	ESPECIFICACIONES PODÉS REFORMAR (préstamos hipotecarios para reforma en unidades indexadas)	ES.CRE.06
		Versión 13
		Página 1 de 8

1. OBJETIVO Y ALCANCE

Informar a potenciales clientes interesados en reformar o ampliar una vivienda con un préstamo hipotecario en unidades indexadas.

2. DESCRIPCIÓN

2.1. Requisitos generales

2.1.1. Características del préstamo

Destino: reforma (mantenimiento, mejora y/o ampliación) de una vivienda en zona urbana, suburbana o rural por parte de ahorristas o no ahorristas en cualquier parte del territorio nacional.

Ingresos: pueden considerarse ingresos de hasta dos solicitantes.

Moneda: unidad indexada (UI).

Monto: hasta 700.000 UI.

Plazo: hasta 20 años.

Tasa de interés:

- 7,5% efectiva anual, si el préstamo es con retención de haberes,
- 8% efectiva anual, sin retención de haberes.

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

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.

Forma de pago: las cuotas se abonarán por agente de retención, (descuento sobre sueldo), siempre que sea posible. En su defecto, se abonarán en las dependencias del BHU, ANV, o redes de cobranza descentralizada.


Porcentaje a financiar:

- hasta el 60%, si el inmueble que se hipoteca es propiedad del solicitante y es un bien diferente al que se reforma,
- hasta el 50% si el inmueble que se hipoteca no es propiedad del solicitante,
- hasta el 50% si la garantía hipotecaria es el inmueble a reformar.

Plazo máximo de otorgamiento: 70 días corridos, según el compromiso de gestión suscripto al momento de ingresar la solicitud de préstamo. Ver Compromiso de Gestión en FO.CRE.05 www.bhu.gub.uy.

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 24h. del día, los 365 días del año). Si lo desea, puede agendarse para una entrevista en cualquiera de nuestras dependencias.

	ESPECIFICACIONES PODÉS REFORMAR (préstamos hipotecarios para reforma en unidades indexadas)	ES.CRE.06
		Versión 13
		Página 2 de 8

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

2.1.3. Ingresar una solicitud de préstamo

En Montevideo y sucursal Ciudad de la Costa:

- 1º. llamar al 1911 - opción 1, coordinando día y hora para el ingreso de solicitud de préstamo de reforma.
- 2º. concurrir el día coordinado presentando toda la información requerida para el ingreso de la solicitud (ver punto 2.1.4).

En el resto del país, concurrir a cualquier sucursal del BHU o ANV para ingresar la solicitud de préstamo hipotecario, presentando toda la documentación necesaria (ver punto 2.1.4).

2.1.4. Documentación a presentar para el ingreso de la solicitud

Formularios disponibles en el sitio web del BHU www.bhu.gub.uy "Podés reformar"

FORMULARIOS A COMPLETAR		
Código	Nombre	Observaciones
FO.CRE.05	Solicitud de préstamo.	Completo y firmado por el (los) solicitante(s). En la 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 (escribano). Anexar fotocopias de títulos de propiedad.	Uno por cada uno de los solicitantes. La certificación notarial debe venir en papel notarial, 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.	Completada y firmada por el primer solicitante. Deben firmarse todas las carillas. En caso de que el primer solicitante tenga asma, el cliente deberá 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 última rutina.
DOCUMENTACIÓN DE LOS SOLICITANTES		
Fotocopia autenticada de la cédula de cada solicitante.		En caso de que el (los) solicitantes sea(n) casado(s) sin separación de bienes, deben anexar fotocopia de la CI 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 de BPS de cada solicitante.	Puede solicitarla en el BPS con la CI 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 últimos 6 recibos de la pasividad.	Los recibos deben estar sellados y firmados por la empresa aunque sean originales. <ul style="list-style-type: none"> - Si el solicitante percibe viáticos, debe anexar una carta firmada y sellada por la empresa que indique que los viáticos son sin rendición de cuentas (de lo contrario no se considerarán). - 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: <ul style="list-style-type: none"> - firmado por el solicitante (quien figura como "autorizante" en el formulario) - 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 aceptará ningún certificado que no se ajuste al FO.CRE.30 (disponible en www.bhu.gub.uy).
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 eximido de presentar declaración jurada ante DGI (monotributos o pequeñas empresas), lo debe detallar el contador 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.
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, etc. e ingresos netos resultantes.	
Últimos 3 pagos a DGI, o las últimas 3 liquidaciones (resguardos) de la inmobiliaria, ANDA o CGN.	

DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE A HIPOTECAR

<p>Propiedad Horizontal: plano de fraccionamiento y mensura (2 fotocopias).</p>	<p>Dicho plano se puede obtener en la Dirección Nacional de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.</p>
<p>Propiedad Común:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plano de construcción, de no contar con el mismo se presentará croquis de las construcciones existentes en el predio (1 fotocopia). - plano de mensura (1 fotocopia). <p>Importante: al momento del ingreso de la documentación notarial correspondiente, se exigirá la certificación de arquitecto por la antigüedad de las construcciones. Ver en www.bhu.gub.uy ES.CRE.07 en sitio "Formularios para escribanos".</p>	<p>El croquis debe ser efectuado por un arquitecto al momento de la realización de la caracterización urbana informada.</p> <p>El plano de mensura se puede obtener en la Dirección Nacional de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.</p>

DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA A REALIZAR

<ul style="list-style-type: none"> - Descripción de la obra a realizar: memoria detallada de los diferentes trabajos a realizar y de ser necesarios, 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. - 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. - En inmuebles de propiedad horizontal, se requerirá, en los casos de aumento de área, el proyecto de nuevo plano de mensura y fraccionamiento, proyecto de modificación de Reglamento de copropiedad, y autorización de los copropietarios. <p>Importante: todos los documentos presentados deben incluir los mismos datos identificatorios del bien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - departamento/localidad, - número de padrón, - dirección (calle y número de puerta), - distancia del punto medio del terreno a la esquina/ochava más próxima y, - expresar que el bien a reformar será destinado a "VIVIENDA"

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 a 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: 3.700 UI (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."

	ESPECIFICACIONES PODÉS REFORMAR (préstamos hipotecarios para reforma en unidades indexadas)	ES.CRE.06
		Versión 13
		Página 5 de 8

Al momento de concederse 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 cobrará además gastos de locomoción para 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** para reforma del inmueble (amortización e intereses),
- el **Fondo de Protección Inmueble** (FPI – ver numeral 2.1.8),
- el **seguro de vida**, en caso de que se opte por financiarlo.

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

- El primer titular 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, por lo que el cliente no tiene que ir al BSE.
- El BSE podrá requerirle al cliente la realización de exámenes médicos, o la presentación de informes de médico tratante si así lo entiende necesario.


El costo del seguro dependerá del monto a asegurar y del plazo de financiación y se abonará el día de la escritura del préstamo hipotecario. El BHU podrá 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 cobro 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 Inmueble (FPI).

- **FPI mensual = total préstamo x 0,35 / 1200** (el total del préstamo incluye la financiación del seguro de vida, si correspondiera).
- **El FPI se incluye en la cuota del servicio hipotecario.** Esta prestación es accesoria a los intereses del préstamo y no está gravada por IVA.
- El FPI cubre a la vivienda en caso de un siniestro (incendio, inundación, etc.), durante el plazo de financiación.

	ESPECIFICACIONES PODÉS REFORMAR (préstamos hipotecarios para reforma en unidades indexadas)	ES.CRE.06
		Versión 13
		Página 6 de 8

2.1.9. Liberación del préstamo

El mismo será liberado en dos cuotas:

- un 90% del total del préstamo el día de la escritura de hipoteca.
- el 10% del total del préstamo, dentro del plazo de 180 días a contar desde la fecha de escritura y contra presentación de certificación de arquitecto, ingeniero civil o agrimensor en actividad, que acredite que las obras se efectuaron de acuerdo a la memoria y presupuesto presentado. De igual forma se aceptará como acreditación, el cierre de obra ante BPS con el certificado especial vigente.

El Banco, no obstante, se reserva el derecho de realizar inspecciones con profesionales designados por la Institución.

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 la solicitud 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 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. Beneficios para ahorristas

Los ahorristas que posean una cuenta del tipo **Yo Ahorro**, con una antigüedad mínima de un año y por lo menos nueve depósitos mensuales podrán obtener un beneficio adicional de financiación de un **10%**, respecto a la afectación de la garantía y sujeto a la capacidad de pago del solicitante.

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 cumpla con las condiciones previstas en el contrato.

De igual forma los titulares de cuentas de ahorro previo para vivienda (productos: 05, 12, 18, 30, 31, 32, 90, 91 y 93) que tengan un mínimo de 2000 puntos generados, podrán obtener un beneficio adicional de financiación de un **5%**, respecto a la afectación de la garantía y sujeto a la capacidad de pago del solicitante.

Tasa preferencial

Los ahorristas del BHU podrán acceder a una rebaja en la tasa de interés si en los doce meses previos al ingreso de la solicitud del préstamo cumplen con los requerimientos exigidos en alguna de las siguientes situaciones:

- 1) registrar como mínimo un saldo promedio en su cuenta de ahorro del 10% del préstamo que soliciten, para obtener una rebaja del 0,5%.
- 2) registrar un saldo promedio en su cuenta de ahorro entre un 5% y menor a un 10% del préstamo que soliciten, para obtener una rebaja del 0,25%.

El descuento 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 días, en cualquier operación de crédito que mantenga con el BHU.

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.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 UI 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%. Para inquilinos buenos pagadores, el BHU podrá evaluar un porcentaje mayor de afectación.

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,

	ESPECIFICACIONES PODÉS REFORMAR (préstamos hipotecarios para reforma en unidades indexadas)	ES.CRE.06
		Versión 13
		Página 8 de 8

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?

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 por 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 Nº 85/17 (orden de servicio Nº 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 es 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 inmueble a hipotecar y el titular del préstamo y el segundo solicitante en caso de existir.

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.