre, Refacción y Remodelación: 120 meses
<b>Sistema de Amortización</b>	Sistema de amortización francés
<b>Ingresos Mínimos</b>	Casados \$ 1.200 Solteros \$ 1.000
<b>Antigüedad en la Actividad/Empleo</b>	1 año relación de dependencia 2 años profesionales 3 años autónomos
<b>Edad</b>	Hasta 65 años hombres Hasta 60 años mujeres
<b>Relación Cuota/Ingreso</b>	35 % ingresos menores a \$5.000 40 % ingresos mayores a \$ 5.000
<b>Gastos de Tasación</b>	2 % sobre el monto del crédito
<b>Gastos Administrativos</b>	2 % sobre el monto del crédito
<b>Gastos de Otorgamiento</b>	2 % sobre el monto del crédito
<b>Seguros</b>	Seguro de Vida: 0.85% créditos de más de \$ 100.000 1.2% créditos de menos de \$ 100.000 Seguro Incendios: \$ 14.20 para operaciones menores a \$ 250.000
<b>Cancelación Anticipada</b>	3 % sobre el capital neto cancelado

## Costo por cada \$ 10.000

Tasa	Condición	Cuota Total 10 años	Cuota Total 15 años
18.25 %	Fija a 60 meses	--	--
14.00 %	Fija el 1º año y luego variable	\$ 181.63	\$ 159.54
16.90 %	Fija los primeros 3 años y luego variable	\$ 199.53	\$ 179.56
18.25 %	Fija los primeros 5 años y luego variable	\$ 208.16	--
18.50 %	Fija los primeros 5 años y luego variable	--	\$ 191.02

### Gastos de Escritura:

#### **Escribanía:**

Compra- Venta 0.75 % sobre el monto de la escritura

Hipoteca 0.75 % sobre el monto del préstamo

#### **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.

# 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:***

2 últimos recibos de sueldo (en caso de ingresos variables 12 últimos).  
Resumen de AFJP o ANSES.  
Certificación Laboral.

## ***Monotributistas:***

Formulario de inscripción.  
6 últimos pagos de Monotributo.  
Presentaciones IIBB con ticket de pago (últimos 12 meses).  
Matrícula o Habilidadación Municipal.

## ***Responsables Inscriptos:***

Formulario de Inscripción.  
6 últimos pagos de Autónomos o Resumen de AFJP/ANSES.  
DDJJ de Ganancias con su ticket de pago.  
3 últimas presentaciones de IVA.  
Matrícula o Habilidadación Municipal.

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

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

# 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.

# Línea Inquilinos

Es un crédito diferencial que le brinda al cliente que alquila la posibilidad de acceder a la compra de su primera vivienda.

## **Características diferenciales:**

	<b>Santander Río</b>	<b>BBVA Francés</b>
<b>Moneda</b>	Pesos	Pesos
<b>Tasa</b>	Combinada	Combinada
<b>Plazo</b>	20 años	25 años
<b>Destinos</b>	Compra vivienda única y permanente	Compra vivienda única y permanente
<b>Porcentaje Máximo a Financiar</b>	100 % valor de la propiedad	100 % con un máximo de \$ 200.000 90 % con un máximo de \$ 300.000
<b>Montos Límite</b>	Hasta \$ 300.000	Hasta \$ 300.000
<b>Gastos de otorgamiento</b>	Bonificado	2 % sobre el monto del crédito
<b>Relación cuota ingreso</b>	Alquiler actual + 10 % ó 40 % del ingreso	Alquiler actual + 10 %
<b>Periodo sin amortización de capital</b>	4 primeros años	4 primeros años
<b>Periodo a Tasa fija</b>	2 primeros años	2 primeros años

## **Documentación Adicional a la normalmente solicitada:**

- Presentación del contrato de locación sellado.
- 8 últimos recibos de pago de alquiler.
- No es necesaria la demostración de ingresos.

## **Costo por cada \$ 10.000**

Tasa Fija	Tasa Variable	Institución	Cuota Periodo Intereses
17.00 %	17.00 %	Banco Santander Río	\$ 147.88
8.75 %	14.00 %	Banco BBVA Francés	\$ 82.56