

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Crédito otorgado para la adquisición de vivienda o remodelación de propiedades, donde la vivienda se utiliza como garantía.

BENEFICIOS

- Disfruta de la tasa más competitiva del mercado.
- Te ofrecemos hasta un 90% del valor de la tasación para que adquieras esa vivienda que tanto deseas.
- Plazo de hasta 40 años para pagar.
- Obtén un período de gracia de hasta 6 meses para el pago de capital, cuando tu préstamo es para construcción de vivienda.
- Opción de programar el pago de tus cuotas mensuales a través del débito automático desde tu cuenta de ahorros Cibao.
- Disponibilidad de Cuota Flexible.

RIESGOS

- Riesgo de tasa de interés: Para hipotecas a tasa variable, las fluctuaciones en las tasas de interés pueden aumentar los pagos mensuales significativamente.
- Riesgo de mercado inmobiliario: Una disminución en el valor de la propiedad puede llevar a que el préstamo sea mayor que el valor de la casa.
- Riesgo de incumplimiento: La incapacidad de cumplir con los pagos hipotecarios puede llevar a la pérdida de la vivienda a través de la ejecución hipotecaria.
- Riesgo de cambio: Si la hipoteca está en una moneda diferente a la de los ingresos del prestatario, las fluctuaciones en el tipo de cambio pueden aumentar el costo del préstamo.

REQUISITOS

Documentación financiera

- A.** Para clientes cuya deuda consolidada en el Sistema Financiero Nacional, incluyendo el préstamo solicitado, sea menor o igual a RD\$5,000,000.00:
- Estados financieros, firmados por los solicitantes (modelo entregado por la Asociación Cibao). Está a opción del solicitante presentar los mismos firmados por un Contador Público Autorizado (CPA).
- B.** Para clientes cuya deuda consolidada en el Sistema Financiero Nacional, incluyendo el préstamo solicitado, sea superior a RD\$5,000,000.00 pero inferior a RD\$25,000,000.00:
- Estados financieros con menos de 6 meses de antigüedad, firmados por un Contador Público Autorizado (CPA).
- C.** Para clientes cuya deuda consolidada en el Sistema Financiero Nacional, incluyendo el préstamo solicitado, sea igual o superior a RD\$25,000,000.00:
- Estados financieros auditados por una firma registrada en el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) o en el Colegio Dominicano de Contadores Públicos, Inc. (CODOCON), con su correspondiente copia del Formulario de Declaración de las Personas Físicas (IR-1), como constancia de que los estados financieros fueron depositados en la Dirección General de Impuestos Interno (DGII) (estos deben coincidir con los estados financieros).
 - Si los estados financieros auditados y depositados en la DGII tienen una antigüedad superior a 6 meses, deben entregar adicionalmente estados financieros preparados por un Contador Público Autorizado (CPA).

Documentación de la garantía:

- Certificado de título del inmueble o Constancia Anotada.
- Para construcción: planos aprobados por Obras Públicas y presupuesto.
- Certificación del Estado Jurídico del Inmueble.
- Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos no Edificados (IPI).
- Tasación del inmueble.
- Copia de Cédula de Identidad del vendedor si es persona física.
- En caso del vendedor sea persona moral, copia de la documentación constitutiva.

Documentación de la persona física:

- Formulario de solicitud de Préstamo Hipotecario.
- Formulario seguro de vida o carta de exclusión.
- Cédula de Identidad.
- Aperturar cuenta de ahorros en la Asociación Cibao.
- Número de Registro en la DGII.

Evidencias de ingresos para residentes en el país:

- Carta de trabajo.
- Estados de cuentas bancarias, correspondientes a los tres cortes anteriores a la solicitud.
- Copia de certificados de Depósito del Banco Central u otras Instituciones Bancarias, con su constancia de vigencia.
- Copia de contrato de alquiler vigente acompañado de copia del Certificado de Título.
- Recibos de remesas regulares de los últimos 6 meses.
- Estados de cuentas bancarias, correspondientes a los últimos 3 cortes anteriores a la fecha de solicitud.

Evidencias de ingresos para residentes en el extranjero:

- Income Tax del último año.
- Formulario W-2 (Wages and Tax Statement).
- Últimos tres comprobantes y/o volantes de pago de nómina.
- Estados de cuentas bancarias, correspondientes a los tres cortes anteriores a la solicitud.
- Opcional: presentar volantes de pago que permitan evaluar el ingreso bruto acumulado (year to day -ytd).

Cubrir los siguientes costos:

- A. Para la compra:
 - Impuestos de Transferencia Inmobiliaria (3%).
 - Gastos de tramitación e informe de crédito.
- B. Para Hipotecar (Construcción y Remodelación de Vivienda):
 - Costo de inscripción de hipoteca (2%).
 - Gastos de tramitación e informe de crédito.
 - Refinanciamiento de Deuda a otra Institución.
 - Certificación del balance de la deuda.
 - Copia del contrato de préstamo suscrito entre las partes.

OBLIGACIONES

- Cumplir con los pagos: Es esencial realizar los pagos hipotecarios mensualmente, según lo acordado en el contrato.
- Mantener el seguro de la propiedad: La mayoría de los préstamos hipotecarios requieren que la propiedad esté asegurada contra daños.
- Notificar cambios en información personal: Cualquier cambio en la dirección o contacto debe ser informado para mantener actualizados los registros.
- Proporcionar información veraz y completa: Información precisa sobre ingresos y activos es necesaria para la aprobación del préstamo hipotecario.

USO RESPONSABLE

- Ajustar el préstamo a tu capacidad: Solicita un monto de préstamo que sea manejable dentro de tu presupuesto, asegurándote de que los pagos mensuales no superen el 30-40% de tus ingresos.
- Considerar un pago inicial sólido: Realizar un pago inicial mayor puede reducir el monto del préstamo, las tasas de interés y los pagos mensuales.
- Optar por una tasa fija si es posible: Si la estabilidad financiera es una prioridad, una tasa de interés fija puede ayudarte a evitar el riesgo de aumentos en los pagos.

CANCELACIÓN DE PRODUCTO

- Verificar si posee balance pendiente, en caso de tener balance pendiente, debe cubrir el monto a totalidad previo a la solicitud de cancelación.
- Presentar los documentos requeridos para el proceso en la sucursal.
- Firmar documentación para el cierre del producto.
- Confirmar la conclusión exitosa del proceso.

PROCEDIMIENTO PARA PRESENTAR RECLAMACIONES

En cualquiera de los canales habilitados, el proceso será como sigue:

- Complete o informe al gestor, los datos requeridos en el formulario disponible al efecto.
- Al depositar la reclamación recibirá un ejemplar del formulario firmado por el funcionario que le atendió y sellado con el sello de la Asociación Cibao (de forma física o digital), en el cual consta el número de registro del reclamo realizado.
- Dependiendo del tipo de reclamación de que se trate la Asociación Cibao podrá requerir documentación que sustente y contribuya a la investigación de la solución de esta, a los fines de efectuar una correcta investigación y respuesta, acorde a sus políticas vigentes.
- La interposición de una reclamación frente a la Asociación Cibao o por ante la Superintendencia de Bancos, no exime al usuario de cumplir con sus obligaciones de pagar el capital, intereses, moras, y cualquier otro cargo aplicable hasta tanto culmine el proceso, salvo que se trate de reclamos por transacciones o cargos no reconocidos.
- Las reclamaciones están libres de costo por parte del cliente, quien podrá solicitar en cualquier momento información sobre el estado de su reclamación, sin que para ello tenga que efectuar pago alguno.

TARIFARIO		
TARIFAS	MONTO	FÓRMULA
Tasa anual efectiva (TAE)	0.00%	$(I-MS-G-C)/M/P*12$
Tasa de interés anual nominal	•Hipotecarios para vivienda, incluyendo CONFOTUR desde 14.20%	
Tramite de préstamos	•Para préstamos menores a RD\$1,200,000: RD\$5,400.00 •De \$1,200,000.01 a \$13,500,000.00, 0.45% del valor del préstamo. •Mayor que \$13,500,000.01: RD\$60,000	CTP*M
Plazo mínimo	12 meses	
Legalización de contrato	RD\$2,360.00	
Cargos por mora	4.00%	CV*CM
Abonos extraordinarios (mayores al 20% del capital adeudado)	2.50% del valor amortizado de 0 a 36 meses	MP*%CPA
Cancelación anticipada	2.50% en base del monto del capital a cancelar de 0 a 36 meses	MP*%CPA
Carta consular y certificaciones varias (referencias, entre otras)	RD\$250.00	
Solicitud de certificado de título por perdida	RD\$5,000.00 + Costos de tramites	
Gestión de cargas de gravámenes en préstamos hipotecarios y personal con garantía hipotecaria	RD\$2,000.00	
Cargos por cheques devueltos en RD\$	RD\$350.00	
Enmiendas a contratos	RD\$5,000.00	
Acto de cancelación de hipoteca	RD\$2,500.00	
Seguro de incendio	Desde 0.02233	$(MA*FS)*I$
Gastos por gestión de cobros (mensual)	RD\$500.00	
Gestión de exención CONFOTUR (opcional)	RD\$25,000.00	
Servicio de cancelación de hipoteca (opcional)	RD\$7,500.00	
Tasación proyectos bajo costo	RD\$2,300.00	
Tasación única proyectos	RD\$3,500.00	
Fecha última actualización: 10/02/2025 Fecha de entrada en vigor: 10/03/2025		
De conformidad con lo que establece el Reglamento de Protección al Usuario de los Productos y Servicios Financieros, el contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos, del instrumento/servicio solicitado, se encuentra publicado en la página Web de la Asociación Cibao, pudiendo acceder a la lectura integral de este documento. Igualmente, junto a este documento el cliente reconoce que la Asociación Cibao le ha hecho entrega de forma física o digital de la carta de derechos y deberes de los usuarios de productos y servicios financieros, emitida por la Superintendencia de Bancos.		
Este documento forma parte integral del Contrato del producto o Servicio de referencia, y puede ser actualizado de acuerdo con las políticas vigentes de esta Asociación Cibao.		

GLOSARIO DE TÉRMINOS

- **Tasa anual efectiva (TAE):** Corresponde al costo total de la(s) operación(es) activa(s) a otorgar al usuario, expresado en un porcentaje anualizado, que incluye además del interés nominal, los cargos, comisiones, seguros obligatorios e impuestos que la entidad cobrará o retendrá al mismo.
 - M= Monto de Capital, P=Plazo, T= Tasa de interés nominal, I= Monto de interés, S= Monto prima mensual de seguro, MS= Monto seguros, G= Gastos de cierre, C= Comisiones
- **Tasa de interés anual nominal:** Corresponde al porcentaje anualizado que cobran o pagan según corresponda, los intermediarios financieros por las operaciones activas (de crédito) o pasivas (de depósitos).
- **Comisión por mora:** Cargo aplicado por la no realización del pago total de la cuota de su crédito dentro de la fecha límite establecida.
- CV= Cuota mensual vencida, CM=% de comisión por mora,
- **Tramites de préstamo:** Cargo aplicado por el proceso de gestión.
 - CTP= % comisión por tramite, M= Monto del préstamo
- **Comisión por pagos anticipados:** Cargo aplicado por la realización de abonos al capital en tiempo previo al permitido.
 - MP= Monto pagado, %CPA= % de comisión por abono, (este cargo solo aplica dentro de los primero 3 años).
- **Comisión por cancelación anticipada:** Cargo aplicado por la cancelación del préstamo antes de la fecha establecida en el contrato.
 - MP= Monto pagado, %CPA= % de comisión por abono, (este cargo solo aplica dentro de los primero 3 años).
- **Seguro de incendio:** Esta póliza protege las propiedades y bienes frente a daños físicos y directos ocasionados de forma accidental
 - MA= Monto asegurado, FS= Factor seguro, I= %imp

Para contratar este producto, requerir información adicional o presentar alguna duda respecto a la información aquí reflejada, puede consultar en nuestra web www.cibao.com.do o comunicarse con nosotros a través del número de teléfono: Santiago 809-581-4433/ Santo Domingo 809-541-6106.