

# **ANEXO IV**

## **CONDICIONES DE FINANCIACIÓN**

### **LOCALES COMERCIALES**



**VENTA DE LOCALES COMERCIALES CON FINANCIACIÓN**

Destinado a la adquisición de locales comerciales ubicados dentro de los Desarrollos Urbanísticos Procrear.

CONDICIONES DE CRÉDITO	PERSONA FÍSICA	
	INGRESOS FORMALES	INGRESOS SEMIFORMALES (*)
DESTINO	COMPRA DE LOCALES COMERCIALES	
GARANTÍA	HIPOTECARIA - BOLETO/PODER (**)	
MONEDA	PESOS AJUSTABLES POR UVA	
TASA FIJA	8%	11%
RELACIÓN CUOTA INGRESO	30%	SIN RELACIÓN
PLAZO	MÍNIMO 12 MESES - MÁXIMO 84 MESES	
SEG. DE VIDA	0,07%	
SEG. DE INCENDIO	0,020% zona NO sísmica 0,030% zona sísmica	
COMISIÓN ADM.	1%	
FINANCIACIÓN	HASTA 60%	HASTA 40%
MONTO FINANCIACIÓN	MÁXIMO UVA 100.000	
ANTIGÜEDAD MÍNIMA	12 MESES	
SITUACIÓN FINANCIERA	SIN ANTECEDENTES EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES	

(\*) **Ingresos semiformales:** se considera como sujeto de crédito a una persona física que tiene ingresos, pero los mismos no son suficientes para obtener el monto del crédito. Debido al mayor aporte que realiza al momento de la compra del local se le otorga como máximo hasta el 40% de financiación.

(\*\*) **Gastos de escrituración:** dentro del precio del local estarán incluidos los gastos de escrituración. Al momento de escriturar dichos gastos serán operativamente abonados por el Fideicomiso Procrear.

**DETALLE DE LA LÍNEA DE CRÉDITO**

El Programa Procrear para la compra de locales comerciales otorga financiación a personas físicas, que presenten ingresos formales y semi formales, con la finalidad que puedan adquirir locales comerciales ubicados dentro de los desarrollos urbanísticos construidos por el programa.

**¿Quiénes pueden acceder?**

- Empleados en relación de dependencia.
- Personas que trabajan en forma independiente (régimen de ganancia o monotributo).
- Jubilados.

**¿Qué es una UVA?**

Es una unidad de medida llamada "Unidad de Valor Adquisitivo" creada por el BCRA. La UVA se actualiza diariamente de acuerdo a la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) y su cotización es publicada por el BCRA en [www.bcr.gov.ar](http://www.bcr.gov.ar). Al 31 de marzo del 2016, el valor inicial de cada UVA fue de \$14,05.

**¿Cómo será la cuota de mi Crédito Hipotecario UVA?**

El desembolso del Crédito será en Pesos equivalentes a la cantidad de UVA que corresponda conforme el valor unitario de la UVA a la fecha del efectivo desembolso, dividiendo el monto del crédito en pesos, por la cotización de la UVA de ese día. El saldo de deuda del Crédito Hipotecario se expresará en UVA.

Al igual que el total de saldo de deuda, la cuota mensual también se denominará en UVA. Por ejemplo, si el valor de la cuota mensual fuese de 71,18 UVA, para abonar la misma en Pesos deberás multiplicarla por el valor de la UVA publicado para el BCRA para el día del efectivo pago. En este caso el monto de la cuota será, 71,18 UVA x 14,05 (equivalente a \$1.000).-

**¿Puedo extender el plazo del crédito?**

Sí, cuando la cuota a pagar supere el 10% el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a ese crédito un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios ("CVS") desde su desembolso, podés solicitar al Banco la extensión en hasta un 25% el plazo del crédito originalmente previsto.

**EJEMPLO DE CUOTA PARA UN PRÉSTAMO DE UVAS 28538.62 (EQUIVALENTE A \$1.000.000)**

Plazo	INGRESOS FORMALES		SEMIFORMALES
	Cuota	Ingresos	Cuota
48 meses <sup>(1)</sup>	UVAs 784.81	UVAs 2611.30	UVAs 839.04
60 meses <sup>(2)</sup>	UVAs 664.95	UVAs 2211.75	UVAs 722.03
84 meses <sup>(3)</sup>	UVAs 527.96	UVAs 1760.84	UVAs 587.89
Tasa	UVA + 8%		UVA + 11%

# VENTA DE LOCALES COMERCIALES CON FINANCIACIÓN

## REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

### REQUISITOS:

- No registrar antecedentes desfavorables en Banco Hipotecario S.A. ni en el Sistema Financiero en los últimos 12 meses.
- Edad para acceder al crédito: mínima 18 años, máxima 65 años al otorgamiento.
- Edad máxima al cancelar el crédito: 75 años
- Antigüedad laboral mínima: relación de dependencia e independientes: 1 año.
- Relación cuota ingreso: hasta 30% del ingreso neto, del o los solicitantes.
- Sujeto a evaluación crediticia.

### DOCUMENTACIÓN PERSONAL

- D.N.I., L.C. o L.E. de los titulares.
- Comprobante de un servicio a nombre del titular correspondiente al último período facturado.
- Constancia de CUIL / CUIT.
- Estado civil:  
CASADO: Libreta de Matrimonio.  
DIVORCIADO: Sentencia de Divorcio.  
SEPARADOS: Separación legal inscripta en el Juzgado Civil correspondiente.
- CONVIVIENTES: constancia de inscripción de unión convivencial o contrato de alquiler vigente a nombre de ambos titulares ó cuando tengan hijos en común, partida de nacimiento de los hijos, o Facturas de servicios y/o resúmenes de productos bancarios, donde se verifique la coincidencia de domicilio para ambos solicitantes.

### DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATORIA DE INGRESOS

#### Para personas en relación de dependencia

- Últimos 6 recibos de sueldo.
- Certificado de empleo. En papel membretado, con la firma del cargo del firmante, certificada por entidad bancaria y los siguientes datos del empleado: Nombre y Apellido, Tipo y N° de Documento, CUIL, Fecha de Ingreso, Cargo y/o Función, Tipo de Contratación, Remuneración Mensual Bruta y Neta.

#### Para personas independientes

PROFESIONAL: Matrícula profesional o título habilitante.  
COMERCIANTE: Habilitación municipal.- Comprobante de inicio de actividades frente a AFIP.

#### Régimen ganancias

- Última declaración jurada de impuesto a las ganancias y comprobante de pago correspondiente o
- Certificación de ingresos y manifestación de bienes realizada por Contador Público con su correspondiente sello y matrícula, certificada por Consejo Profesional de Ciencias Económicas, que contenga la siguiente información: Nombre y Apellido, CUIL o CUIT y Domicilio. Actividad que desarrolla (si es profesional, deberá consignar y adjuntar la matrícula o título habilitante), Detalle de Ingresos (valor anualizado) del período certificado, Información de Ingresos Brutos, Información detallada de la documentación utilizada como fuente de información y Respaldo (facturas/recibos/contratos, etc.). En caso de Rentas de 1° categoría indicar a que corresponde adjuntar título de propiedad/contrato de locación.

#### Régimen monotributo.

- Comprobante de adhesión al monotributo.
- Comprobantes de los pagos del monotributo de los últimos 3 meses o declaración y comprobantes de pago de ingresos brutos correspondientes a los últimos 12 meses.

#### Jubilados

- Últimos 3 recibos de haberes.

### DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE

- Copia de la reserva de compra del local.

### Notas

- (1) CFT EFVO CON IVA: 11,81% - CFT EFVO SIN IVA: 9,27%
- (2) CFT EFVO CON IVA: 11,67% - CFT EFVO SIN IVA: 9,26%
- (3) CFT EFVO CON IVA: 11,51% - CFT EFVO SIN IVA: 9,24%

LA PRESENTE NO IMPLICA OFERTA DE CRÉDITO NI ACEPTACIÓN DE LA SOLICITUD POR PARTE DE ESTE BANCO HIPOTECARIO S.A. EL EFECTIVO OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SE ENCUENTRA SUJETO A LA PREVIA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN POR PARTE DE ESTE BANCO DE LOS REQUISITOS CREDITICIOS Y DE LA APTITUD CREDITICIA DEL SOLICITANTE Y DEL LOCAL OFRECIDO EN GARANTÍA. EL BANCO PODRÁ REQUERIR DOCUMENTACIÓN ADICIONAL RESPECTO DEL INGRESO DEL/LOS SOLICITANTE/S Y/O DEL LOCAL SI ASÍ LO CONSIDERASE CONVENIENTE. CONFORME COMUNICACIÓN BCRA "A" 6069, EL VALOR DE LA UVA, BASADO EN EL ÍNDICE DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL METRO CUADRADO, SE ACTUALIZARÁ DIARIAMENTE DE ACUERDO A LA VARIACIÓN DEL CER, Y ES PUBLICADO POR EL BCRA EN WWW.BCRA.GOV.AR. EJEMPLOS: (1) PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA CLIENTES CUYOS INGRESOS FORMALES FUEREN EQUIVALENTES A LA CANTIDAD DE 2611.30 UVA POR UN PLAZO DE HASTA 48 MESES: TASA NOMINAL ANUAL (T.N.A.) 8%, TASA EFECTIVA MENSUAL (T.E.M.) 0.67%. COSTO FINANCIERO TOTAL (CFT EFVO C/IVA) 11.81 %. (CFT EFVO S/IVA 9.27% (2) PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA CLIENTES CUYOS INGRESOS FORMALES FUEREN EQUIVALENTES A LA CANTIDAD DE 2211.75 UVA POR UN PLAZO DE HASTA 60 MESES: TASA NOMINAL ANUAL (T.N.A.) 8 %, TASA EFECTIVA MENSUAL (T.E.M.) 0.67%. COSTO FINANCIERO TOTAL (CFT EFVO C/IVA) 11.67%. (CFT EFVO S/IVA) 9.26% (3) PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA CLIENTES CUYOS INGRESOS FORMALES FUEREN EQUIVALENTES A LA CANTIDAD DE 1760,84 UVA POR UN PLAZO DE HASTA 84 MESES: TASA NOMINAL ANUAL (T.N.A.) 8%, TASA EFECTIVA MENSUAL (T.E.M.) 0.67%. COSTO FINANCIERO TOTAL (CFT EFVO C/IVA) 11.51%. (CFT S/IVA) 9.24% EL CFT INCLUYE, IMPUESTOS, IVA SOBRE COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN, SEGURO DE VIDA, SEGURO DE INCENDIO, IMPUESTOS INTERNOS SOBRE SEGURO DE INCENDIO, TASA DE SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS. EL CFT PODRÁ VARIAR EN FUNCIÓN DEL MONTO Y PLAZO SOLICITADO. A LOS EFECTOS DE LA CUOTA DEL SEGURO DE INCENDIO EN CASO DE CORRESPONDER, SE TOMA COMO BASE DE CÁLCULO UN VALOR DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE EQUIVALENTE AL MONTO DE CRÉDITO EJEMPLIFICADO. BANCO HIPOTECARIO S.A., RECONQUISTA 151 (1003), C.A.B.A. CUIT N° 30-50001107-2.