

Créditos Hipotecarios



BANCO

Hipotecario

Creador de Dueños

Condiciones

Y

Requisitos

Mayo 2008

Condiciones Generales

Moneda	Pesos
Destinos	<p>Compra de Primera Vivienda Construcción de Vivienda (con terreno propio) Compra de locales comerciales Cancelación de hipotecas Terminación de vivienda. Refacción y Remodelación Compra de Terreno. Destino Libre</p>
Porcentaje Máximo a Financiar	<p>Compra de Primera Vivienda: 75 % Construcción de Vivienda: 70 % Cancelación de Hipoteca, compra de terreno, compra de local y Terminación de vivienda: 50 % Destino Libre, Refacción y Remodelación: 35 %</p>
Montos Límite	<p>Mínimo: \$ 40.000 Máximo: \$ 600.000 Destino Libre hasta \$ 150.000</p>
Plazo Máximo	<p>240 meses. Compra de terreno: 60 meses</p>
Sistema de Amortización	Sistema de amortización francés
Ingresos Mínimos	\$ 2.000 grupo familiar.
Antigüedad en la Actividad/Empleo	<p>6 meses relación de dependencia 1 año autónomos</p>
Edad	Hasta 65 años
Relación Cuota/Ingreso	35 %
Gastos de Tasación	Bonificado
Gastos Admiistrativos	4.00 %
Gastos de Otorgamiento	<p>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</p>
Seguros	<p>Seguro de Vida: 0.15 % sobre monto del préstamo Seguro Incendios: 0.10 % Sobre valor de tasación</p>
Cancelación Anticipada	3 % sobre el capital neto cancelado

Costo por cada \$ 10.000

Tasa	Condición	Cuota Total 10 años	Cuota Total 15 años
20.90 %	Fija a 60 meses	\$ 296.00	--
20.75 %	Variable.	\$ 193.72	\$ 173.30

Gastos de Escritura:

Escribanía:

Compra- Venta 1.00 % sobre el monto de la escritura

Hipoteca 0.40 % 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.

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 Luis, 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 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.

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.

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. Expensas: último impuesto municipal y últimos tres pagos de expensas con su resumen.
3. Seguros: póliza y tres últimos pagos.