

Créditos Hipotecarios



Condiciones Y Requisitos

Mayo 2008

Condiciones Generales

Moneda	Pesos
Destinos	Compra de Primera Vivienda Construcción de Vivienda (con terreno propio) Compra de Segunda Vivienda Compra de Terreno con y sin construcción Refacción y Remodelación Destino Libre Cancelación de otras hipotecas
Porcentaje Máximo a Financiar	Compra o construcción de Primera Vivienda: 80 % Construcción de Segunda Vivienda: 40 % Cancelación de otras hipotecas: 100 % de lo adeudado Segunda Vivienda, Terreno, Destino Libre, Refacción y Remodelación: 50 %
Montos Límite	Primera Vivienda y Construcción: desde \$ 25.000 hasta \$ 500.000 Refacción y Remodelación: desde \$ 25.000 hasta \$ 120.000 Compra Terreno, Destino Libre, Segunda Vivienda: desde \$ 25.000 hasta \$ 300.000
Plazo Máximo	Tasa Fija: 60 meses. Tasa Variable: 180 meses Tasa Combinada: 240 meses
Sistema de Amortización	Sistema de amortización francés
Ingresos Mínimos	Casados \$ 1.200 Solteros \$ 1.000
Antigüedad en la Actividad/Empleo	1 año de antigüedad en el empleo o la actividad.
Edad	Hasta 64 años
Relación Cuota/Ingreso	30 % ingresos inferiores a \$ 2.500 35 % ingresos superiores a \$ 2.500 40 % ingresos mayores a \$ 5.000
Gastos de Tasación	Bonificados
Seguros	Seguro de Vida: 0.50 x 1000 sobre saldo de deuda (con Río Seguros) Seguro de Incendios: 1.45 x 1000 sobre valor tasación.
Gastos de Otorgamiento	Bonificados
Cancelación Anticipada	Sin Cargo

Costo por cada \$ 10.000

Tasa	Condición	Cuota Total 10 años	Cuota Total 15 años
18.50 %	Fija a 60 meses	\$ 261.09	--
17.00 %	Fija los primeros 2 años y luego variable	\$ 178.50	\$ 158.86
17.50 %	Fija los primeros 3 años y luego variable	\$ 181.70	\$ 162.46
18.00 %	Fija los primeros 4 años y luego variable	\$ 184.92	\$ 166.07
18.50 %	Fija los primeros 5 años y luego variable	\$ 188.17	\$ 169.70

Gastos de Escritura:

Escribanía:

Compra- Venta 1.25 % sobre el monto de la escritura

Hipoteca 0.50 % sobre el monto del préstamo

Hipoteca sin compra venta 1.50 %

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:

Ultimo recibo de sueldo (en caso de ingresos variables 12 últimos).
Resumen de AFJP o ANSES.

Monotributistas:

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

Responsables Inscriptos:

Formulario de Inscripción.
6 últimos pagos de Autónomos o Resumen de AFJP/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.

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, Bonos, alimentos, plus por título, antigüedad, adicional por función, a cuenta de futuros aumentos, plus por zona desfavorable, y el aguinaldo 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.
- Servicios en general 50 % del ingreso mensualizado.
- Resto 30 % del ingreso mensualizado (categorías F en adelante).

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:

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