

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS - Res. Nº 560, Nº 612, Nº 695 y Nº 822 -

Préstamos Hipotecarios	Con destino a		Sin destino específico
	Adquisición Construcción Ampliación Refacción Diversas combinaciones	De inmueble de titularidad del adjudicatario con destino a casa habitación familiar y/o estudio profesional	
Monto	\$ 3.891.402,00		\$ 3.891.402,00
Aportante de buen cumplimiento (*)	\$ 4.957.200,00		\$ 4.957.200,00
Plazo	180 cuotas		120 cuotas
Tasa Variable	Badlar + 2 puntos básicos		Badlar + 2.5 puntos básicos
Profesional con matrícula Autobloqueada	Badlar + 3 puntos básicos		Badlar + 3.5 puntos básicos
Sistema de Amortización	Francés		

(*)**Art. 25:** Afiliado sin deuda exigible que en los 3 años calendarios inmediatos anteriores registre, en cada uno de ellos, el cumplimiento del pago de los aportes y cuotas de préstamos, dentro del propio año calendario considerado. A tal efecto, el aporte y/o cuota de préstamos del mes de diciembre se considerará aportados en término cuando se realicen dentro del mes de enero del año siguiente.

REQUISITOS (Art. 4º - Res. Nº 560)

- **Antigüedad en la matrícula:** 24 meses.
- **No poseer deuda** al momento de presentar la solicitud **ni registrar mora mayor a 90 días** en los **últimos seis meses** por ningún concepto tanto con el **Consejo** como con el **Sistema de Previsión Social**.
- **Edad de cancelación:** Para afiliados obligatorios en actividad la última cuota del préstamo solicitado, de acuerdo al plazo de amortización acordado, no podrá vencer con posterioridad al mes en que el solicitante cumpla los 70 años de edad.

INGRESOS REQUERIDOS (Art. 12º y 38º - Res. Nº 560)

- **Margen de Afectación:** el valor de la primer cuota de capital más intereses no podrá superar el 30% del ingreso promedio mensual de los 6 meses inmediatos anteriores a la fecha de solicitud. (En el caso que tuviera vigente otro préstamo o garantía otorgada, este porcentaje deberá cubrir el valor de todas las cuotas)

Podrán afectarse los ingresos provenientes de la actividad profesional del afiliado, realizada en relación de dependencia o por el ejercicio liberal de la profesión y/o beneficios de jubilación derivados del ejercicio de la profesión. El afiliado solicitante que desarrolle más de una actividad con ingresos podrá afectar la sumatoria de los ingresos que acredite en cada una de ellas según los requisitos exigidos en el artículo 6º del presente Reglamento.

Se podrán afectar los ingresos del/la cónyuge o conviviente, los cuales deberán acreditarse con los mismos requisitos que para el afiliado solicitante. Se tomará en consideración para el margen de afectación hasta el cien por ciento (100 %) de los ingresos constatados del solicitante. En el caso de afectar ingreso de conviviente será requisito acreditar como mínimo dos años de convivencia con certificación otorgada por autoridad competente. (**Art. 5º Res Nº 822**)

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR (Art. 6º y 51º - Res. Nº 560)

- 1) **Formulario 01 “Solicitud de Prestamos”** (disponible en la página web institucional)
- 2) **Justificación de Ingresos solicitante**
 - a) Si se desempeña en relación de dependencia
 - i) Certificación de empleo (Formulario 03 disponible en la página web institucional)
 - ii) Copias de los recibos de haberes correspondientes a los 6 meses inmediatos anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
 - b) Si se desempeña en forma independiente
 - i) Copias de formularios de **Declaración Jurada del Impuesto a las Profesiones Liberales** de la Provincia de Entre Ríos, correspondientes a los 6 meses inmediatos anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
 - ii) Copias de formularios **Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias**, acompañados de los papeles de trabajo, correspondientes a los **2 períodos fiscales inmediatos anteriores** a la fecha de presentación de la solicitud.
 - iii) Copias de formularios **Declaración Jurada del Impuesto al Valor Agregado**, correspondientes a los **6 meses inmediatos anteriores** a la fecha de presentación de la solicitud.
 - iv) De estar adherido al **Monotributo**, copias de los **comprobantes de pago** correspondientes a los **6 meses inmediatos anteriores** a la fecha de presentación de la solicitud y **original de Certificación de Ingresos Personales** firmada por Contador Público independiente, por los **12 meses inmediatos anteriores** a la fecha de la solicitud.

Otros ingresos que podrían computarse solo en el caso de **Prestamos con Destino Específicos**

Ingresos del cónyuge o conviviente (Art. 53º - Res. Nº 560 / Art. 7º - Res. Nº 612)

Se podrán afectar los ingresos del/la cónyuge o conviviente, los cuales deberán acreditarse con los mismos requisitos que para el afiliado solicitante. Se tomará en consideración para el margen de afectación hasta el cien por ciento (100 %) de los ingresos constatados del

solicitante. En el caso de afectar ingreso de conviviente será requisito acreditar como mínimo dos años de convivencia con certificación otorgada por autoridad competente

Profesionales que realicen una actividad comercial (Art. 6º - Res. Nº 560)

- Copias de formularios Declaración Jurada del Impuesto a los Ingresos Brutos de la Provincia de Entre Ríos, correspondientes a los 6 meses inmediatos anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- Copias de comprobantes de pago de los Aportes Previsionales como Trabajador Autónomo, correspondientes a los 6 meses inmediatos anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- Copias de formularios Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias, acompañados de los papeles de trabajo, correspondientes a los 2 períodos fiscales inmediatos anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- Copias de formularios Declaración Jurada del Impuesto al Valor Agregado, correspondientes a los 6 meses inmediatos anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- De estar adherido al Monotributo, copias de los comprobantes de pago correspondientes a los 6 meses inmediatos anteriores a la fecha de presentación de la solicitud y original de Certificación de Ingresos Personales firmada por Contador Público independiente, por los 12 meses inmediatos anteriores a la fecha de la solicitud .

3) **Copia certificada del título de propiedad y planos del inmueble** a hipotecar. Para préstamo con destino a construcción, título de propiedad del terreno sobre el que se realizará la obra.

4) **Boleto de compra venta** o reserva de compra (en caso de corresponder)

5) Copia autenticada del **reglamento de copropiedad** en caso de que el inmueble a hipotecar se encuentre bajo el **régimen de propiedad horizontal**.

6) **Informe de dominio** de/los inmueble/s ofrecidos en garantía.

7) **Estudio de título** del/los inmueble/s a hipotecar.

8) **Certificado de libre deuda impositiva** del inmueble otorgado por la Dirección General de Rentas de la Provincia de Entre Ríos.

9) Certificado de **libre deuda impositiva otorgado por el Municipio** o Junta de gobierno que corresponda.

10) **Nota solicitando tasación del inmueble**, la cual indicará claramente la ubicación del mismo, con autorización expresa al Sistema de Previsión Social a descontar el costo de la tasación en el momento de la liquidación del préstamo o, para el caso que el mismo no se concrete por cualquier motivo, a debitar dicho monto en su resumen de cuenta.

11) **Constancia de Clave única de Identificación Tributaria**.

12) **Formulario Declaración Jurada de Salud** (Formulario 04 disponible en página web) y para alta seguro de vida debidamente cumplimentada **estudios complementarios** (Análisis bioquímicos, Radiografía de Tórax, Electrocardiograma, Ergometría)

13) **Solicitud de Alta de Seguro de Incendio** (Formulario 05 disponible en página web institucional. Solo deberá estar firmado, ya que los demás datos serán completados posteriormente de acuerdo a la valuación que surja del informe de tasación)

14) En caso de corresponder, **copia certificada de la libreta de familia o certificado de convivencia otorgada por autoridad competente**.

PRÉSTAMO PARA CONSTRUCCIÓN, REFACCIÓN Y/O AMPLIACIÓN

Además deberá presentar:

15- **Nota DD.JJ destino de los fondos** (Disponible en la página web del Consejo Profesional de Ciencias Económicas)

16- **Copia del plano municipal aprobado** de las obras a realizar, si correspondiere.

17- **Certificación profesional del director de obra** que contenga el **costo de la construcción, ampliación y/o refacción.**

El porcentaje máximo de financiación se establece en el 70% del valor de tasación del/los inmueble/s a hipotecar.

A los fines de la aplicación del monto máximo de financiación en los casos de construcción, refacción y/o ampliación, al valor del inmueble preexistente, se agregará el presupuesto que contenga el costo total de la obra. **(Art. 52º - Res. Nº 560)**

Recepcionada toda la documentación, se controla que los ingresos sean suficientes para cubrir el valor de la cuota.

Luego se realiza el pedido de tasación y una vez que remiten el informe, se solicita el alta en la compañía de seguros.

Recibida la confirmación del pedido a la aseguradora, se confecciona la nota de aprobación y se lo notifica para que designe escribano para la constitución de hipoteca.

GASTOS (Art. 13º, 27º, 54º y 56º - ANEXO D - Res. Nº 560)

Al momento de la **liquidación del préstamo** se descontará del capital solicitado:

- **1º cuota del Seguro de vida (0.054% - las demás se calcularán mensualmente sobre saldo deudor)**
- **1º cuota del Seguro de Incendio (0.045% cuota anual sobre monto de tasación)**
- Gastos Administrativos (\$150 por cuota)
- Gastos bancarios (Comisión por cada cheque emitido o gastos de transferencia si desea depósito en cuenta. En este último caso **ADJUNTAR CONSTANCIA DE CBU**)
- Honorarios del tasador
- Honorarios del Escribano (según liquidación enviada)

Tiempo estimado de otorgamiento desde que se presenta la documentación completa: aproximadamente

45 días.

PRESTAMOS PARA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O REFACCIÓN (Art. 62º, 63º, 64º y 65º - Res. Nº 560)

- Se otorgaran **4 desembolsos correspondientes al 25% del monto acordado** (anticipo al momento de la escritura hipotecaria y luego 3 desembolsos al certificarse el cumplimiento de los trabajos correspondientes a las respectivas cuotas)
- Los **certificados de avance de obra** serán auditados y valuados por un profesional designado por el Sistema de Previsión, con **costo a cargo del tomador y se descontará al momento de cada desembolso.**
- **Plazo total para el cumplimiento de las etapas:** 1 año a contar de la fecha de escrituración hipotecaria.
- Desde la fecha de cada desembolso hasta el momento de la consolidación de la deuda total, se calcularán los intereses devengados mediante sistema de cálculo de interés directo sobre saldos.
- El **monto total de capital desembolsado con más los intereses devengados capitalizados** se constituirá en el **SALDO DE CAPITAL CONSOLIDADO** sobre el cual se efectuará el cálculo de las cuotas del préstamo.