

1. OBJETIVO Y ALCANCE

Información a potenciales clientes interesados en adquirir una vivienda con préstamo hipotecario.

Puede tratarse también de inmuebles rematados o vendidos por el BHU, novaciones o cesiones de derecho de promitente comprador.

2. DESCRIPCIÓN

2.1. Requisitos Generales

2.1.1. Características de los préstamos en unidades indexadas (UI).

Destino: adquisición de vivienda nueva o usada por parte de ahorristas y no ahorristas, en cualquier localidad del Uruguay, para inmuebles urbanos, suburbanos o aquellos inmuebles rurales que por sus características, se asimilen a los urbanos, según las políticas establecidas por el BHU.

Pueden considerarse ingresos de hasta dos solicitantes, quienes deberán adquirir como propietarios el inmueble que es objeto de la solicitud.

Los solicitantes pueden ser propietarios de otros inmuebles; ello no es impedimento para la solicitud de un préstamo.

Moneda: unidad indexada (UI).

Monto: entre UI 100.000 y UI 2.800.000.

Plazo: hasta 25 años.

Tasa de interés: 7% efectiva anual.

Los ahorristas que reúnan los requisitos detallados en el numeral 2.2.2.2, pueden acceder a una bonificación en la tasa de interés.

Para préstamos otorgados con el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, aplica una sobretasa que dependerá de la relación deuda/garantía.

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 y se rige por lo dispuesto en la ley 18.212.

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

Porcentaje a financiar:

- hasta el 80% del valor del inmueble para empleados públicos, privados o profesionales independientes,
- hasta el 60% del valor del inmueble para empresarios, comerciantes u otras fuentes de ingresos,
- financiación adicional para ahorristas (ver numeral 2.2.3.1).

Servicios asociados a la financiación (integrables en la cuota):

- seguro de vida (obligatorio) del BSE, a nombre del primer solicitante del préstamo, por el plazo de la hipoteca, a favor del BHU,
- Fondo de Protección al Inmueble (ver numeral 2.1.8).

Plazo máximo de otorgamiento:

Para control interno: "Los documentos impresos o fotocopiados **no se encuentran controlados**. Verificar su vigencia comparando con las publicaciones de la documentación en la web institucional o en la intranet.

- 70 días corridos, según el compromiso de gestión suscripto al momento de ingresar la solicitud de préstamo. Ver compromiso de gestión incluido en el formulario FO.CRE.05.

2.1.2. Obtener información sobre préstamos del BHU

Para conocer las características más relevantes del préstamo y realizar preguntas acerca de los mismos, puede llamar al teléfono **1911**, opción **1** (las 24hs. del día, los 365 días del año). Si lo desea, puede agendarse para una entrevista en cualquiera de nuestras dependencias.

También tiene a su disposición en nuestra página web la [Calculadora avanzada](#) que le permite calcular el monto aproximado de préstamo al que puede acceder.

Es conveniente que cuando realice la llamada o la entrevista tenga los comprobantes de ingresos de los solicitantes a la vista.

Para obtener la aprobación del solicitante, del inmueble o de las condiciones del préstamo, previo a la firma de un boleto de reserva y al ingreso de una solicitud de préstamo, ponemos a su disposición los servicios de:

- pre aprobación de sujetos de crédito,
- tasación de inmuebles,
- solicitud de información de condiciones para novar hipotecas o ceder derechos de promitente comprador.

Por más información y costos lea “Preguntas frecuentes” numeral 2.2.6

2.1.3. Ingresar una solicitud de préstamo, una novación por sustitución de deudor o una cesión de derechos.

En Montevideo y Ciudad de la Costa:

- 1º. Llamar al **1911**, opción **1**, para agendar día y hora para ingresar una solicitud.
- 2º. concurrir el día agendado, al Departamento Crédito en Montevideo o Sucursal Ciudad de la Costa (según la agenda) presentando **toda** la información requerida para el ingreso de la solicitud (**ver numeral 2.1.4**).

En el resto del país, concurrir a la sucursal del BHU o ANV más cercana para ingresar la solicitud, presentando toda la documentación necesaria (**ver numeral 2.1.4**).

IMPORTANTE: para solicitar el préstamo se debe indicar al momento del ingreso el inmueble que se quiere comprar.


2.1.4. Documentación a presentar para el ingreso de la solicitud

Formularios disponibles en el sitio web: <https://www.bhu.gub.uy/credito-y-ahorro/credito/podés-comprar/> (ver listado: “Formularios para clientes” y “Formularios seguro de vida”).

**TODOS LOS FORMULARIOS DEBEN ESTAR COMPLETOS Y FIRMADOS POR EL (LOS)
SOLICITANTE(S)**

FORMULARIOS A COMPLETAR

Código	Nombre	Observaciones
FO.CRE.05.	Solicitud de préstamo.	Completo y firmado por el/los solicitante/s. 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. En 2 vías.
FO.CRE.14.	Estado de Responsabilidad Patrimonial con certificación notarial 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, se debe anexar certificación notarial de firma. No es necesario certificar el pasivo del cliente.
Formularios seguro de vida.	F.251 - BSE - Declaración Jurada de Salud.	Completa y firmada por el primer solicitante. Deben firmarse todas las carillas. En caso de que el primer solicitante tenga asma, el cliente debe completar el formulario correspondiente. En caso de tener diabetes, el médico tratante debe completar el formulario correspondiente. En caso de estar embarazada, el médico tratante debe completar el formulario correspondiente, y anexar una fotocopia del carné perinatal y la última rutina.
DOCUMENTACIÓN DE LOS SOLICITANTES		
Fotocopia autenticada de la cédula de cada solicitante.		En caso de que el/los solicitante/s sea(n) casado(s) sin separación de bienes, debe/n anexar fotocopia de la CI del/ del cónyuge.
Fotocopia de los estados de cuenta de todas las tarjetas de crédito de cada solicitante, de los últimos 3 meses.		Todas las tarjetas que hayan tenido movimientos en los últimos 3 meses. Si no los tuviera, puede obtenerlos en la Institución emisora.
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 las mismas.
Historia laboral del BPS de cada solicitante.		Puede solicitarla en el BPS con la C.I. o descargarla 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.
FO.CRE.06 - Autorización para retención de haberes para pago de servicios.		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 al FO.CRE.30.		No se acepta ningún certificado que no se ajuste al FO.CRE.30 (disponible en www.bhu.gub.uy).

	ESPECIFICACIONES PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN UNIDADES INDEXADAS	ES.CRE.03
		Versión 25
		Página 4 de 10

Fotocopia de las declaraciones juradas de impuestos presentadas a la DGI (IVA, IRPF, IRAE, IPAT, ICOSA, IMEBA, etc.) por los tres últimos ejercicios anuales.	Todas las declaraciones juradas ante DGI que correspondan de los últimos tres años (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.
Certificado único de DGI.	https://servicios.dgi.gub.uy/ServiciosEnLinea/dgi--servicios-en-linea--consulta-de-certificado-unico El certificado debe estar HABILITADO, de lo contrario, deberá gestionarlo ante la DGI.
Certificado único de BPS.	http://www.bps.gub.uy/5623/atyr_-_consulta_certificados_comunes_vigentes.html El certificado debe estar VIGENTE, de lo contrario, deberá gestionarlo ante el BPS.
Certificado de estar al día de la CJPPU.	http://www.cjppu.org.uy/ El solicitante debe estar al día con sus aportes a la CJPPU.
Ingresos de rentas por alquileres (arrendamientos)	
Fotocopia del/ 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, etc. e ingresos netos resultantes.	
Últimos 3 pagos a la DGI, o las últimas 3 liquidaciones (resguardos) de la inmobiliaria, ANDA o CGN.	
DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE A HIPOTECAR (No es necesaria su presentación en caso de novaciones, cesiones de derecho, compra de inmuebles propiedad del BHU o adquisición en remate del BHU)	
Propiedad Horizontal: plano de fraccionamiento y mensura (2 fotocopias).	Dicho plano, se puede obtener en la Dirección Nacional de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.
Propiedad Común: - plano de construcción, de no contar con el mismo, se debe presentar un croquis de las construcciones existentes en el padrón (1 fotocopia). - plano de mensura (1 fotocopia). Importante: al momento del ingreso de la documentación notarial correspondiente, se exigirá la certificación de un arquitecto por la antigüedad de las construcciones.	El croquis es efectuado por un arquitecto al momento de la realización de la caracterización urbana informada. El Plano de Mensura se puede obtener en la Dirección Nacional de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.
DOCUMENTACIÓN NOTARIAL	
Ver requisitos en ES.CRE.07 – Especificaciones para la presentación, control y firma de documentos en escrituras con BHU: https://www.bhu.gub.uy/credito-y-ahorro/formularios-para-escribanos/	

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

Al momento de ingresar la solicitud: costo por el control de documentación para el ingreso de una solicitud: UI 3.700 (IVA incluido).

Para control interno: "Los documentos impresos o fotocopados **no se encuentran controlados**. Verificar su vigencia comparando con las publicaciones de la documentación en la web institucional o en la intranet.

La aprobación de una solicitud de préstamo tiene una vigencia de 60 días, desde la fecha de aprobación del BHU.

Si requiere actualización del análisis del préstamo concedido:

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 inscrita 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 dependencias.

2.1.6. Servicios asociados a la financiación del BHU

La cuota del BHU incluirá:

- el **préstamo** (amortización e intereses),
- el **seguro de vida**, en caso de que se opte por financiarlo y,
- el **Fondo de Protección al Inmueble (FPI)** – ver numeral 2.1.8.

2.1.7. Seguro de vida del Banco de Seguros del Estado

- El solicitante del préstamo **con mayores ingresos**, 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. Las gestiones del seguro se efectúan en 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.
- El costo del seguro depende del monto a asegurar y del plazo de financiación y se abonará el día de la escritura del préstamo hipotecario. El BHU puede incluir en la financiación el costo del seguro cuando las condiciones de la operación lo permitan, en ese caso, la prima a pagar se calcula sobre el monto de préstamo más el monto del seguro de vida. De lo contrario, cuando no sea posible la financiación del seguro, se deducirá del importe a pagar al momento del otorgamiento del préstamo.

$$\text{Costo del seguro} = \frac{0,15912 \times \text{monto total del préstamo} \times \text{plazo (meses)}}{1000}$$

El BSE podrá incrementar el monto del seguro de acuerdo a la evaluación del riesgo que efectúe para cada cliente.

2.1.8. Fondo de protección al inmueble (FPI)

- 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.
- El FPI se incluye en la cuota del servicio hipotecario.

Para control interno: "Los documentos impresos o fotocopiados **no se encuentran controlados**. Verificar su vigencia comparando con las publicaciones de la documentación en la web institucional o en la intranet.

- El FPI cubre a la vivienda en caso de un siniestro (incendio, inundación, otros desastres naturales, etc.) durante el plazo de financiación.

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 70 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 el otorgamiento del préstamo, que el/los solicitante/s autoricen al BHU a retener la cuota de su sueldo, jubilación o pensión, en caso de tener. Sin esta autorización, no se puede 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. Beneficios de financiación para ahorristas

Los ahorristas del BHU pueden obtener beneficios adicionales de financiación, tanto en el porcentaje del inmueble a financiar como en la tasa de interés, siempre que reúnan los requisitos del perfil que les corresponda, que sus ingresos le permitan cubrir la cuota y que cumplan las condiciones de ahorro.

2.2.2.1. Beneficio en el porcentaje a financiar sobre el valor del inmueble

Si su cuenta es una cuenta **YO AHORRO**, genera un beneficio básico al momento de presentar la solicitud del préstamo. La cuenta tiene que haber registrado depósitos en al menos 18 de los últimos 24 meses previos a la presentación de la solicitud de crédito; en ese caso se puede incrementar el porcentaje de financiación un 5% del valor del inmueble por sobre lo que su perfil permite.

Se puede conceder además un beneficio adicional, que consiste en incrementar el porcentaje de financiación hasta un 5% más, por un equivalente al porcentaje del valor del inmueble que el ahorrista tiene depositado en su cuenta. No se consideran para el cálculo, los depósitos realizados en el trimestre previo a la solicitud del préstamo.


El beneficio total (básico + adicional) otorgado en la financiación no puede superar el **10%** del valor del inmueble a adquirir.

Para ahorristas que **no integran el YO AHORRO**, el BHU podrá financiar **hasta un 5%** adicional por sobre lo que su perfil le permite. Para ello, deben cumplirse los siguientes requisitos:

- que la cuenta se haya abierto antes del 28/09/09 y,
- que tenga 2.000 puntos o más a la fecha de la solicitud del préstamo.

La cuenta "Garantía de Arrendamiento", le ofrece al arrendatario (persona física), la posibilidad de acceder a una financiación adicional de un 10% a la correspondiente a su perfil de ingresos, siempre que, a la fecha en que presenta la solicitud de préstamo para adquisición, cumpla con alguna de las siguientes condiciones:

- los depósitos efectuados en garantía de arrendamientos tengan una antigüedad mínima de 24 meses y representen al menos el 10% del valor del inmueble a adquirir;
- los depósitos efectuados en garantía de arrendamientos, tengan una antigüedad mínima de 24 meses y el saldo de la cuenta sumado al saldo de una cuenta Yo Ahorro de la misma titularidad representen al menos el 10% del valor del inmueble a adquirir, sin considerar los depósitos con antigüedad menor a 3 meses;
- los depósitos efectuados en garantía de arrendamientos, tengan una antigüedad mínima de 24 meses, transferidos en su totalidad a una cuenta Yo Ahorro con la misma titularidad y cuyo saldo represente al menos el 10% del valor del inmueble a adquirir, sin considerar los depósitos con antigüedad menor a 3 meses.

	ESPECIFICACIONES PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN UNIDADES INDEXADAS	ES.CRE.03
		Versión 25
		Página 7 de 10

Los beneficios aplican para una única solicitud de préstamo, independientemente de la cantidad de arrendatarios que tenga la cuenta.

PORCENTAJE MÁXIMO A FINANCIAR DEL VALOR DEL INMUEBLE		
	1er Titular empleado público, privado, jubilado, pensionista o profesional	Otros
No ahorristas o ahorristas con menos de 2.000 puntos	80%	60%
Ahorristas que no integran el Yo Ahorro con más de 2.000 puntos	85%	65%
Ahorristas del Yo Ahorro o Garantía de arrendamiento que cumplan con las condiciones para reducir el aporte de fondos propios	90%	70%

2.2.2.2. Beneficio para ahorristas en la tasa de interés.

Dependiendo del promedio ahorrado en el último año, previo al ingreso de la solicitud del préstamo, el BHU puede otorgarles a los ahorristas una rebaja en el pago de intereses.

BONIFICACIÓN EN EL PAGO DE INTERESES		
Saldo promedio de la cuenta (calculado en base al saldo promedio mensual de los últimos doce meses previos a la fecha de ingreso de la solicitud de préstamo)	Tasa contractual	Tasa equivalente si aplica bonificación de intereses
Mayor o igual al 10% del monto de préstamo solicitado.	7%	6,50%
Entre el 5% y el 10% del monto de préstamo solicitado	7%	6,75%

La bonificación en la tasa de interés **se perderá en forma definitiva** en aquellos casos en los que el cliente registre un atraso igual o superior a (60) sesenta días, en cualquier operación de crédito que mantenga en el BHU.

En los casos en que se opere con Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) se mantiene la tasa adicional que corresponda de acuerdo a lo detallado en el numeral 2.2.4.

2.2.3. Requisitos de la vivienda

- Características tales como el departamento o el barrio donde está implantado el bien, 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. Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH)

Es un fondo creado por la Agencia Nacional de Vivienda para garantizar parcialmente los créditos hipotecarios destinados a personas físicas, para la adquisición de su vivienda.

Tanto la solicitud del crédito como la adhesión al FGCH se gestionan en el BHU, sin necesidad de realizar trámites adicionales.

Si además es ahorrista y reúne los requisitos, puede acceder a los beneficios correspondientes en la financiación.

Por más información ver www.anv.gub.uy/FGCH.

2.2.5. Novaciones y cesiones de derecho de promitente comprador (particularidades).

Moneda: se mantendrán nominadas en la moneda que estuvieran pactados los créditos con el deudor anterior. La única excepción serán los casos en que estuvieran nominados en moneda extranjera, respecto a los que se exigirá que frente a la voluntad de transferir el endeudamiento a un nuevo cliente, no se realizará novación o cesión, sino que se procederá a cancelar y conceder un nuevo préstamo en unidades indexadas (UI).

Tasa de interés para UI: no podrá ser inferior a la que el BHU tenga vigente para las nuevas operaciones de crédito. Es decir, regirá la mayor entre la tasa vigente y la tasa promedio ponderada de las operaciones anteriores a la cesión o novación.

Tasa de interés para UR: no podrá ser inferior a la que el BHU tenga vigente como referencia para las operaciones en UR, es decir, regirá la mayor entre la tasa de referencia vigente y la tasa promedio ponderada de las operaciones anteriores a la cesión o novación.

En los casos en que no se alcance el requisito del máximo establecido para la relación cuota/ingreso disponible se podrá realizar una amortización extraordinaria que reduzca el monto de la cuota y posibilite dicho cumplimiento.

El solicitante puede optar por cancelar el saldo existente y tomar un nuevo préstamo en unidades indexadas en las condiciones vigentes de la línea “préstamo para adquisición de vivienda en UI” si se puede hipotecar el inmueble.

En cuanto al resto de las condiciones, requisitos y tramitación aplica lo detallado en la presente especificación.

2.2.6. Preguntas frecuentes



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

Es una unidad de valor, que se reajusta de acuerdo a 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, deberá multiplicar la cantidad de unidades indexadas por el valor de la misma 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 30%.

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 los consumos con tarjetas de crédito (particularmente aquellos que sean financiados), 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 solicitante/s, 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. Para los préstamos en unidades indexadas o reestructuras de deuda en unidades indexadas firmados **a partir del mes de abril de 2017** rige una comisión por cancelación anticipada total o parcial. La descripción, condiciones y forma de aplicación de la misma quedarán establecidas en la documentación contractual que se firme. Cuando el deudor o titular se presente a abonar, en forma anticipada, total o parcialmente su crédito, deberá: 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 abonar al momento de efectuar la cancelación los importes que se indican a continuación por concepto de resarcimiento de costos administrativos y financieros por reinversión, teniendo en cuenta los requisitos que aplican a cada situación:

- a) cancelación total con menos de 5 años de contratado o reestructurado el préstamo, 3 veces el importe de intereses incluido en la última cuota abonada;
- b) cancelación total con 5 años o más de contratado o reestructurado el préstamo, 2 veces el importe de intereses incluido en la última cuota abonada;
- c) cancelación parcial, 1% del monto abonado. No se admitirán cancelaciones parciales por debajo del 10% del total del endeudamiento del cliente con el BHU.

La entrada en vigencia de la aplicación de esta comisión ha sido momentáneamente suspendida 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 verificables".

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 te 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 de 75 UI). El pago se realiza en moneda nacional y si lo desea puede solicitar el cambio a dólares, para lo cual el BHU le brinda una cotización preferencial.

10) ¿Quiénes firman la hipoteca?

Todos los propietarios del bien inmueble, entre los cuales están incluidos el titular del préstamo y el segundo solicitante en caso de existir.

11) ¿Puedo solicitar el préstamo y después salir a buscar una vivienda?

Para ingresar la solicitud del préstamo, debe indicar un inmueble específico. Le ofrecemos la posibilidad de solicitar una pre aprobación como sujeto de crédito para conocer con anterioridad si califica para el mismo. El servicio consiste en el estudio de los ingresos y los antecedentes para la determinación de la capacidad de endeudamiento y las condiciones del préstamo al que podría acceder, en función de las políticas establecidas por el BHU. Costo: 2.500 UI (IVA incluido). Vigencia 60 días calendario desde su emisión. Si dentro de los 60 días de requerido el estudio, presenta una solicitud de préstamo, se descontará este importe del arancel correspondiente al ingreso de solicitud.

12) ¿Puedo solicitar una tasación del inmueble que me interesa comprar?

Si, puede solicitar la tasación de cualquier inmueble para determinar su valor contado y de rápida convertibilidad. Costo: 2.500 UI (IVA incluido). Si dentro de los 60 días de requerido el estudio, presenta una solicitud de préstamo para adquirir el inmueble tasado, se descontará este importe del arancel correspondiente al ingreso de solicitud.

13) Estoy interesado en comprar un inmueble que ya tiene un crédito con BHU, ¿puedo conocer las condiciones en que me queda el crédito a mí?

Si, puede agendarse para una entrevista donde se le brindará información estimada del crédito que puede tomar de acuerdo a sus ingresos, y si presenta una nota de autorización del titular de la deuda podrá efectuar la consulta con la información del inmueble, de acuerdo con las políticas vigentes. Este estudio tiene un costo de 2.500 UI (IVA incluido) y se mantendrá vigente mientras no varíen las políticas. Las condiciones se actualizarán al momento de presentar la solicitud de novación de hipoteca o cesión de derechos de promitente comprador. Si dentro de los 60 días de requerido el estudio, presenta una solicitud de préstamo, se descontará este importe del arancel correspondiente al ingreso de solicitud.

14) ¿Quiénes compran el inmueble?

El inmueble que será garantía del préstamo hipotecario debe ser comprado por el titular y el segundo solicitante en caso de existir. Puede haber más compradores además de los mencionados. El BHU **no** acepta “fiadores” o “garantías solidarias” para los créditos.

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

Consulte por las situaciones no contempladas en estas especificaciones.

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.gub.uy.