

	ESPECIFICACIONES PODÉS CONSTRUIR (préstamos hipotecarios para construcción en unidades indexadas)	ES.CRE.11
		Versión 10
		Página 1 de 9

Documento disponible en www.bhu.com.uy

1. **OBJETIVO Y ALCANCE**

Informar a potenciales clientes interesados en construir su vivienda con un préstamo hipotecario en unidades indexadas.

2. **DESCRIPCIÓN**

2.1. **Requisitos generales**

2.1.1. **Características del préstamo**

Destino: construcción de una vivienda.

Capitales: desde 100.000 a 2.800.000 de unidades indexadas (UI) (no podrá superar el presupuesto de la obra).

Plazo: hasta 25 años.

Moneda: unidad indexada (UI).

TEA: desde 3,75%*

*la TEA variará en función del plazo, el porcentaje del valor del inmueble a financiar, el perfil del ingreso de los solicitantes y si aplica beneficio de ahorrista

Porcentaje máximo a financiar:

- hasta el 80% del del presupuesto de la obra.
- hasta un 10% adicional de financiación para ahorristas.

Si el cliente tuviera otro préstamo con el BHU y solicitara un préstamo para construcción con garantía hipotecaria sobre el mismo inmueble, dicho préstamo será tramitado en la medida que cumpla con los requisitos exigidos por el perfil del cliente en la relación préstamo/valor del inmueble y la suma del saldo del préstamo hipotecario que tuviera más el nuevo préstamo, no supere los topes establecidos por el BHU.

Solicitantes:

- Hasta 2 solicitantes: se exigirá que otorguen y suscriban la hipoteca.
- Se aceptará un tercer solicitante, si se trata del padre o madre de alguno de los otros dos, se exigirá que el tercer solicitante otorgue y suscriba la hipoteca.
- Los solicitantes pueden ser propietarios de otros inmuebles; ello no es impedimento para la solicitud de un préstamo.

2.1.2. **Pago de cuotas**

Cuotas: los préstamos se amortizan en cuotas fijas, mensuales y consecutivas, vencidas e iguales en UI, por su equivalente en moneda nacional al día de pago.

Forma de pago: siempre que sea posible, las cuotas se abonarán por agente de retención (descuento sobre sueldo). De lo contrario, se pueden pagar en las redes de cobranza (Abitab o Redpagos), a través del servicio de pago electrónico (SISTARBANC o PAGANZA) o en las sucursales del BHU o de la ANV.

Tasa de mora: en caso de atraso en el pago de la cuota se aplica la tasa de mora vigente a la fecha de la firma del contrato. La tasa aplicada se encuentra por debajo de los topes fijados por el BCU se rige por lo dispuesto en la ley 18.212.

	ESPECIFICACIONES PODÉS CONSTRUIR (préstamos hipotecarios para construcción en unidades indexadas)	ES.CRE.11
		Versión 10
		Página 2 de 9

2.1.3. Compromiso de gestión

Tu préstamo en un máximo de 70 días o te reintegramos el monto de la primera cuota.
Ver compromiso de gestión incluido en el formulario de solicitud de préstamo (FO.CRE.05).

2.1.4. Obtener información sobre préstamos del BHU

Para conocer las características más relevantes del préstamo y realizar preguntas acerca de los mismos, se puede llamar al teléfono **1911**, opción **1** o escribirnos a través del Formulario de Contacto (las 24hs. del día, los 365 días del año).

Se puede solicitar una entrevista en cualquiera de nuestras sucursales, agendando previamente una cita al teléfono 1911 o por nuestro servicio de Agenda web.

Es conveniente que cuando realices la llamada o la entrevista tengas los comprobantes de ingresos a la vista para que podamos brindarle la información lo más ajustada posible.

2.1.5. Ingreso de la solicitud de préstamo

- 1) llamar al teléfono **1911**, opción **1**, para agendar día y hora para ingresar una solicitud, o agendarse a través del sitio web: Agenda web.
- 2) concurrir el día agendado, con la información necesaria para el ingreso de la solicitud (**ver numeral 2.1.6).**

Por el momento, para ingresar la solicitud en las sucursales de ANV se puede concurrir directamente sin agendarse, presentando toda la documentación necesaria (**ver numeral 2.1.6).**

Si la documentación requerida no se presenta completa, pueden producirse demoras en la tramitación del préstamo.

2.1.6. Documentación a presentar para el ingreso de la solicitud

Formularios disponibles en el sitio web del BHU www.bhu.com.uy "Podés Construir"

Completar todos los formularios y firmarlos por los solicitantes. Si la documentación requerida no se presenta completa, pueden producirse demoras en la tramitación del préstamo.

FORMULARIOS A COMPLETAR	
Formulario	Observaciones
Solicitud de préstamo (FO.CRE.05).	Completo y firmado por los solicitantes. En la parte de declaración de composición e ingresos del núcleo familiar se deben incluir todas las personas que vivirán en el inmueble, así como los solicitantes del préstamo, aunque no vayan a residir en él.
Alta o actualización de datos para persona física (FO.ATC.09)	Completar y firmar un formulario por cada solicitante.
Estado de Responsabilidad Patrimonial (FO.CRE.14) <u>con certificación notarial</u> de firma y de bienes.	Uno por cada solicitante. La certificación notarial debe realizarse en papel notarial y con montepío. Aunque no se posea ninguna propiedad,

	ESPECIFICACIONES PODÉS CONSTRUIR (préstamos hipotecarios para construcción en unidades indexadas)	ES.CRE.11
		Versión 10
		Página 3 de 9

	se debe anexar certificación notarial de firma. No es necesario certificar el pasivo del cliente.
DOCUMENTACIÓN DE LOS SOLICITANTES	
Documento de identidad de cada solicitante o fotocopia autenticada.	En el caso de un solicitante casado sin separación de bienes, debe anexar fotocopia del documento de identidad del cónyuge.
Certificaciones de otras deudas sin retención de haberes.	De ambos solicitantes si corresponde. Debe contener la cantidad de cuotas a vencer y el importe de estas.
Historia laboral del BPS de cada solicitante.	Puede solicitarse en el BPS con el documento de identidad o descargarse de la página web del BPS si cuenta con un usuario registrado. Solicitar la Consulta de Actividades y la Historia Laboral Nominada completa.
COMPROBANTES DE INGRESOS	
Dependientes (empleados públicos, privados o jubilados y pensionistas)	
Últimos 12 recibos de sueldo de cada empleo que se presente. En el caso de jubilados o pensionistas, presentar los últimos 6 recibos de la pasividad.	Los recibos deben estar sellados y firmados por la empresa, aunque sean originales. Si el solicitante percibe adelantos, debe anexar una carta firmada y sellada por la empresa que indique que los adelantos quedarán supeditados a la retención de la cuota del BHU. Las restantes formas de contratación se evaluarán caso a caso debiéndose presentar documentación adicional cuando sea solicitada.
Autorización para retención de haberes para pago de servicios (FO.CRE.06).	Dos vías por cada empleo declarado, por cada solicitante. En todos los casos el formulario debe entregarse: - firmado por el solicitante (quien figura como "autorizante" en el formulario) y, - sellado y firmado por la empresa (excepto para funcionarios públicos, jubilados o pensionistas).
Independientes (profesional independiente, comerciante, empresario, etc.)	
Certificación de Ingresos por contador público, de acuerdo con el modelo (FO.CRE.30).	No se acepta ningún certificado que no se ajuste al modelo (disponible en www.bhu.com.uy).
Fotocopia de las declaraciones juradas de impuestos presentadas a la DGI (IVA, IRPF, IRAE, IPAT, ICOSA, IMEBA, etc.) por el último ejercicio cerrado.	Todas las declaraciones juradas ante DGI que correspondan del último ejercicio cerrado (fotocopiar todas las páginas). Si estuviera exento de presentar declaraciones juradas ante DGI (mono tributos o pequeñas empresas), el contador debe detallarlo en el certificado.

	ESPECIFICACIONES PODÉS CONSTRUIR (préstamos hipotecarios para construcción en unidades indexadas)	ES.CRE.11
		Versión 10
		Página 4 de 9

Certificado único de DGI.	El certificado debe estar HABILITADO, de lo contrario, deberá gestionarlo ante la DGI.
Certificado único de BPS.	https://serviciosenlinea.bps.gub.uy/ServiciosEnLineaWeb/contenidosEmbebido?id=8760 El certificado debe estar VIGENTE, de lo contrario, deberá gestionarlo ante el BPS.
Certificado de estar al día de la CJPPU o Caja Notarial.	http://www.cjppu.org.uy/ El solicitante debe estar al día con sus aportes a la CJPPU o Caja Notarial.

Ingresos de rentas por alquileres (arrendamientos)

Fotocopia de los contratos de alquiler.

Certificación de rentas por contador público que indique: monto del alquiler, pagos a DGI, comisiones devengadas por ANDA, CGN, inmobiliarias, impuesto de primaria, contribución inmobiliaria, IRPF, etc. e ingresos netos resultantes.

Últimos 3 pagos a la DGI, o las últimas 3 liquidaciones (resguardos) de la inmobiliaria, ANDA o CGN.

DOCUMENTACIÓN NOTARIAL DEL INMUEBLE A HIPOTECAR

Ver requisitos en ES.CRE.07 – Especificaciones para la presentación, control y firma de documentos en escrituras con BHU: <https://www.bhu.com.uy/crédito-y-ahorro/formularios-para-escribanos/>

Es necesario que el escribano designado tenga sus datos actualizados en la base del BHU, para evitar demoras innecesarias en la tramitación del préstamo. Para la actualización de datos, se puede concurrir personalmente a cualquier sucursal o si se hace por medio de un tercero, tiene que completar y firmar el formulario FO.ATC.09 – Alta o actualización de datos para persona física y adjuntar fotocopia autenticada del documento de identidad.

DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA A REALIZAR

- **Descripción de la obra a realizar:** memoria detallada de los diferentes trabajos a realizar y los planos correspondientes.
- **Presupuesto de la obra:** debe estar ligado por rubros y etapas a la memoria constructiva, tiene que contener datos identificatorios del proveedor (denominación, dirección, teléfono, número de inscripción en los registros tributarios, etc.) y estar firmado por el arquitecto y el constructor.
- **Permiso de construcción:** el tasador indicará si es necesario que se presente permiso de construcción aprobado para escriturar.
- **Inscripción ante BPS (para escriturar):** se debe justificar presentando los formularios F1 “Registro de obra privada” y F3 “Memoria descriptiva”, sellados por el BPS.
- Para el caso de sistemas constructivos no tradicionales, se deberá cumplir con los requisitos que fijen los organismos competentes.
- **Planos.**
- **Permiso de Construcción Municipal (obra habilitada por Intendencias Departamentales):** se exigirá previo al pago de la última cuota del porcentaje final retenido, junto al certificado de BPS.

Importante: todos los documentos presentados deben incluir los mismos datos identificatorios del bien:

- departamento/localidad,
- número de padrón,
- dirección (calle y número de puerta),
- distancia del punto medio del terreno a la esquina/ochava más próxima.

	ESPECIFICACIONES PODÉS CONSTRUIR (préstamos hipotecarios para construcción en unidades indexadas)	ES.CRE.11
		Versión 10
		Página 5 de 9

2.1.7. Costos asociados al trámite de la solicitud y al otorgamiento del préstamo

No cobramos comisión.

Al momento de ingresar la solicitud: por el control de la documentación, corresponde un arancel de UI 3.700 (IVA incluido).

La aprobación de una solicitud de préstamo tiene una vigencia de 90 días, desde la fecha de aprobación del BHU. Si por razones ajenas al BHU, es necesario actualizar el análisis de los sujetos de crédito, esto tiene un costo para los solicitantes de 1.200 U.I. (IVA incluido).

Al momento de conceder el préstamo y escriturar:

- En caso de inmuebles ubicados a más de 30Kms. (ida y vuelta) de la sucursal (BHU o ANV) más cercana, se cobra, adicionalmente, gastos de locomoción por tasación a razón de 3 UI por cada kilómetro que exceda los 30 (aplica IVA 22%).
- Importe correspondiente a los honorarios del escribano del cliente por la hipoteca. Se retiene del préstamo a conceder el día de la escritura, y se deposita en una cuenta bancaria a nombre del escribano actuante, hasta la presentación de la escritura de hipoteca inscripta en el registro. Máximo: hasta 2,562% sobre el total del préstamo concedido (incluyendo el seguro de vida, si se financia). Mínimo 14,64 UR. Este monto a retener puede variar según el caso, consulte en nuestras sucursales.
- Si es necesario, efectuar alguna inspección, el costo de cada una es de UI 1.150 (IVA incluido) que se deduce del monto de préstamo a cobrar.

2.1.8. Servicios asociados a la financiación del BHU

La cuota del BHU incluirá:

- el **préstamo** para construcción del inmueble (amortización e intereses),
- el **Fondo de Protección Inmueble** (FPI – ver numeral 2.1.10),
- el **seguro de vida**, en caso de que se opte por financiarlo.

2.1.9. Seguro de vida del Banco de Seguros del Estado (BSE)

- El solicitante del préstamo que defina el perfil debe contratar un seguro de vida del BSE **por el total del plazo de financiación**, que garantiza la cancelación de la deuda a favor del BHU en caso de fallecimiento del asegurado.
- El seguro de vida es obligatorio y es requisito para la aprobación del préstamo.
- El inicio de la gestión será realizado por el BHU. El BSE puede requerir al cliente la realización de exámenes médicos, o la presentación de informes del médico tratante, si lo entendiera necesario. Las comunicaciones se realizarán al correo electrónico y/o teléfono indicado por el cliente.
- El costo del seguro depende del monto a asegurar y del plazo de financiación, se abonará al contado el día de la escritura del préstamo hipotecario, se deducirá del importe a cobrar al momento del otorgamiento del préstamo.
- Cuando las condiciones de la operación lo permitan, el BHU podrá financiar el costo del seguro al mismo plazo e interés que el préstamo. La prima a pagar se calcula sobre el monto de préstamo más el monto del seguro de vida. **El costo del seguro se incluye en el monto del préstamo otorgado.**

	ESPECIFICACIONES PODÉS CONSTRUIR (préstamos hipotecarios para construcción en unidades indexadas)	ES.CRE.11
		Versión 10
		Página 6 de 9

2.1.10. Fondo de Protección Inmueble (FPI).

El Fondo de Protección del Inmueble (FPI) se integra con el aporte mensual de los deudores hipotecarios o promitentes compradores, equivalente a un doceavo (1/12) del 0,35% del monto del capital prestado, calculado al inicio de la deuda y pagadero junto con las cuotas del crédito.

- FPI mensual = total préstamo x 0,35 / 1200 (el total del préstamo incluye la financiación del costo del seguro de vida, si correspondiera). Esta prestación es accesoria a los intereses del préstamo y no está gravada por IVA.

Los recursos del fondo atienden las hipótesis de destrucción total o parcial del bien objeto de la hipoteca o compraventa, así como la reparación de los desperfectos ocasionados por eventos dañosos, siempre que en el caso no haya incidido dolo o culpa grave del deudor hipotecario o promitente comprador, ni de ninguna otra persona por quién este sea civilmente responsable.

La asistencia financiera es no reembolsable y tendrá como tope máximo el saldo deudor del crédito existente por concepto de préstamo hipotecario o saldo de precio, a la fecha del siniestro. El tope mínimo será el equivalente al 8% del valor contado de tasación, por debajo del cual no se brindará este tipo de asistencia financiera.

Al momento de la suscripción del préstamo hipotecario o la promesa de compraventa (ver modelos de contrato) el contratante acepta las condiciones que al respecto fija el BHU en cuanto a riesgos cubiertos, plazo para solicitarlo, documentación a suscribir oportunamente con el Banco y límites de dicha asistencia.

2.1.11. Garantía

Se debe hipotecar el terreno y las futuras construcciones. De considerarlo necesario, el BHU podrá solicitar que se hipoteque un inmueble propiedad del solicitante distinto al bien en el que se llevará a cabo la construcción.

2.1.12. Liberación del préstamo:

Las liberaciones serán efectuadas luego de una inspección realizada a la obra, por profesionales designados por la Institución, con cargo al cliente. Deberán asimismo presentar certificado de BPS o último recibo de pago de BPS.

El préstamo será liberado en tres etapas, siendo la primera entrega el día de la escritura y las restantes de acuerdo con el porcentaje de obra alcanzado.

El plazo del préstamo, así como el pago de las cuotas, comienza a computarse desde la primera liberación de fondos.

2.2. Requisitos específicos

2.2.1. Requisitos excluyentes para acceder al préstamo

- Al momento de la concesión del crédito, la edad del primer titular más el plazo del crédito no podrá superar los 75 años. En caso de existir un segundo solicitante, el plazo del crédito más su edad, no podrá superar los 80 años.
- Es condición necesaria para la solicitud del préstamo, que los solicitantes autoricen al BHU a retener la cuota de su sueldo, jubilación o pensión, en caso de tener. Sin esta autorización, no se podrá solicitar el préstamo. Este requisito no se aplica a personas que sólo cuenten con ingresos por actividades independientes (empresarios, comerciantes, profesionales en el ejercicio libre de su profesión, etc.).

2.2.2. Beneficio de financiación para clientes BHU

Los ahorristas del BHU pueden obtener beneficios adicionales de financiación, tanto en el porcentaje a financiar como en la tasa de interés, siempre que reúnan los requisitos como sujetos de crédito y que cumplan las siguientes condiciones de ahorro:

- más de 12 meses de abierta la cuenta (Yo Ahorro o Garantía de Alquiler) o 2.000 puntos (cuentas de Ahorro Previo con puntaje normal o restringido).
- saldo promedio en la cuenta en los últimos 6 meses de al menos el 5% del valor del préstamo solicitado.

Beneficios:

- 10% más de financiamiento sobre el perfil
- Tasa preferencial (TEA Ahorrista)

En caso de uso del beneficio en un crédito por parte del cliente, deberán transcurrir al menos 12 meses desde su otorgamiento para la aplicación del beneficio a una nueva solicitud de préstamo, cumpliendo con la condicionante del porcentaje de ahorro requerido.

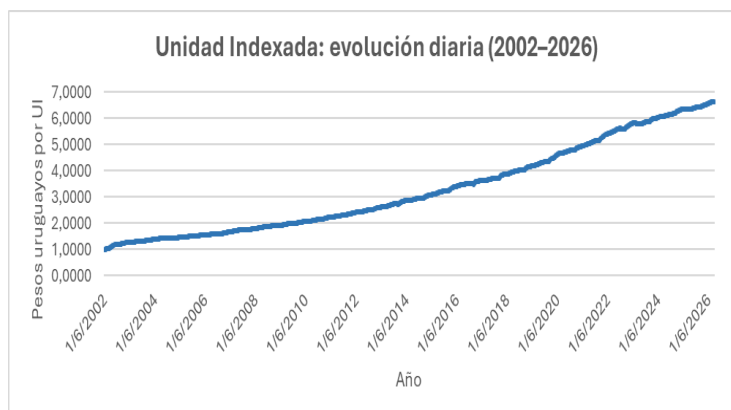
Los mismos beneficios aplican a los clientes de préstamos del BHU tanto actuales como anteriores que soliciten un nuevo préstamo hipotecario, tanto en lo que es la tasa de interés como el porcentaje máximo del valor del inmueble a financiar, siempre que se trate de clientes con créditos en UI, que hayan pasado más de 2 años de la concesión del crédito y que no se observe atraso en el pago de sus cuotas respectivas mayor a 60 días.

Los beneficios no aplican a novaciones o adquisición de mitad indivisa.

2.2.3. Requisitos de la vivienda a ofrecer como garantía

Características tales como la zona donde está implantado el bien ofrecido en garantía, tipo de materiales con que está construido (prefabricadas, techo liviano, etc.), conexión a la red de saneamiento y otras, serán tenidas en cuenta a los efectos del avalúo y los riesgos inherentes al mismo (incendio, condiciones de habitabilidad). El BHU evaluará técnicamente en cada caso, si el inmueble es aceptable como garantía y bajo qué condiciones.

2.2.4. Preguntas frecuentes



1) ¿Qué es la Unidad Indexada en Moneda Nacional?

Es una unidad de valor, que se reajusta de acuerdo con la inflación, medida por el IPC - Índice de Precios al Consumo- que es un indicador de la variación de precios o del "costo de vida". El Instituto Nacional de Estadística (INE), es la entidad que fija y comunica su valor oficial. El INE publica los primeros días de cada mes los valores de la UI para todo el mes (www.ine.gub.uy). El gráfico que

antecede (izquierda), muestra la evolución semestral de la UI desde su creación. El método de cálculo de la UI se establece en la Ley 17.761 del 12/05/2004.

La evolución pasada del índice es sólo una referencia. No garantiza lo que sucederá en el futuro con los pagos que el cliente deba realizar.

2) ¿Cómo se hace para saber cuánto es cada cuota en pesos uruguayos?

Al momento de contratar el préstamo, se sabe el valor de la cuota en UI para todo el plazo. Al efectuar algún pago, debe multiplicarse la cantidad de unidades indexadas por el valor de esta para ese día. Cuando la cuota se descuenta de los haberes, el cálculo se realiza por el valor de la UI al último día del mes anterior al descuento.

3) ¿Hasta cuánto me prestan?

El monto a prestar varía según los ingresos disponibles que tengan los solicitantes, la capacidad de pago, el perfil, el nivel de endeudamiento global de los mismos y el análisis de riesgo realizado por el BHU, pudiendo modificarse el monto solicitado por el cliente.

4) ¿Cuál es el porcentaje máximo de mis ingresos que puedo destinar a la cuota del BHU?

Depende del perfil del cliente, hasta un máximo del 35%.

5) ¿Cómo analiza el BHU la capacidad de pago?

El BHU incorpora en el análisis de la capacidad de pago, además del estudio de los ingresos, la información de gastos fijos, préstamos, retenciones, alquileres y otros gastos recurrentes que enfrente el cliente. De la evaluación integral que se realice sobre la capacidad de pago y el nivel de endeudamiento de los solicitantes, podrán surgir modificaciones respecto de los montos originalmente solicitados por el cliente o informados por el BHU.

6) ¿Se puede cancelar total o parcialmente la deuda antes del vencimiento?

Las cancelaciones totales o parciales no generan bonificaciones o quitas sobre el saldo de deuda. Los deudores con menos de 5 años de otorgado el préstamo que se presenten a abonar en forma anticipada de manera total o parcial su crédito, deberán encontrarse al día con sus obligaciones, registrar al menos **24 meses de antigüedad** desde la firma del contrato o de la última cancelación parcial efectuada y además deben abonar al momento de efectuar la cancelación una comisión, en concepto de resarcimiento por costos administrativos y financieros por reinversión. El cobro de la comisión ha sido momentáneamente suspendido por resolución del Directorio N° 85/17 (orden de servicio N° 17/2017).

7) ¿El BHU toma en cuenta ingresos del exterior?

Sí, pero únicamente aquellos ingresos *de residentes en Uruguay* que provengan de jubilaciones o pensiones del extranjero, debidamente certificadas, o bien de organismos internacionales u organizaciones diplomáticas extranjeras. Los ingresos deben haberse percibido de forma regular y permanente en los últimos 2 años, y se considerará dentro del perfil de "Otros Ingresos".

8) Si ya estoy pagando una cuota con el BHU, ¿puedo solicitar otro préstamo?

Sí, siempre que sumadas todas las cuotas (las vigentes más la del nuevo préstamo) no se supere el porcentaje máximo de los ingresos que se puedan destinar a la cuota del BHU (según el perfil que corresponda). Esto se aplica para cualquier titular, codeudor o fiador de una hipoteca (o promesa) con el BHU, aunque esa persona no sea quien pague la cuota, así como para titulares de préstamos de refacción.

9) ¿Por qué medio y en qué moneda se entrega el importe del préstamo?

En ningún caso se hará entrega de efectivo, el préstamo se abona con letra de cambio o por transferencia bancaria (de solicitar más de una letra o transferencia se cobrará su costo). El pago se realiza en moneda nacional y se puede solicitar el cambio a dólares, para lo cual el BHU brinda una **cotización preferencial**.

10) ¿Quiénes firman la hipoteca?

Todos los solicitantes del préstamo y otros propietarios del bien inmueble que puedan existir.

Todas las solicitudes están sujetas a aprobación crediticia según nuestras políticas vigentes.

Consultas por otras situaciones no contempladas en estas especificaciones a través del Formulario de Contacto.

El BHU es supervisado por el Banco Central del Uruguay. Por más información acceda a www.bcu.gub.uy
Por consultas y Reclamos, acceda a www.bhu.com.uy