
PRÉSTAMO HIPOTECARIO UVA

Banco de **La Pampa**

Preguntas frecuentes





Preguntas frecuentes

Producto

¿Qué tipo de Préstamo es?	Es un Préstamo Hipotecario ^(*) en pesos a Tasa Fija ajustable por Coeficiente de Actualización de Referencia (CER) ^(*) , y expresado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) ^(*) .
¿Cómo funciona el Préstamo Hipotecario en UVAs?	Tanto el desembolso de la operación como el pago de las cuotas, se realizarán en pesos argentinos, en función del valor de la UVA del momento.
¿Qué tipo de Vivienda se puede adquirir con el Préstamo Hipotecario?	Podrá ser destinado a: <ul style="list-style-type: none">• Compra de Primera Vivienda Nueva o Usada• Compra de Segunda Vivienda Nueva o Usada
¿Qué se considera “Primera Vivienda”?	La Primera Vivienda no equivale a la primera propiedad o única propiedad que tiene el cliente: es la vivienda donde reside en forma permanente . El solicitante deberá manifestarlo en carácter de declaración jurada. Caso contrario, será considerada vivienda no permanente.
El cliente ¿puede comprar una propiedad a sus padres?	Si. Los demás herederos deberán estar informados del acto y deberán firmar la escritura juntamente con los progenitores.
El cliente ¿puede comprar una propiedad o una parte de ella a cualquiera de sus hermanos?	Si.
El cliente ¿puede adquirir un inmueble si no está terminado?	No. Salvo que se trate de Hipoteca sobre derechos de superficie o prenda de derechos sobre desarrollos inmobiliarios mediante fideicomiso.

^(*) Ver Glosario final

Preguntas frecuentes



Producto	<p>¿Cuál es el plazo máximo del Préstamo Hipotecario?</p>	<p>El plazo podrá ser Hasta 30 años.</p>					
	<p>¿Cuál es el monto mínimo del Préstamo Hipotecario?</p>	<p>Monto mínimo: \$ 500.000.</p>					
	<p>¿Cómo se va cancelando el préstamo?</p>	<p>Se liquida por sistema francés (*) en forma mensual.</p>					
	<p>¿Se puede extender el plazo una vez solicitado el Préstamo Hipotecario?</p>	<p>Sí, en caso de que la suba de la cuota en UVAs supere en 10% al incremento que habría tenido, de haberse actualizado con el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) (*). La extensión del plazo del préstamo podrá ser de hasta 25% mayor del plazo original. La opción la podrá realizar solamente en una oportunidad. Ejemplo: en un plazo de 20 años, el cliente podrá extender hasta 5 años el plazo del préstamo, una sola vez.</p>					
	<p>¿Cuál es la Tasa de Interés?</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Tasa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>General</td> <td>6,90%</td> </tr> <tr> <td>Con acreditación de haberes en Banco de La Pampa</td> <td>4,90%</td> </tr> </tbody> </table>	Tasa		General	6,90%	Con acreditación de haberes en Banco de La Pampa
Tasa							
General	6,90%						
Con acreditación de haberes en Banco de La Pampa	4,90%						

(*) Se pierde la bonificación de la tasa por no recibir acreditaciones de sueldo durante 3 meses.

Preguntas frecuentes



Producto	<p>¿Cuál es el porcentaje máximo de financiación?</p>	<p>El Banco financiará hasta el 75% del valor de la Propiedad (valor de compra o tasación, de ambos el menor).</p>
	<p>¿Cómo funciona el Préstamos Hipotecario en UVAs?</p>	<p>Tanto el desembolso de la operación, como el pago de las cuotas, se realizarán en pesos, en función del valor del UVA al momento del pago o desembolso.</p>
	<p>¿Cómo calculo el Valor del Préstamo?</p>	<p>Monto del Préstamo: Valor de la Propiedad a comprar x 0,75 <u>Ejemplo</u> Préstamo \$1.000.000 = \$ 1.333.333 x 0,75</p>
	<p>¿Cómo calculo a cuántas UVAs equivale el Préstamo Hipotecario?</p>	<p>Monto del Préstamo ----- = UVA'S Totales Cotización UVA* *Actualizada al día del desembolso del préstamo. <u>Ejemplo</u> Préstamo \$1.000.000 ----- = 49.776 UVAs \$20,09**</p> <p>** Ejemplo para préstamo otorgado el 25/09/2017</p>

Preguntas frecuentes



Producto

¿Cuál es la diferencia con un Préstamo Hipotecario Tradicional?

A diferencia de un préstamo hipotecario tradicional, las cuotas se expresarán en UVAs y su equivalente en pesos a abonar dependerá del valor de la UVA al momento del vencimiento de la misma.

Ejemplo: para un préstamo de \$ 1,000,000 a 30 años

Cuotas	UVAs	Valor de UVAs	Valor de cuota en pesos (Capital + Interés) ^(*)
1	264,17	\$ 20,09	\$ 5.307,18
2	264,17	\$ 20,43	\$ 5.396,99
3	264,17	\$ 20,77	\$ 5.486,81

^(*) Si se trata de una segunda vivienda, la cuota incluye IVA sobre los intereses.

¿Cuál es la garantía?

La garantía de un préstamo hipotecario UVA es una hipoteca de primer grado a favor del banco. Los casos en que no sea posible escriturar, serán analizados previamente para determinar su viabilidad.

¿Se puede cancelar totalmente el préstamo en forma anticipada?

Si, se puede cancelar anticipadamente, en cualquier momento.

¿Tiene costo la cancelación anticipada del préstamo hipotecario?

Si, la pre-cancelación parcial o total tiene un costo de 3% + IVA sobre el monto a cancelar. La pre-cancelación total tiene costo sólo si la realiza antes de haber transcurrido el 25% del plazo total del préstamo; pasado ese período ya no tienen cargo.

¿Cuándo y cómo se puede hacer una cancelación parcial anticipada?

Puede hacerse en cualquier momento, y personalmente en la sucursal donde sacó el Préstamo Hipotecario.

¿Tiene gastos de Originación y Administración?

No.

Preguntas frecuentes



Producto

¿Cuáles es la forma de pago del Préstamo Hipotecario?

La cuota será debitada en forma mensual y automática de su cuenta sueldo, y/o su caja de ahorro abierta a nombre del solicitante o solicitantes en nuestra entidad.

¿Cómo se establecen los montos del Préstamo Hipotecario?

El monto se establece en cada caso a partir de los ingresos que el solicitante y los codeudores presentan. A su vez, el monto del préstamo se limita por el valor de compra del inmueble a Adquirir.

¿Es obligatorio contratar un seguro de vida?

Todas las operaciones contarán con un seguro de vida sobre el saldo de deuda, el cual estará a cargo del Banco.

El costo del seguro de incendio, ¿está incluido dentro del total de la cuota?

Sí. El seguro de incendio forma parte de la cuota mensual. Será un cargo adicional que abonará el cliente junto con la cuota.

¿Cómo se abonarán los gastos de tasación?

Los costos de tasación del inmueble están a cargo del Banco.

¿Se puede elegir el Escribano?

Sí, se puede elegir dentro de la nómina aprobada por el Banco.

¿Cómo se abonarán los gastos de Escribanía?

Los costos de Escribanía por constitución de Hipoteca están a cargo del Banco.
Los costos por la operación de compra, están a cargo del cliente

¿Cómo se puede conocer el Monto del Préstamo y el ingreso para acceder al Préstamo Hipotecario?

A través del calculador.

Preguntas frecuentes



Requisitos

¿Quiénes pueden solicitar el Préstamo Hipotecario?	Pueden solicitarlo aquellos clientes que cobran su Sueldo y/o Jubilación en el Banco de La Pampa y aquellos Trabajadores en Relación de Dependencia e Independientes como autónomos o monotributistas, llamado Mercado Abierto.
¿Se pueden sumar ingresos?	Sí, se pueden sumar ingresos con el cónyuge o pareja, quienes asumirán el carácter de codeudores solidarios, y principales pagadores del Préstamo.
¿Ambos titulares del préstamo deben acreditar sueldo en el Banco?	No, cualquiera de los dos codeudores debe acreditar sueldo en el Banco.
Si existe más de un ingreso en el grupo familiar ¿puede sumarse?	Si, se puede sumar el sueldo del solicitante con otros ingresos en relación de dependencia o de manera independiente, ya sea como monotributista o autónomo.
¿Cómo es la relación cuota ingresos?	<ul style="list-style-type: none">• Clientes que cobran el Sueldo y/o Jubilación en El Banco de La Pampa: no superior al 25% del ingreso neto del grupo familiar.• Mercado Abierto: Relación de Dependencia y Trabajadores Independientes como Autónomos y/o Monotributistas: no superior al 20% del ingreso neto del grupo familiar.
¿Cuál es el límite de edad para ser Deudor y codeudor del Préstamo Hipotecario?	Toda persona podrá ser Deudor y/o codeudor ^(*) , siempre y cuando, pueda contratar un seguro de vida por todo el plazo del préstamo hipotecario.
¿Qué antigüedad debe tener la vivienda por adquirir?	No hay un límite de años sobre la vivienda para poder acceder al Préstamo Hipotecario, siempre y cuando, se encuentre en condiciones de ser hipotecada.

Preguntas frecuentes



Requisitos

¿Qué documentación se debe presentar para solicitar un préstamo hipotecario UVA?

De la propiedad

- Copia de escritura de la vivienda a comprar, o boleto de compraventa del inmueble si no se puede constituir hipoteca por no estar inscripto en el registro inmobiliario de la jurisdicción correspondiente.
- Intención/Reserva de venta, con los datos del vendedor y del inmueble.
- Recibo de reserva por oferta para compra venta. En la normativa se encuentra un modelo, que podrá o no contener el importe abonado en concepto de seña.

Del/los solicitante/s

- Documento nacional de Identidad.
- E-mail
- No registrar antecedentes desfavorables en el sistema financiero, en los sistemas del Banco de La Pampa, ni ser Deudores Alimentarios.
- Los préstamos solicitados por personas casadas y/o en parejas deberán ser formulados por ambos, presentando, copia de Libreta de Matrimonio y/o constancia de inscripción de unión convivencial según corresponda.
- En caso de viudos o divorciados deberán acompañar acta de defunción o sentencia de divorcio.

- Empleado en relación de dependencia, jubilado y/o pensionado → 6 últimos recibos de sueldo y mínimo de continuidad laboral de 12 meses.
- En caso de presentar codeudor, ambos deberán presentar la documentación solicitada.

Preguntas frecuentes



¿Se debe presentar recibo de reserva por oferta para compra venta?

Si, se debe presentar junto con el resto de la documentación para obtener la calificación crediticia. En la normativa se encuentra un modelo, que podrá contener o no el importe abonado en concepto de seña.

Requisitos

¿Qué documentación se debe presentar para solicitar un préstamo hipotecario UVA?

Monotributista

- Última DDJJ de ingresos brutos anual y últimos 3 pagos mensuales.
- Últimos 12 pagos de Monotributo.

Autónomo

- Última DDJJ de ingresos brutos anual y últimos 3 pagos mensuales.
- Últimos 6 pagos de aporte previsional.
- Última DDJJ de Ganancias y Bienes Personales ⁽¹⁾ y Manifestación de Bienes ⁽²⁾

⁽¹⁾ El Banco en cumplimiento de los términos y condiciones de la RG 3952 de la AFIP no obliga a la presentación de las declaraciones juradas impositivas, sólo las recibirá ante un acto voluntario por parte de los clientes.

⁽²⁾ En el caso particular de Manifestación de bienes, la misma deberá ser presentada con firma de Contador Público certificada por CPCE, excepto que presente o haya presentado voluntariamente DDJJ de Bienes Personales vigente, de corresponder por estar Inscripto en AFIP.

Glosario

- **Préstamo hipotecario:** Préstamos otorgados a personas humanas que revistan el carácter de usuarios de servicios financieros -conforme a las normas sobre "Protección de los usuarios de servicios financieros"- que se encuentren garantizados con hipoteca en primer grado sobre inmuebles destinados a vivienda, permanente o no, ubicados en territorio nacional.
- **UVA – Unidad de Valor Adquisitivo:** equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de 1 metro cuadrado de vivienda. El valor se actualiza diariamente en función a la variación del CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia), basado en el índice de precios al consumidor. El valor de la UVA en pesos se publica en el Banco Central de la República Argentina (www.bcra.gov.ar).
- **CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia):** es un índice de ajuste diario, el cual es elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Este indicador refleja la evolución de la inflación, para lo cual se toma como base de cálculo la variación registrada en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el cual es elaborado por el INDEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos). El **CER** tiene su origen luego de la "pesificación" de créditos y deudas en moneda extranjera establecida por el gobierno mediante el Decreto N° 214/2002.
- **CVS (Coeficiente de Variación Salarial):** es un índice que se publica para permitir la actualización de los valores de los contratos. Asimismo, estima la evolución de los salarios pagados en la economía, aislando al indicador de variaciones relacionadas con conceptos tales como cantidad de horas trabajadas, ausentismo, premios por productividad, y todo otro concepto asociado al desempeño o las características de individuos concretos.
- **Sistema de Amortización:** Cuando un agente económico contrae un préstamo y se compromete a reintegrar el capital a lo largo del tiempo, el monto de los pagos periódicos o cuotas puede calcularse de distintas formas de acuerdo al sistema de amortización utilizado. Se entiende por sistema de amortización el método utilizado para definir y calcular la cancelación del capital o principal, el cómputo de los intereses de la deuda, y la determinación de las cuotas. Si bien existen varios sistemas de amortización, los más utilizados son los sistemas alemán y francés.
- **Sistema de Amortización Francés:** Es aquel que tiene cuotas periódicas fijas e iguales que incluyen capital e intereses, en las cuales la porción de capital es creciente y la parte de los intereses es decreciente (ya que se calcula sobre saldo de deuda). Dado que la cuota de intereses es decreciente y que la cuota total es constante, la cuota de amortización es creciente. Por eso también se lo conoce como sistema de amortización progresiva.
- **Seguro de vida de saldo deudor:** Seguro colectivo orientado a cubrir a las entidades financieras y a los titulares de los préstamos o tarjetas.
- **Deudor / Codeudor solidario:** De acuerdo a lo normado por el Banco Central de la República Argentina, se denominan Solicitantes de créditos hipotecarios al conjunto de deudor, codeudor(es) y garante(s) de un préstamo hipotecario.
 - **Deudor:** tomador del crédito
 - **Codeudores:** se denominarán codeudores al conjunto de deudores (cuando exista más de uno). Los codeudores deberán asumir su obligación solidariamente, constituyéndose además en dadores de hipoteca si el bien a hipotecar es de su propiedad.