

## PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Es un préstamo otorgado a empresas para la compra, construcción o mejora de bienes inmuebles comerciales, como oficinas, fábricas, almacenes o locales comerciales.

## BENEFICIOS

- Intereses pagaderos mensualmente del monto desembolsado.
- Con cómodos plazos para pagar, protegiendo tu liquidez.
- Puedes programar el pago de tus cuotas mensuales, para mayor comodidad, a través del débito automático de tu cuenta de ahorros ACAP.
- Hasta el 80% del valor de la tasación de la garantía, según lo establecido por la normativa
- Plazo de hasta 40 años para pagar.

## RIESGOS

- Riesgo de incremento en las tasas de interés: Si el préstamo tiene una tasa de interés variable, un aumento en las tasas podría incrementar los pagos mensuales y afectar la capacidad financiera de la empresa para manejar sus obligaciones.
- Riesgo de valor de la propiedad: El valor del inmueble puede disminuir debido a factores económicos, cambios en el mercado inmobiliario o problemas específicos de la propiedad.
- Riesgo de incumplimiento en el contrato: El incumplimiento de los términos del préstamo, como pagos tardíos o el incumplimiento de otros requisitos del contrato, puede resultar en penalizaciones, acciones legales o pérdida de la propiedad.

## REQUISITOS

a) Para sociedades cuya deuda consolidada en el Sistema Financiero Nacional, incluyendo el préstamo solicitado, sea menor o igual a RD\$10,000,000.00:

- Estados Financieros, incluyendo Estado de Flujo de Efectivo, de los últimos tres años, firmados por el Contador Público Autorizado (CPA) de la empresa y corte reciente de los estados, si han transcurrido 6 meses después del cierre."

b) Para sociedades cuya deuda consolidada en el Sistema Financiero Nacional, incluyendo el préstamo solicitado, sea mayor a RD\$10,000,000.00 pero inferior a RD\$25,000,000.00:

- Estados financieros, incluyendo Estado de Flujo de Efectivo, de los últimos tres años, firmados por un Contador Público Autorizado (CPA) independiente y corte reciente de los estados, si han transcurrido 6 meses después del cierre."

c) Para sociedades cuya deuda consolidada en el Sistema Financiero Nacional, incluyendo el préstamo solicitado, sea igual o superior a RD\$25,000,000.00:

- Estados financieros, incluyendo Estado de Flujo de Efectivo, de los últimos tres años, 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) y corte reciente de los estados, si han transcurrido 6 meses después del cierre.
- Copia de la Declaración Jurada de Sociedades (IR-2), como constancia de que los estados financieros fueron depositados en la Dirección General de Impuestos Interno (DGII). Estos deben coincidir con los estados financieros.

### 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 de que el vendedor sea persona moral, copia de la documentación constitutiva.

## Documentación legal de la entidad

- Estatutos de la entidad.
- Última Asamblea General Ordinaria.
- Copia del certificado y carnet del Registro Mercantil actualizado.
- Copia de Tarjeta de Identificación Tributaria (TIT).\
- Copia de Cédula de Identidad del representante de la entidad.

## OBLIGACIONES

- **Mantenimiento del inmueble:** La empresa está obligada a mantener el inmueble en buen estado y cumplir con las normativas locales de mantenimiento y seguridad para preservar su valor y evitar problemas legales.
- **Cumplimiento regulatorio:** La empresa debe asegurarse de cumplir con todas las regulaciones locales relacionadas con el uso, mantenimiento y administración del inmueble.
- **Pago puntual de cuotas:** Es esencial realizar los pagos del préstamo hipotecario de manera puntual para evitar intereses adicionales, penalizaciones y daños a la calificación crediticia de la empresa.

## USO RESPONSABLE

- **Planificación financiera cautelosa:** La empresa debe planificar cuidadosamente sus finanzas para asegurarse de que puede manejar los pagos del préstamo, así como los costos operativos y de mantenimiento del inmueble, sin afectar negativamente su flujo de caja.
- **Preparación para contingencias:** Tener un fondo de reserva para cubrir costos inesperados o periodos de ingresos reducidos puede ayudar a la empresa a manejar imprevistos sin comprometer su capacidad para cumplir con los pagos del préstamo.
- **Evaluación exhaustiva del proyecto:** Antes de solicitar el préstamo, la empresa debe realizar un análisis detallado de la viabilidad del proyecto, incluyendo una evaluación del mercado inmobiliario, una proyección de ingresos y gastos y una evaluación de riesgos.

## 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 ACAP (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 ACAP 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 ACAP 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		
TARIFA	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Préstamos hasta RD\$1,200,000.00 – RD\$5,400.00</li> <li>•RD\$1,200,001.00 a RD\$12,500,000.00 – 0.45% del valor del préstamo</li> <li>•RD\$12,500,001.00 en adelante – RD\$60,000.00</li> </ul>	CTP*M
Plazo mínimo	12 meses	
Gastos de cierre / legalización de contrato	RD\$0.00	
Cargos por mora	4.00%	CV*CM
Abonos extraordinarios (mayores al 20% del capital adeudado)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•2.00% del monto pagado, durante el primer año.</li> <li>•1.50% del monto pagado, durante el segundo año.</li> <li>•1.00% del monto pagado, durante el tercer año.</li> </ul>	MP*%CPA
Cancelación anticipada	<ul style="list-style-type: none"> <li>•2.00% del monto pagado, durante el primer año.</li> <li>•1.50% del monto pagado, durante el segundo año.</li> <li>•1.00% del monto pagado, durante el tercer año.</li> </ul>	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	
Acto de cancelación de hipoteca	RD\$2,500.00	
Seguro de incendio	RD\$0.00	$(MA*FS)*I$
Gastos por gestión de cobros (mensual)	Desde RD\$500.00 a RD\$1,000.00 (según tipo de crédito)	
<p>Fecha última actualización: 10/02/2025 Fecha de entrada en vigor: 10/03/2025</p> <p>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 de Ahorros y Préstamos, pudiendo acceder a la lectura íntegra de este documento. Igualmente, junto a este documento el cliente reconoce que la ACAP 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.</p> <p>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 ACAP.</p>		

## 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 mínimo 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.acap.com.do](http://www.acap.com.do) o comunicarse con nosotros a través del número de teléfono: Santiago 809-581-4433/ Santo Domingo 809-541-6106.