

## **SOBRE EL CRÉDITO**

Está destinado a todos aquellos beneficiarios ganadores del sorteo para los destinos contemplados en el programa:

- **CONSTRUCCIÓN**
- **AMPLIACIÓN**
- **TERMINACIÓN**
- **COMPRA DE TERRENO MÁS CONSTRUCCIÓN**
- **REFACCIÓN**
- **ADQUISICION DE LOTES CON SERVICIOS + CONSTRUCCION**

El préstamo está pensado para vivienda única y de ocupación permanente para quienes cuenten con un terreno propio, demuestren la capacidad financiera para comprarlo y/o la posibilidad de utilizar la vivienda de un familiar en 1º grado de consanguinidad.

Quedan excluidos los destinos mixtos.

Se otorgara mediante un anticipo y desembolsos de obra en función al esquema de avance de obra dispuesto para cada destino, en función de las planillas de avance de obra, cronograma de tareas y materiales a utilizar suministradas por el Banco Hipotecario al momento de ingresar la solicitud del préstamo.

Los montos máximos a otorgar están supeditados a la capacidad financiera del o los solicitantes.

***No se consideran para el caso de las certificaciones el acopio de materiales, por lo que solo se contemplan los materiales “puestos en obra”***

## **LOS TERRENOS E INMUEBLES**

El terreno o la vivienda a la que se aplique el préstamo, tiene que estar en zona urbana o semiurbana, contar con dotación básica de infraestructura de servicios (como mínimo red de energía eléctrica), estar emplazado sobre calle o camino trazado y que no sea zona potencialmente inundable.

La titularidad dominial deberá ser del solicitante, de su conyugue o concubino/a, o de un familiar en primer grado de consanguinidad (madre, padre o hijo) debiendo corresponder al domicilio permanente de los solicitantes.

## MODALIDADES DE LA LÍNEA DE CRÉDITO

### 1- LINEA DESTINO CONSTRUCCIÓN

Se define como destino “construcción”, a un proyecto de obra sin iniciar o con un avance que no supere el 50% del total proyectado.

Se financia hasta el 100% del presupuesto de obra o el porcentaje de obra faltante en el caso de que se ingrese al programa con un porcentaje de obra ejecutado.

Ejemplo:

Presupuesto de obra	Avance inicial	Obra faltante a financiar
\$ 350,000.00	0.00%	\$ 350,000.00
\$ 350,000.00	25.00%	\$ 262,500.00
\$ 350,000.00	49.00%	\$ 178,500.00

***Las obras no deben superar los 150 M2 de superficie total, considerando las superficies existentes y a construir, y teniendo en cuenta que los metros semicubiertos se computan al 50%.***

Ejemplo de esquema de desembolso para un préstamo de \$ 350000:

ESTADO	% AVANCE DE OBRA	% DESEMBOLSO	MONTO
ANTICIPO	0%	30%	\$ 105.00
1° DESEMBOLSO	30%	40%	\$ 140.00
2° DESEMBOLSO	70%	30%	\$ 105.00

*El plazo máximo de obra es de 9 meses.*

### 2- LINEA COMPRA DE TERRENO + CONSTRUCCIÓN

Está destinada a aquellos beneficiarios que aún no disponen de un terreno para la ejecución de la vivienda y necesitan financiación adicional para adquirirlo.

A los requisitos de la línea para la construcción, se agrega la financiación de hasta \$ 125.000 para la compra del lote, el valor venal del mismo no debe superar los \$ 150.000. El beneficiario podrá seleccionar algunos de los prototipos que se encuentran en la página del ANSES, los cuales admiten una modificación de sus superficies hasta un

**INSTRUCTIVO INFORMATIVO DEL PRO.CRE.AR.**

máximo de 150m<sup>2</sup> (**sin alterar el espíritu original del prototipo**) u optar por un diseño con una superficie máxima de hasta 100 m<sup>2</sup>.

**3- LÍNEA AMPLIACIÓN**

Está destinada a beneficiarios que cuenten con una vivienda construida, ya sea en terreno propio o de un familiar directo, y que se encuentre en condiciones de habitabilidad.

Se entiende por **Ampliación** las obras que se realizan en una vivienda con el propósito de aumentar su superficie admitiéndose hasta 50 M<sup>2</sup> de superficie a incorporar, siempre que el conjunto resultante no supere los 150 M<sup>2</sup>.

Se podrá financiar hasta el 100% de la obra a realizar, siempre que no se supere el 50 % del valor de tasación de la vivienda al momento de solicitar el crédito.

Ejemplo:

Valor venal vivienda	50% valor venal	Monto maximo a financiar
\$ 700,000.00	\$ 350,000.00	\$ 350,000.00

*El plazo de obra máximo será de 8 meses*

**4- LÍNEA TERMINACIÓN**

Se denomina **Terminación** a las tareas a realizar cuando la obra registra un avance superior al 50% del total proyectado.

Se podrá financiar hasta el 100% de la obra a realizar, siempre que no se supere el 80 % del valor de tasación de la construcción al momento de solicitar el crédito.

Ejemplo

Valor venal vivienda	80% valor venal	Monto maximo a financiar
\$ 700,000.00	\$ 560,000.00	\$ 560,000.00

Ejemplo de esquema de desembolso para un préstamo de Ampliación /Terminación de \$ 170000

ESTADO	% AVANCE DE OBRA	% DESEMBOLSO	MONTO
ANTICIPO	0%	40%	\$ 68.00
1° DESEMBOLSO	40%	30%	\$ 51.000 Obra

## INSTRUCTIVO INFORMATIVO DEL PRO.CRE.AR.

2° DESEMBOLSO	70%	30%	\$ 51.000 Obra
------------------	-----	-----	----------------

*El plazo de obra máximo será de 8 meses*

### 5- LÍNEA REFACCIÓN

Se considera un proyecto de obra cuyo fin es realizar una mejora en la vivienda sin aumentar superficie, procurando optimizar su estado y valor, o bien, mejorar sensiblemente las condiciones de habitabilidad de la misma.

NO requiere la intervención de un profesional ya que se trata de un préstamo personal una inspección de obra que tiene por finalidad la verificación del destino de los fondos una vez aprobado el préstamo desde las Sucursales del Banco.

### 6- ADQUISICION DE LOTES CON SERVICIOS + CONSTRUCCION

Está destinada exclusivamente para la adquisición de terrenos ofrecidos por el Fideicomiso (asignados mediante sorteo) y construcción de vivienda.

A los requisitos de la línea para la construcción, se agrega la financiación de hasta \$ 125.000 para la compra del lote, el valor venal del mismo no debe superar los \$ 150.000. El beneficiario solo podrá seleccionar algunos de los prototipos diseñados para el plan ProCrear **con una superficie máxima de hasta 100 m2.**

Se podrá aceptar una modificación de sus superficies hasta un máximo de 150m2 (**sin alterar el espíritu original del prototipo**)

**El monto mínimo a otorgar deberá cubrir al menos el 100% del valor del terreno (hasta \$ 125.000) y al menos el 30% del presupuesto de obra.**

#### **IMPORTANTE:**

*-Al momento de la tasación inicial (previo a la aprobación del préstamo) el titular y/o profesional deberían estar en el lote u obra con copia de la documentación técnico legal presentada al banco (planos, planillas, título, etc).*

*- La presentación del plano con permiso de obra y los aportes por proyecto y dirección podrán ser presentados previo al último desembolso quedando a criterio del departamento técnico solicitarlos con anterioridad al mismo.*

*- Para todos los destinos durante el período de ejecución de las obras, (llamado periodo de desembolso) el destinatario no abona la cuota, comenzando a hacerlo con posterioridad al cobro del último desembolso.*

**TODA LA DOCUMENTACION TECNICO LEGAL DEBERA SER COINCIDENTE CON EL PROYECTO A REALIZAR**

**DOCUMENTACION “PARA EL BANCO” DE LA OBRA A REALIZAR**

- Título de propiedad
- Impuesto inmobiliario
- Reglamento de copropiedad y/o plano de PH (de corresponder)
- Certificado de aptitud técnica vigente (CAT) cuando se trate de construcciones industrializadas
- Plano municipal aprobado / visado / registrado o en trámite.
- Boleta de depósito de los aportes del profesional interviniente con la identificación de la obra (en caso de no contar al inicio del trámite con el plano aprobado o los aportes profesionales por la obra, los mismos deberán adjuntarse para la entrega del primer desembolso del dinero).
- Formularios que provee el banco para ser debidamente completados por un profesional y firmados por este y titular del préstamo:
  - Planilla de cómputo y presupuesto
  - Planilla de materiales a utilizar
  - Planilla de cronograma de avance de obra(se deberá consignar el plazo máximo según política del programa)

**PREGUNTAS FRECUENTES**

***¿SI EL BENEFICIARIO OPTA POR EL USO DE UN PROTOTIPO DE LOS OFRECIDOS POR EL BANCO, SE PUEDEN MODIFICAR?***

SÍ, sin alterar el espíritu del mismo, con modificaciones que no alteren el máximo de superficie admisible de 150m<sup>2</sup>.

**También se puede optar por un diseño propio pero este no debe superar los 100m<sup>2</sup>**

***¿SE PUDE DETALLAR EN EL COMPUTO UN VALOR SUPERIOR AL MONTO MÁXIMO DE DINERO QUE SE LE OTORGA AL COMITENTE?***

Sí, porque el presupuesto debiera ser el valor real de la obra y no uno ajustado al monto de financiamiento, Ya que con esas incidencias serán las futuras mediciones de obra. Deberá estar completo en todos sus rubros

***¿SE DEBE RESPETAR EL VALOR POR M2 SUGERIDO POR EL PROGRAMA PARA CADA ZONA?***

Sí, los valores por m<sup>2</sup> son orientativos y no aritméticos, a fin de evitar la distorsión de valores respecto de la génesis del producto ProCrear.

***¿SI SE ADVIERTE QUE EL DINERO ALCANZA, SE PUEDEN REALIZAR CAMBIOS EN EL TRANSCURSO DE LO OBRA, TALES COMO MODIFICAR SUPERFICIES, AGREGAR LOCALES, ETC.?***

NO, se debe respetar en un todo el proyecto original presentado. Esos cambios se pueden plantear antes de aceptar la propuesta del crédito.

***¿QUE ELEMENTOS SE DEBEN PRESENTAR EN CASO DE UTILIZAR UN SISTEMA CONSTRUCTIVO INDUSTRIALIZADO?***

Se deberá presentar el Certificado de Aptitud Técnica (CAT) del sistema, que se encuentre vigente.

Adicionalmente el profesional a cargo de la dirección de la obra, deberá presentar una declaración jurada donde asuma la responsabilidad técnica por la correcta utilización de ese material o sistema, de acuerdo con los croquis, instructivos de ejecución y detalles constructivos exhibidos oportunamente por la empresa titular del sistema para obtener el

**INSTRUCTIVO INFORMATIVO DEL PRO.CRE.AR.**

CAT, adjuntando una copia del mismo con su firma a modo de reconocimiento de lo allí establecido.

También se responsabilizará por las consecuencias que pudieran observarse en la obra o la vivienda terminada, por el hecho de haber utilizado estos materiales, liberando al Banco Hipotecario de cualquier compromiso y/o efecto legal que eventualmente surja por esta misma causa.

***EN LA LINEA AMPLIACIÓN, ¿SE PUEDEN PLANTEAR REFACCIONES PARA LAS AREAS DE EDIFICACION EXISTENTES?***

NO, el destino (aunque se denomina “Mejora”), es solamente para ampliar M2 de superficie. NO se permite el destino mixto.

***PARA EL CASO ANTERIOR ¿SE PUEDEN PLANTEAR LA FINANCIACION DE LAS REFACCIONES O MODIFICACIONES A CARGO DEL PROPIETARIO Y PRESENTAR TODO (AMPLIACION + REFACCION) EN UN MISMO PLANO?***

NO, ídem respuesta anterior

***¿COMO PUEDO ASEGURAR LA ENCOMIENDA DE TRABAJO SI AUN LOS COMITENTES NO SABEN SI LES SERÁ OTORGADO EL CRÉDITO, POR LO TANTO NO SABEN SI SE REALIZARÁ EL PROYECTO?***

Cuando el comitente solicita la realización de un plano municipal y la confección de las planillas de cómputo y presupuesto (entre otras) ya se está realizando la tarea profesional de “anteproyecto”, por lo tanto se debiera realizar un contrato por esta tarea y al momento del proyecto se descuenta del presupuesto. Esto evita inconvenientes futuros y nos garantiza un vínculo legal en el municipio (al solicitar el visado correspondiente), con el comitente y el banco.

**OTRAS PREGUNTAS*****¿COMO SE ESTABLECE EN LAS PRESENTACIONES MUNICIPALES LA FIGURA DEL “PROYECTISTA”, CUANDO EL PROYECTO ES APORTADO POR EL BANCO?***

## INSTRUCTIVO INFORMATIVO DEL PRO.CRE.AR.

Según lo establecido en la Resolución 48/14 del CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES en su Artículo 1 inc c) Art 2 y Art. 3:” *En los casos que el comitente decida la utilización de los proyectos y legajos de obra otorgados por el Plan Pro.cre.ar/ Banco Hipotecario Nacional, corresponderá efectuar la pre-liquidación de CEP y aportes por la tarea de Dirección más el suplemento correspondiente a Interpretación de Proyecto. En estos casos, el profesional no suscribirá ningún documento por la tarea de Proyecto.*

*Art. 2º) A los fines de establecer lo estipulado en el acápite (a) los matriculados deberán adjuntar nota del Banco Hipotecario donde se establece el monto del crédito otorgado al comitente.*

*Art. 3º) A efectos de ser identificados en el Sistema Informático, agregar al campo “Comitente” entre paréntesis “Pro.cre.ar”.*”

***(De acuerdo a la respuesta anterior) ¿Cómo se liquidan los honorarios por “interpretación de proyecto”?***

Según lo establecido en el Decreto 1111/74”:

*Art. 1º.- Modificase el Art. 9º, inciso c) del Título VIII, del Decreto número 6964/65, el cual deberá regirse en lo sucesivo por el siguiente texto: “Dirección de obra proyectada por otro profesional, 50% del honorario correspondiente a dirección de obra. Se exceptúa la aplicación de este suplemento, cuando el profesional realice la dirección de obras proyectadas por organismos oficiales, como parte de planes de viviendas individuales y de interés oficial”.*

***¿COMO SE DETERMINAN LOS HONORARIOS CUANDO EL PROFESIONAL INTRODUCE MODIFICACIONES AL PROYECTO APORTADO POR EL BANCO?***

Cuando se realicen modificaciones en el prototipo que otorga el banco se considerará proyecto propio y aportara como tal.

***¿ACEPTAN LOS MUNICIPIOS LA FIRMA DE PLANOS CON RESPONSABILIDAD DE “INTERPRETACION DE PROYECTO, SIN FIRMA DE UN PROYECTISTA?***

En la mayoría de los Municipios del Distrito 1 **no se considera** aisladamente la figura de interpretación, sin un responsable del proyecto en su totalidad. Por lo tanto en los

**INSTRUCTIVO INFORMATIVO DEL PRO.CRE.AR.**

planos Municipales, los profesionales actuantes asumen dicha responsabilidad con todas las obligaciones inherentes a un proyecto de autoría propia.

***¿COMO SE DESARROLLA EL COMPUTO Y PRESUPUESTO EN LOS CASOS DE LA LINEA CREDITICIA DE “TERMINACION”?***

El cómputo debe ser completado **en su totalidad por el 100% de la obra**, a efectos de determinar las incidencias de cada rubro o ítem y posibilitar la verificación por parte del Banco de la situación de obra existente y obra a completar, para así poder determinar las tareas porcentuales de la obra restante para su financiación.

***¿COMO SE REALIZAN LAS CERTIFICACIONES DE OBRA PARA CADA DESEMBOLSO?***

El tasador de Banco Hipotecario va a inspeccionar la construcción al inicio y luego en cada control de avance de obra, según el esquema de desembolsos establecidos por políticas. El profesional sabrá informar al titular del préstamo cuando estima que la obra alcanzara estos porcentajes para que el cliente solicite el desembolso y la inspección pertinente

***¿QUE SUCEDE CUANDO EL MONTO DE HONORARIOS PROFESIONALES VIGENTE DEL CAPBA NO CORRESPONDE CON EL MONTO DECLARADO EN LA PLANILLA DEL BANCO?***

El programa considera para esta línea de crédito, un honorario profesional que representa entre el 4 % y el 9% del monto de obra total. En caso de ser menor al mínimo establecido por el colegio profesional, el comitente deberá financiar la diferencia resultante entre lo reconocido en el marco del crédito y el correspondiente por normativa colegial o libremente pautado entre las partes.

***¿EXISTE REDETERMINACION DE PRECIOS POR INFLACION EN EL TRANCURSO DE LA OBRA?***

NO, una vez que el cliente acepto el préstamo no hay posibilidad de reformulaciones.

***¿QUE DOCUMENTACION SOLICITA EL MUNICIPIO DE LA PLATA PARA OBTENER EL PLANO VISADO PARA BANCO?***

- 1 COPIA DE PLANO MUNICIPAL CON INFORME DE ARCHIVO
- 2 COPIAS DE PLANOS MUNICIPALES SIN SELLOS

## INSTRUCTIVO INFORMATIVO DEL PRO.CRE.AR.

- NOTA SOLICITANDO EL VISADO DIRIGIDA AL DIRECTOR DE OBRAS PARTICULARES
- COPIA DE COMPROBANTE DE TURNO PROCREAR
- CERTIFICADO DE RESTRICCIONES AL DOMINIO ( SI LA PARCELA SE ENCUENTRA FUERA DEL CASCO O ESTA UBICADA EN ESQUINA)
- CERTIFICADO CATASTRAL CON CROQUIS
- EN CASO DE ESTAR EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PLANO DE PH Y AUTORIZACIÓN DE COOPROPIETARIOS.

***PUEDO COMENZAR LA OBRA CON EL PLANO DE VISADO PARA BANCO?***

**NO, a los emprendimientos a ejecutar con esta modalidad les caben en el ámbito municipal las mismas exigencias administrativas que cualquier otra obra. Para poder comenzar la ejecución de la misma, es necesario el otorgamiento del PERMISO DE OBRA.**

Eventualmente, se podrán iniciar dichos trámites y obtener un permiso provisorio, que habilita el comienzo de las tareas con el compromiso de cumplimentar el total de las exigencias en un plazo máximo de 90 días.