



Anexo a la Solicitud Única de Productos N°

_____ de fecha ____/____/____

USUARIOS

Esta línea de préstamos hipotecarios podrá ser solicitada por cualquier persona humana en actividad laboral (en relación de dependencia planta permanente, autónomos, monotributistas y contratadas con contrato vigente al momento del otorgamiento), jubilada y/o pensionada.

La edad máxima prevista de las personas al momento de la cancelación del cronograma original del préstamo no deberá superar los 85 (ochenta y cinco) años inclusive.

Se admiten hasta dos usuarios titulares y hasta dos codeudores, quienes deberán ser familiares directos de los primeros, (padres, hijos o hermanos).

Quienes revistan la condición de personal contratado deberán presentar, indefectiblemente, al menos un codeudor que se encuentre en actividad laboral bajo relación de dependencia en planta permanente, o sea jubilado y/o pensionado, monotributista o autónomo. Estos deberán presentar ingresos iguales o superiores al de el/los titular/es, no pudiendo ser computados como ingresos para el cálculo del monto prestable.

El solicitante deberá constituirse como tomador del crédito y deudor hipotecante junto con su cónyuge o conviviente con unión convivencial inscripta, independientemente de que se computen o no ambos ingresos para la determinación del monto prestable. Excepto para los destinos construcción, ampliación, refacción o terminación donde se verifique como titular registral del dominio solo a uno de ellos, debiendo su cónyuge o conviviente con unión convivencial inscripta brindar el asentimiento conyugal.

USUARIOS A: Personas humanas en actividad laboral en relación de dependencia y de planta permanente, jubiladas y/o pensionadas y contratadas con contrato vigente al momento del otorgamiento que perciban sus haberes a través del BNA.

USUARIOS B: Resto de usuarios: aquellos no incluidos en Usuarios A por no percibir haberes a través del BNA, autónomos o Monotributistas.

CARACTERISTICAS DE LA LÍNEA**1. DESTINO PERMITIDO:**

- Adquisición de vivienda única y de ocupación permanente ⁽¹⁾.
- Cambio de vivienda única y de ocupación permanente.
- Construcción de vivienda única y de ocupación permanente, en terreno propio.
- Ampliación, refacción o terminación de vivienda única y de ocupación permanente.
- Adquisición, cambio, construcción, ampliación, refacción o terminación de segunda vivienda.

2. DESTINO NO PERMITIDO:

- No se admite la adquisición de propiedades que se destinen total o parcialmente al uso comercial y/o profesional, como tampoco aquellas que contengan locales comerciales.
- No se financiará la adquisición del terreno asiento de la construcción de la vivienda.

3. MODALIDAD: En Unidad de Valor Adquisitivo actualizables por Coeficiente de Estabilización de Referencia "CER". Ley 25.827. El monto producido por el otorgamiento del préstamos en UVAs será el equivalente en pesos de acuerdo el valor de la UVA publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), al momento de la firma del mutuo hipotecario.

4. MONTO MÍNIMO: el equivalente en pesos de 15.000 UVAs (quince mil Unidades de Valor Adquisitivo).

5. MONTO MÁXIMO DE LA FINANCIACION: hasta el equivalente en pesos de 260.000 UVAs (doscientos sesenta mil Unidades de Valor Adquisitivo).

6. MONTO MÁXIMO DE LA VIVIENDA:

- Sin tope máximo.

7. PROPORCIÓN DE APOYO:

- Para el destino Adquisición: Hasta el 75% (setenta y cinco por ciento) del valor de compra o tasación, de ambos el menor.

⁽¹⁾ Las solicitudes de créditos hipotecarios en el marco de la presente línea de préstamos dentro de la Provincia de Misiones, se limitarán exclusivamente al destino adquisición de vivienda única y de ocupación permanente que adhieran a la opción detallada en el título "OPCION TOPE DE CUOTA POR INDICE CVS".

- Para el destino Cambio de vivienda: Hasta el 100% (ciento por ciento) de la diferencia entre el valor de la vivienda que se adquiere (considerando el valor de compra o tasación, de ambos el menor) y el valor de venta o tasación (de ambos el mayor) del inmueble que se reemplaza.
- Para el destino Construcción de vivienda: Hasta el 75% del valor de la vivienda terminada o el 90% (ciento por ciento) del Presupuesto de Obra, de ambos el menor.
- Para el destino Ampliación, Refacción o Terminación de vivienda: Hasta el 90% del Presupuesto de Obra incluyendo el IVA.

El/los solicitante/s declara/n bajo juramento que cuenta/n con los fondos propios necesarios para completar el precio total de compra, cambio, construcción o ampliación de la vivienda.

8. AMORTIZACION: Las cuotas se liquidarán en forma mensual y por sistema francés.

- Para construcción, ampliación, refacción y terminación de vivienda, la primera cuota de capital será a los 30 días de la finalización de obra o cumplido plazo máximo permitido o declarado el cumplimiento de del cronograma de desembolsos.

Las cuotas se liquidarán al día 10 de cada mes o día hábil siguiente, y se calcularán con el valor de UVA de la fecha de vencimiento.

9. PLAZO:

- Adquisición, Cambio y Construcción de vivienda: 5, 10, 15, 20, 25 y 30 años
- Ampliación, refacción o terminación de vivienda: 5, 10, 15 años.

10. DESEMBOLSOS:

- Para los destinos Adquisición, Cambio, Ampliación, Refacción o Terminación de vivienda: se efectuará un único desembolso. Para los destinos Ampliación, Refacción o Terminación, los intereses devengados durante el plazo de obra y hasta los 6 (seis) meses anteriores a su consumación, serán capitalizados a los 30 (treinta) días de la fecha de finalización de esta ⁽²⁾, sumándose de tal forma a la obligación principal.
- Para el destino Construcción de vivienda: se efectuarán tres desembolsos. Los intereses devengados de los distintos desembolsos durante el plazo de obra y hasta los 6 (seis) meses anteriores a su consumación, serán capitalizados a los 30 (treinta) días de la fecha de finalización de esta, sumándose de tal forma a la obligación principal.

El monto correspondiente al segundo y tercer desembolso se establecerá y se mantendrá en pesos de acuerdo con el valor total del crédito acordado.

11. PERIODO DE GRACIA:

- Para Ampliación, Refacción o Terminación de vivienda: hasta 12 meses para capital e interés.
- Para el destino construcción de vivienda: hasta 18 meses para el capital e interés. Zona Patagónica: hasta 24 meses.

12. CANCELACIONES ANTICIPADAS: Se acepta la cancelación total o parcial en cualquier momento de la vigencia del préstamo. La misma implicará el cobro de una comisión equivalente al 4% (cuatro por ciento) del monto a cancelar. Dicha comisión no se aplicará cuando al momento de la solicitud de cancelación parcial o total haya transcurrido al menos la cuarta parte del plazo de la financiación o 180 (ciento ochenta) días corridos desde el otorgamiento, de ambos el mayor.

La precancelación parcial de capital no suspenderá la obligación de continuar abonando, desde el mes siguiente a dichos pagos, las sucesivas cuotas en forma mensual y consecutiva conforme a la liquidación practicada por el BNA.

13. SEGURO DE INCENDIO: La persona usuaria deberá, a su libre elección, concertar con una empresa de seguros de primera línea, a satisfacción del BNA, un seguro de incendio que deberá cubrir el valor de reconstrucción de la propiedad (es decir solamente lo edificado o construido), sin tener en cuenta el valor del terreno, endosado a favor del BNA. En caso de construcción de vivienda en terreno propio el seguro será exigible desde el momento en que pueda ser contratada la póliza. Una vez extinguida la deuda con el BNA, la baja/modificación de la póliza corresponderá ser efectuada por la persona usuaria.

14. SEGURO DE VIDA CANCELATORIO DE DEUDA EN CASO DE FALLECIMIENTO O INVALIDEZ TOTAL Y PERMANENTE: De conformidad con lo dispuesto en la Comunicación "A" 5928 del BCRA, el BNA contratará a su exclusiva opción un seguro de vida con cobertura de fallecimiento e invalidez total y permanente en la compañía que la Entidad seleccione, cuyas condiciones el cliente asume conocer, a fin de cubrir los eventuales saldos deudores derivados del producto solicitado, asumiendo el costo de dicho seguro. El BNA deberá extinguir totalmente el monto adeudado en caso de fallecimiento o invalidez total o permanente del deudor.

Cuando la deuda corresponde a más de una persona, se cancelará en función de los ingresos computables aportados por el/los solicitante/s.

Se entenderá por "Invalidez Total y Permanente" lo definido en el Art. 1º de la Resolución N° 35.678 de la Superintendencia de Seguros de la Nación ("SSN").

RIESGOS NO CUBIERTOS Y EXCLUSIONES: El Asegurador no pagará la indemnización si el fallecimiento se produce como consecuencia de una de las causas enunciadas a continuación: a) Suicidio voluntario, salvo que el Certificado Individual de Cobertura haya estado en vigor ininterrumpidamente por un año completo por lo menos, contado desde la fecha de emisión del mismo. El plazo de vigencia ininterrumpida podrá ampliarse hasta tres años, en cuyo caso deberá establecerse en Condiciones Particulares; b) Hechos que ocurran durante la participación del Asegurado en empresa criminal o por aplicación legítima de la pena de muerte; c) De hechos de guerra que no comprenda a la Nación Argentina. En caso de comprenderla,

⁽²⁾ O de una vez cumplido el plazo máximo permitido o de declarado el incumplimiento del cronograma de desembolso, lo que ocurra primero, sumándose de tal forma a la obligación principal.



las partes se regirán por las normas que en tal emergencia dictaren las autoridades competentes, Actos de terrorismo, guerrilla, rebelión, sedición o motín, o tumulto popular cuando el asegurado sea participe voluntario.

Quedan excluidas de la cobertura de la Cláusula de Invalidez Total y Permanente las consecuencias de: a) tentativa de suicidio voluntario o culpa grave del Asegurado; b) participación del Asegurado en empresa criminal; c) Abuso de alcohol, drogas o narcóticos; d) Acciones de guerra, declarada o no, dentro o fuera del país; e) Participar como conductor o integrante de equipo de competencias de pericia y/o velocidad, con vehículos mecánicos o de tracción a sangre, o en justas hípicas (saltos de vallas o carreras con obstáculos); f) Intervenir en la prueba de prototipos de aviones, automóviles u otros vehículos de propulsión mecánica; g) Practicar o hacer uso de la aviación, salvo como pasajero en servicios de transporte aéreo regular; h) Intervenir en otras ascensiones aéreas o en operaciones o viajes submarinos; i) Acontecimientos catastróficos originados por la energía atómica.

15. **MORA:** Si la obligación cayera en mora, la que se producirá con el atraso de tres cuotas consecutivas, o seis alternadas, el BNA podrá a su exclusivo criterio: a) declarar la caducidad de los plazos pactados y exigir la totalidad de la deuda, debiendo el deudor abonar los cargos que el BNA determine para el caso en que por sus atrasos deban realizar acciones de cobro. El BNA aplicará a partir del momento que se produzca la misma, sobre el total de la deuda exigible (capital ajustado e interés), la tasa activa de cartera general en pesos correspondiente al período de mora, con sus oscilaciones a través del tiempo, que la Institución tenga establecida o resuelva aplicar en el futuro y con carácter general para las obligaciones caídas en mora. Será también de aplicación, durante el transcurso de la mora un recargo en concepto de interés punitarios, que se fija en el 50% (cincuenta por ciento) de la tasa de interés compensatorio aplicada durante el período de la mora. Asimismo, a partir de ese momento, el deudor perderá a la Prima de Cobertura elegida por el resto de la vigencia del préstamo y, no podrá recuperar la Opción de tope de cuota por índice CVS nuevamente, dejando el BNA de percibir el costo adicional de dicha prima.

16. **ACCESO A DÓLAR MEP:** Para los destinos Adquisición o Cambio de vivienda la persona usuaria podrá solicitar la compra-venta de Valores Negociables con liquidación en Moneda extranjera por el monto recibido en la cuenta monetaria en pesos producto del otorgamiento de crédito hipotecario. Por el servicio de la operación de Compra de Dólar MEP, se cobrará una comisión del 0,5% sobre la compra de títulos en pesos y un 0,5% sobre la venta de títulos en dólares.

INTERÉS

A partir de su vigencia el préstamo devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por período mensuales, juntamente con las cuotas de amortización de capital.

Se establecen las siguientes modalidades en función de los usuarios:

USUARIOS A)	Tasa de interés
Personas humanas en actividad laboral en relación de dependencia y de planta permanente, jubiladas y/o pensionadas y contratadas con contrato vigente al momento del otorgamiento que perciban sus haberes a través del BNA, exclusivamente para el caso de Adquisición, Cambio, Construcción y Ampliación refacción o terminación de vivienda única y de ocupación permanente, con valor de vivienda igual o inferior a 210.000 UVAS.	6,00% TNA Tasa Nominal Anual Fija

Cuando se presente más de un usuario titular, ambos deberán percibir sus haberes en el BNA al momento de la emisión el acuerdo definitivo.

En el caso de que esto no suceda, indistintamente de la causa, corresponderá aplicar la tasa prevista en el punto B).

Para mantener las tasas definidas en el punto A), deberán mantener el cobro de sus haberes a través del BNA o la adhesión al paquete de servicios según corresponda, durante todo el plazo del préstamo.

La renuncia del Usuario a esta condición podrá implicar que a partir de ese momento se le aplique al préstamo hipotecario otorgado la tasa de interés prevista para el resto de los usuarios que no adhieran al mismo, vigente al momento de la firma del mutuo hipotecario. En el caso de usuarios que opten por la "Opción Tope de Cuota por índice CVS", el cambio de tasa previsto según este punto, no elimina el mismo.

En el caso que se presenten como titulares, un usuario A) junto con un usuario Autónomo o Monotributista, que cumplen las condiciones previstas para usuarios A), se requerirá a los usuarios Autónomos o Monotributistas que adhieran a un paquete de servicios, que deberá guardar relación con los ingresos que percibe según fija la norma del BNA para este segmento por toda la vigencia del préstamo.

USUARIOS B)	Tasa de interés
Resto de los usuarios, destino segunda vivienda o Usuarios A) con valor de propiedad superior a 210.000 Uvas y hasta 350.000 Uvas	12,00% TNA Tasa Nominal Anual Fija

Para el caso de préstamos otorgados con destino a la adquisición de segunda vivienda, durante el primer año de vigencia del mismo, el usuario podrá solicitar formalmente que se considere la parte residual del préstamo hipotecario, como un préstamo destinado a la adquisición de vivienda única y de ocupación permanente con "Opción Tope de Cuota por índice CVS", sin que se considere novación del préstamo, ajustando la tasa de interés e impuestos correspondientes a la condición vigente para ese segmento.

Para ello, e/los usuario/s deberá/n cumplir con los siguientes requisitos:

- Haber mantenido las cuotas del préstamo al día durante el tiempo transcurrido entre el otorgamiento y el pedido de cambio de destino.
- Presentar la documentación emitida por el registro de la propiedad inmueble que corresponda, donde se acredite que el cliente posee exclusivamente la propiedad financiada por el BNA; pudiendo existir partes indivisas de hasta el 50% siempre y cuando hubieran existido desde el otorgamiento del préstamo.
- Al menos uno de los usuarios del préstamo deberá percibir sus haberes en la Institución y haber mantenido vigentes y operativas (con consumo) 2 (dos) tarjetas de crédito emitidas por el BNA, como mínimo desde el momento del alta del préstamo y hasta el momento de la efectiva solicitud de cambio de destino.

En el caso de que el usuario deje de percibir en cualquier momento de la vigencia del préstamo, el cobro de sus haberes por el BNA, se podrá ajustar nuevamente la tasa de interés correspondientes a usuarios que no perciben haberes en el BNA.

OPCION TOPE DE CUOTA POR INDICE CVS

Exclusivamente para Usuarios A) personas humanas en actividad laboral en relación de dependencia de planta permanente, jubiladas y/o pensionadas y contratadas con contrato vigente al momento del otorgamiento que perciban sus haberes a través del BNA, incluidos los empleados de planta permanente de Organismos Nacionales y Provinciales de aquellas Provincias donde el BNA actúe como Agente Financiero (actualmente las Provincias de Mendoza, Catamarca y San Luis) para el caso de Adquisición, Cambio, Construcción y Ampliación, refacción o terminación de vivienda única y de ocupación permanente de hasta 210.000 UVAs en oportunidad de solicitar el producto, podrán a su propia elección, optar por incorporar la contratación de una prima (entendiéndose por tal el precio pagadero a cambio de un derecho a exigir prestaciones nacidas de un contrato), que les permitirá a estos usuarios, elegir mensualmente un tope en el valor de su cuota a pagar. El mismo resultará de haber aplicado al préstamo un ajuste de capital desde el inicio por el Coeficiente de Variación de Salario (CVS) publicado por el INDEC, y en caso de que la cuota calculada por UVA supere a la del Índice CVS (se utilizará el índice CVS que corresponda a 120 días previo a cada fecha para el cálculo). Se utilizará el índice CVS o cualquiera que lo reemplace en el futuro en caso de que se discontiñue su publicación.

El cálculo del costo de esta prima surgirá de la diferencia entre una cuota calculada con la tasa pactada en la operación y una cuota con un adicional de 2 p.p.a. (dos puntos porcentuales anuales) sobre la misma, obteniéndose un valor de referencia en UVAs para incorporar a las cuotas que se mantendrá fijo durante la vigencia del préstamo.

Esta alternativa, se aplicará únicamente para los usuarios A) que hubieran elegido la opción al contratar el producto y servirá como mitigante al potencial impacto que podría tener sobre la cuota, la evolución del salario nominal (medido por el CVS) por debajo de la inflación (medida por UVAs) ambas consideradas en forma acumulada.

La elección del tope de cuota comenzará a efectivizarse a partir de los 180 (ciento ochenta) días de la contabilización del préstamo, momento en el cual, el BNA comenzará a percibir el costo adicional mencionado en párrafo precedente.

El BNA informará, con la anterioridad suficiente al vencimiento de cada cuota, al correo electrónico declarado por el cliente como dirección legalmente válida, los valores de las dos cuotas calculadas con índice CVS y con UVA, a efectos de ejercer la opción de tope en el plazo de 72 Hs hábiles. En caso de no recibir respuesta, el BNA calculará la cuota a percibir con el ajuste UVA, sin la aplicación del tope.

Las diferencias en los valores de las cuotas que se generen por los meses en los cuales el cliente ejerció la presente opción, serán convertidas a UVA y refinanciadas por el BNA a la tasa prevista en esta reglamentación, a pagar a partir de la finalización del cronograma establecido al momento del otorgamiento del préstamo hipotecario. Los intereses que se generen durante este periodo serán capitalizados hasta 6 meses anteriores a la finalización del cronograma original adicionándose el capital de los restantes 6 meses, no así los intereses que estarán bonificados. A partir de dicho momento, se confeccionará un nuevo cronograma de pagos que mantendrá la tasa de origen y sobre el cual deberá verificarse, de acuerdo con las particularidades de cada caso, las garantías a aplicar para esta operación.

**COSTO FINANCIERO TOTAL****Para Adquisición o Cambio de Vivienda Única y de ocupación permanente ⁽⁹⁾**

	T.N.A. Fija ⁽³⁾	CFT TNA ⁽⁴⁾	CFT TEA ⁽⁵⁾
Monto: 157.500 UVA Plazo: 30 años	6,00% ⁽⁶⁾	6,11%	6,29%
	6,00% + PRIMA ⁽⁷⁾	10,23%	10,72%
Monto: 260.000 UVA Plazo: 30 años	12,00% ⁽⁸⁾	12,09%	12,79%

Para Construcción de Vivienda Única y de Ocupación Permanente ⁽⁹⁾

	T.N.A. Fija ⁽³⁾	CFT TNA ⁽⁴⁾	CFT TEA ⁽⁵⁾
Monto 157.500 UVA Plazo: 30 años	6,00% ⁽⁷⁾	6,11%	6,29%
	6,00% + PRIMA ⁽⁸⁾	9,59%	10,03%
Monto 260.000 UVA Plazo: 30 años	12,00% ⁽⁹⁾	12,09%	12,79%

Para Ampliación, refacción o terminación de vivienda única y de ocupación permanente: ⁽⁹⁾

	T.N.A. Fija ⁽³⁾	CFT TNA ⁽⁵⁾	CFT TEA ⁽⁶⁾

⁽³⁾ Tasa Nominal Anual.⁽⁴⁾ Costo Financiero Total expresado en Tasa Nominal Anual.⁽⁵⁾ Costo Financiero Total expresado en Tasa Efectiva Anual.

⁽⁶⁾ Para Clientes en relación de dependencia en planta permanente, jubilados o pensionados y contratadas con contrato vigente al momento del otorgamiento que perciban sus haberes en el BNA y valor de la vivienda única y de ocupación permanente: Cuando se trate de dos titulares, ambos deberán cumplir dicho requisito. Si alguno de los titulares deja de percibir sus haberes en el BNA durante el plazo del préstamo, implicará que a partir de ese momento y hasta la cancelación de la financiación, se le aplique al préstamo otorgado la tasa de interés prevista para “Resto de los Usuarios” que no perciban sus haberes por el BNA, vigente al momento de la firma del mutuo hipotecario

⁽⁷⁾ Para Clientes en relación de dependencia en planta permanente, jubilados o pensionados y contratadas con contrato vigente al momento del otorgamiento que perciban sus haberes en el BNA y valor de la vivienda y opten por el tope de cuota. Cuando se trate de dos titulares, ambos deberán cumplir dicho requisito. Si alguno de los titulares deja de percibir sus haberes en el BNA durante el plazo del préstamo, implicará que a partir de ese momento y hasta la cancelación de la financiación, se le aplique al préstamo otorgado la tasa de interés prevista para “Resto de los Usuarios” que no perciban sus haberes por el BNA, vigente al momento de la firma del mutuo hipotecario. En el caso de usuarios que opten por la “Opción Tope de Cuota por Índice CVS”, el cambio de tasa previsto según este punto no elimina el mismo.

⁽⁸⁾ Para el resto de los usuarios o usuarios A) que no perciban sus haberes en el BNA.

⁽⁹⁾ Costo Financiero Total calculado en UVAS, incluye capital e interés, para un préstamo en UVA, pagadero con cuotas periódicas cada 30 días en un plazo de 15 años y con seguro de incendio de 0,6%. Este CFT se modificará en función de la variación que experimente la tasa de interés pactada. El Costo Financiero Total está calculado desde la consolidación de la deuda.

Monto 157.500 UVA Plazo: 15 años	6,00% ⁽⁷⁾	6,12%	6,30%
	6,00% + PRIMA ⁽⁸⁾	10,24%	10,74%
Monto 260.000 UVA Plazo: 15 años	12,00% ⁽⁹⁾	12,11%	12,80%

Para adquisición o cambio de segunda vivienda: ⁽¹⁰⁾			
	T.N.A. Fija ⁽³⁾	CFT TNA ⁽⁵⁾	CFT TEA ⁽⁶⁾
Monto 260.000 UVA Plazo: 30 años	12,00%	14,61%	15,64%

Para construcción de segunda vivienda: ⁽¹²⁾			
	T.N.A. Fija ⁽³⁾	CFT TNA ⁽⁵⁾	CFT TEA ⁽⁶⁾
Monto 260.000 UVA Plazo: 30 años	12,00%	14,61%	15,63%

Para ampliación, refacción o terminación de segunda vivienda: ⁽¹²⁾			
	T.N.A. Fija ⁽³⁾	CFT TNA ⁽⁵⁾	CFT TEA ⁽⁶⁾
Monto 260.000 UVA Plazo: 15 años	12,00%	14,62%	15,65%

RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO / RELACIÓN CUOTA - INGRESO

RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO: para la afectación de ingresos se computarán las deudas que registren con este BNA y en otras entidades financieras por préstamos personales y/o hipotecarios y/o comerciales y/o prendarios.

Para acceder a esta línea de crédito los usuarios no deberán registrar informes negativos en las centrales de riesgo durante los últimos 12 (doce) meses y deberán estar clasificados en situación estándar en las bases del BCRA.

Adicionalmente, se deberá constatar que luego de descontada la parte proporcional de la cuota que le corresponde a cada solicitante, el ingreso remanente de cada uno deberá ser superior al salario mínimo, vital y móvil.

RELACIÓN CUOTA/INGRESO: se podrán sumar para determinar el monto prestando al/los Usuario/s titular/es, excepto para el caso de Usuarios Contratados, los Ingresos Netos que provengan de sus padres, hermanos y/o hijos, todos ellos en actividad laboral bajo relación de dependencia en planta permanente, jubilados y/o pensionados, monotributistas o autónomos, siempre que los mismos se constituyan en codeudores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores del préstamo hipotecario que se otorgue al Usuario.

Para la determinación del monto prestando en el caso de Usuarios contratados, no podrán adicionar ingresos provenientes de los codeudores.

Para estimar la capacidad de pago del usuario y/o codeudor, el valor de la cuota calculada para 30 (treinta) días no deberá superar el 25% (veinticinco por ciento) del Ingreso Neto calculado.

En caso de que se incluyan codeudores, la afectación de los ingresos de las personas titulares deberá representar como mínimo el 50% (cincuenta por ciento) del total de la cuota calculada.

⁽¹⁰⁾ Costo Financiero Total calculado en UVAS, incluye capital, interés e IVA para un préstamo en UVAS, pagadero con cuotas periódicas cada 30 días en un plazo de 30 años y con seguro de incendio de 0,6%. Este CFT se modificará en función de la variación que experimente la tasa de interés pactada. En los destinos Construcción, Ampliación, Refacción y Terminación de vivienda, el Costo Financiero Total está calculado desde la consolidación de la deuda.



Para el caso de usuarios, o alguno de los codeudores, al que le falten menos de 5 (cinco) años para acogerse al beneficio jubilatorio, de acuerdo con el régimen al que pertenezca, para el cálculo de su afectación de ingresos se aplicará a los ingresos permanentes netos y computables los siguientes aforos en función del tiempo que le resta, para determinar los "ingresos computables netos aceptados":

Plazo previsto para jubilarse según el régimen al que pertenece	Porcentaje
12 meses o menos	50%
De 24 a 13 meses	60%
De 36 a 25 meses	70%
De 48 a 37 meses	80%
De 59 a 49 meses	90%

GARANTÍA

Se constituirá una hipoteca en primer grado sobre el inmueble asiento de la vivienda o sobre el terreno donde se realizará la construcción, ampliación, refacción o terminación de la vivienda, según corresponda.

La/s persona/s solicitante/s acepta/n que la hipoteca que sea objeto del préstamo hipotecario sea susceptible de ser securitizada en los términos establecidos en la Ley N° 24.441 y sus normas complementarias o que la reemplacen.

No podrá admitirse la constitución de otro gravamen que el expresamente indicado en el primer párrafo de este acápite, a excepción que el acreedor hipotecario en segundo grado de privilegio sea el mismo BNA.

Los títulos de dominio deberán ser perfectos a juicio del BNA y el inmueble estar libre de gravámenes al momento del otorgamiento de la escritura del mutuo.

El dominio del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, deberá coincidir con los titulares del crédito.

En casos de optar por la opción de tope de cuota por índice CVS, deberá/mos otorgar poder irrevocable a favor del BNA de la Nación Argentina, a los efectos de gravar, en caso de ser necesario, la deuda originada por las diferencias en los valores de las cuotas que se generen por los meses que se ejerció la opción, las cuales serán convertidas a UVA y refinanciadas a pagar a partir de la finalización del cronograma establecido al momento del otorgamiento del préstamo hipotecario.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante y su cónyuge o conviviente.
- Certificado de matrimonio o convivencia (en caso de corresponder).
- Sentencia firme de divorcio y su correspondiente inscripción en el Registro Nacional de la Personas (en caso de corresponder).
- Clave Única de Identificación Laboral (CUIL) reconocida por ANSeS, de los solicitantes y codeudores.
- Último resumen de tarjeta de crédito, factura de un servicio fijo o certificado de domicilio (a fin de establecer domicilio).

PERSONAS EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA:

- ✓ Últimos tres (3) recibos de haberes.
- ✓ Certificación de ingresos extendida por el empleador, en donde conste antigüedad, haber mensual y que no registra embargos ni sumarios. La firma del empleador debe estar certificada por entidad bancaria.

PERSONAS JUBILADAS Y/O PENSIONADAS:

- ✓ Últimos tres (3) recibos de haberes.

PERSONAS AUTONOMAS INSCRIPTAS EN GANANCIAS:

- ✓ Comprobante de aportes previsionales de los últimos 6 (seis) meses pagos.
- ✓ Certificación de Ingresos netos (ganancia neta) extendida por contador público con firma certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de los últimos 12 meses.
- ✓ Constancia de Inscripción.

PERSONAS MONOTRIBUTISTAS:

- ✓ Últimos 6 (seis) pagos de Monotributo.
- ✓ Constancia de Inscripción al Monotributo.
- Acreditación del destino:
 - Para todos los destinos: Formulario de índice de titularidad de la jurisdicción de que se trate (domicilio del solicitante y ubicación del bien en cuestión), emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente. En caso de que se trate de Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires, deberá presentar índice de ambas jurisdicciones.

- Para todos: Declaración Jurada, en caso de corresponder, donde se especifique que la operación estará destinada a vivienda única y de ocupación permanente.
- Para destino Construcción de vivienda en terreno propio: Escritura del terreno donde se realizará la construcción; Planos aprobados y/o visados, según corresponda, por la Autoridad competente y Presupuesto y Cronograma de Obra, suscripto por profesional con incumbencia en la materia.
- Para ampliación, refacción o terminación de vivienda: Escritura del terreno (título perfecto a nombre del titular registral) donde se realizará la ampliación, refacción o terminación.

ANTIGÜEDAD LABORAL MÍNIMA

PERSONAS EMPLEADAS EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA: Empleado de planta permanente, deberá acreditar una antigüedad laboral no menor a 1 año, debiendo tener una antigüedad mínima de 6 meses en el actual empleo.

PERSONAS CONTRATADAS: antigüedad en el empleo de como mínimo cuatro (4) años con contrato vigente debiendo tener una antigüedad mínima de 6 meses en el actual empleo con contrato vigente.

PERSONAS AUTÓNOMAS:

- Inscriptos en Ganancias: dos (2) años en el ejercicio de la profesión u oficio a partir de la presentación de la primera DDJJ de Ganancias.
- Monotributistas: dos (2) años de antigüedad en la profesión u oficio a partir de la inscripción en el Monotributo y un año (1) en la categoría.

OTROS USUARIOS: Empleados del Sector Público Nacional o Provincial no incluidos en las categorías habituales: Deberá acreditar una antigüedad laboral no menor a 1 año, debiendo tener una antigüedad mínima de 6 meses en el actual empleo con contrato vigente.

CARGOS

Correspondientes al cliente: El/Los solicitante/s declara/n bajo juramento que cuenta/n con los fondos propios necesarios para afrontar los gastos administrativos y de escrituración de la vivienda que adquiere/n.

- | | |
|-------------------------------------|--|
| I. Impuesto de Sellos Compraventa | X. Minuta y anexo de inscripción registro de la propiedad COMPRA |
| II. Impuesto de Sellos Hipoteca | XI. Formulario n° 3 por cada prestatario-adquirente |
| III. Tasa de Inscripción Compra | XII. Ley 25413 p/ rubros sellos, ITI o Gcias. |
| IV. Sellos Matriz | XIII. Aporte Notarial Compraventa (más IVA) |
| V. Derecho de Escritura Compraventa | XIV. Diligenciamiento (más IVA) |
| VI. Certificado de Dominio | XV. Estudios de Títulos (más IVA) |
| VII. Certificado de Inhibición | XVI. Planillas CITI-SICORE x c/deudor-prestatario (más IVA) |
| VIII. Casillero adicional | XVII. Honorarios de Compra (más IVA) |
| IX. Concuerda | XVIII. Foja elaborada (solo Matriz más IVA) |

NOTIFICACIÓN AL CLIENTE - CLASIFICACIÓN EN EL SISTEMA FINANCIERO

Quedo expresamente notificado que, a mi solicitud, el BNA, deberá comunicarme la última clasificación que me ha asignado, junto con los fundamentos que lo justifiquen según la evaluación realizada por esa Institución, detallando el importe total de las deudas del sistema financiero y las clasificaciones asignadas que surjan de la última información disponible en la “Central de deudores del sistema financiero”.

El BNA contará con el plazo de diez días corridos a partir de la fecha de recepción de mi solicitud, a efectos de dar cumplimiento a lo anterior.

NOTIFICACIÓN AL CLIENTE – TODOS LOS DESTINOS

Por medio de la presente, en mi/nuestra calidad de tomador del crédito manifiesto que se ha sido debidamente informado por el BNA que la Reglamentación N° 800 “+ Hogares con BNA”, que rige al crédito hipotecario por mi solicitado, establece que el importe de capital se otorgará en pesos argentinos expresados en cantidad de “UVA” de acuerdo con la cotización, publicada por el Banco Central de la República Argentina al momento de la firma del mutuo hipotecario.

En tal sentido, reconozco y acepto que el eventual préstamo hipotecario que el BNA resuelva otorgarme en virtud de mi “Solicitud de Crédito” se efectuará en moneda nacional, es decir en pesos argentinos.

Frente a ello, en caso que el producido del préstamo se destine a Compra o Cambio de vivienda, en mi/nuestra calidad de COMPRADOR me obligo a poner en conocimiento del eventual VENDEDOR de la vivienda que adquiera/amos que, al momento de realizarse la operación, y pagarse el precio pactado, el monto correspondiente al crédito hipotecario otorgado por el BNA, en su calidad de ACREDITADOR HIPOTECARIO, le será abonado en dicha moneda, momento el cual quedará perfeccionada la compraventa y el mutuo hipotecario pertinente.

Presente lo expuesto, declaro/amos que el BNA en su calidad de MUTUANTE y ACREDITADOR HIPOTECARIO, no será responsable en ningún caso por la eventual compra de dólares estadounidenses que, en mi/nuestra calidad de COMPRADOR y el eventual VENDEDOR estimemos realizar en el marco de la presente operatoria, asumiendo en consecuencia plena y total responsabilidad por la gestión y adquisición relacionada a la compra de dólares pertinentes, por resultar una operatoria ajena al vínculo que nos une.



En consonancia con lo expuesto, libero y eximo al BNA, de cualquier reclamación actual y futura, responsabilidad, costo, gasto o daño que pudiera surgir directa o indirectamente relacionado con la compra de dólares estadounidenses entre este COMPRADOR y eventual VENDEDOR".

NOTIFICACIÓN AL CLIENTE - DESTINO CONSTRUCCIÓN Y REFACCIÓN DE VIVIENDA

"Para el caso de destino Construcción, Ampliación, Refacción o Terminación de Vivienda, por la presente DECLARO BAJO JURAMENTO que el inmueble de mi propiedad que ofrezco en garantía del préstamo por la presente línea se encuentra libre de intrusos, compromisos o contratos de enajenación, arrendamiento, locación, concesión de uso, comodato, mediería o cualquier otra forma y/o modalidad directa o indirecta de uso o explotación por parte de terceros.

La situación del inmueble ofrecido como garantía del préstamo solicitado que se da cuenta en esta declaración resulta para la presente solicitud de asistencia crediticia, condición esencial de cumplimiento.

En razón de lo expuesto, quedo notificado en este acto que cualquier falsedad o incumplimiento a lo dicho precedentemente, me hace incurrir en la consecuente responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se le generen en tal sentido al BNA y pasible de las sanciones civiles y penales que resulten aplicables al caso.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Para el destino vivienda única, tomamos conocimiento que el préstamo será afectado a la adquisición, construcción, refacción, ampliación o mejora de una vivienda que constituye o constituirá su única casa habitación.

Tomamos el compromiso de comunicar al BNA el cambio de destino vivienda única del inmueble, dentro de los 5 (cinco) días hábiles de realizado el cambio, a los efectos del decaimiento de la exención del I.V.A. en las cuotas a vencer.

En caso de que procediese al cambio de destino de la propiedad por el cual solicito el presente préstamo, dejando de ser mi única casa habitación permanente, procederé a ingresar a la ARCA el Impuesto al Valor Agregado sobre los intereses de las cuotas vencidas y canceladas dentro de los 10 (diez) días de producido el cambio (R.G.680/99 art. 11 inc. A, modificado por la RG 5282/2022).

<p>Firma _____</p> <p>Aclaración: _____</p> <p>Tipo y N° documento _____</p> <p><input type="checkbox"/> CUIT <input type="checkbox"/> CUIL <input type="checkbox"/> CDI N° _____</p>	<p>Firma _____</p> <p>Aclaración: _____</p> <p>Tipo y N° documento _____</p> <p><input type="checkbox"/> CUIT <input type="checkbox"/> CUIL <input type="checkbox"/> CDI N° _____</p>
<p>Firma _____</p> <p>Aclaración: _____</p> <p>Tipo y N° documento _____</p> <p><input type="checkbox"/> CUIT <input type="checkbox"/> CUIL <input type="checkbox"/> CDI N° _____</p>	<p>Firma _____</p> <p>Aclaración: _____</p> <p>Tipo y N° documento _____</p> <p><input type="checkbox"/> CUIT <input type="checkbox"/> CUIL <input type="checkbox"/> CDI N° _____</p>