PRESTAMOS EN POZO

Proyecto

- Proyectos inmobiliarios residenciales ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por iniciarse o en etapa inicial de obra.
- Superficie Máxima: 5.000M² cubiertos.
- Al menos el 70% de la superficie vendible de viviendas del proyecto debe estar concentrada en unidades de hasta 70M² cubiertos.
- Compromiso de destinar al menos el 20% de los M² vendibles a este esquema de financiamiento.

Desarrollador

- Deberá acreditar experiencia como desarrollador en **al menos 5 proyectos inmobiliarios residenciales TERMINADOS**. Estos deberán ser de similar escala y su destino haber sido la venta de unidades.
- El vehículo sobre el que se lleva adelante el proyecto deberá ser una sociedad o un fideicomiso de venta (NO Fideicomiso al Costo).
- En caso de incumplimiento por parte del comprador (falta de pago de las cuotas de intereses durante la obra o deterioro de su situación crediticia) o ante la NO finalización de la obra, el desarrollador deberá garantizar el repago de los desembolsos realizados al comprador con activos por fuera del proyecto. El desarrollador deberá sustituir a aquellos compradores que hubieran incumplido.
- Deberá realizar un aporte de capital propio al proyecto de al menos el 30% de la inversión total. El canje de metros con el dueño del terreno, proveedores o contratistas NO se considera aporte de capital propio.

FINANCIAMIENTO BANCO CIUDAD

Opciones de Financiamiento al Proyecto en OBRA

El financiamiento global al proyecto durante el período de obra no podrá superar el 40% de la inversión total del proyecto (incluido el terreno).

El inmueble objeto del proyecto deberá estar hipotecado a favor del Banco de manera protectiva.

A. **Préstamo al Comprador (para este deberá ser Vivienda ÚNICA de ocupación permanente)**
    - Hasta el 30% del valor de la propiedad. A desembolsarse luego de que el comprador haya integrado al menos el 25%(*) del precio y conforme avance de obra físico hasta que finalice la misma. Entre el comprador y el Banco no se desembolsará durante la obra más del 55% del precio de la unidad, definido al momento de la suscripción del boleto de compra-venta. El comprador paga solo intereses sobre saldos mensualmente.

- Este financiamiento deberá contar con garantía del desarrollador hasta que se constituya la hipoteca del comprador, tal cual lo mencionado en el apartado anterior (Desarrollador).

B. **Préstamo Intermedio**

- Será tomado por el desarrollador para afrontar descalces financieros o realizar acopios.
- Hasta el 50% del financiamiento otorgado durante la obra.
- Desembolsos parciales según avance de obra y/o necesidad financiera del proyecto.
- Será garantizado por el desarrollador con activos exógenos al proyecto.

C. **Compromiso de financiamiento al Comprador**

- Se podrá calificar en obra al comprador aunque comprometiendo el desembolso a la finalización de la obra y siempre que exista la posibilidad de **poder constituirse la hipoteca sobre la unidad funcional**. Será nominado en UVAs por un monto acorde al saldo de precio de la unidad.

Financiamiento al Proyecto POST-EJECUCION de obra

- Para cada unidad funcional, el Banco desembolsará la diferencia entre el monto en UVAs calificado para cada el cliente y las sumas desembolsadas en obra.

  A modo de ejemplo, consideremos una unidad que ha sido adquirida en 100.000 UVAs por un cliente calificado en 75.000 UVAs. Si el Banco desembolsó 30.000 UVAs durante la obra, al momento de finalizarse la obra y **poder constituirse la hipoteca sobre la unidad funcional**, el Banco desembolsará 45.000 UVAs, financiando de este modo el 75%(*) del precio establecido al momento de celebrarse el boleto de compra-venta. En este momento la deuda total del comprador -75.000 UVAS- se consolida en un préstamo hipotecario en hasta 20 años de plazo, desobligando al desarrollador ante el Banco.

  (*) En el caso de compradores que sean calificados con garantes, el porcentaje máximo de financiamiento será del 65% del precio de la unidad, generando el compromiso de integración de precio en obra por parte de este del 35% del precio, aportando consecuentemente el Banco el 20% restante en obra y desembolsando a la posesión hasta el 45% del préstamo.

Fees y Comisiones

- Comisión por evaluación de proyectos: 1% por todas las sumas comprometidas en Obra y Post-Ejecución de Obra. Comisión Mínima: 5.000 UVAs
- Comisión por avances de obra: 0,50% sobre cada desembolso a realizarse en obra. Contempla comisión mínima por certificación.
- Comisión por compromisos otorgados a compradores: Bonificada para operaciones acordadas antes del 30/06/2025.