

## 1. OBJETIVO Y ALCANCE

Informar a potenciales clientes, interesados en adquirir una vivienda con préstamo hipotecario, en condiciones más ventajosas.

## 2. DESCRIPCIÓN

### 2.1. REQUISITOS GENERALES

#### 2.1.1. Características del préstamo

**Destino:** compra de vivienda, a menor tasa y plazo. Los solicitantes pueden ser propietarios de otros inmuebles, ello no es impedimento para la solicitud de un préstamo.

**Solicitantes:**

- Hasta 2 solicitantes: se exigirá que suscriban la compraventa como propietarios del inmueble ofrecido en garantía.
- se aceptará un tercer solicitante, si se trata del padre o madre de alguno de los otros dos. En este caso, el tercer solicitante tiene que otorgar la hipoteca, pero no se exigirá que adquiera como propietario el inmueble ofrecido en garantía.
- Los solicitantes pueden ser propietarios de otros inmuebles; ello no es impedimento para la solicitud de un préstamo.

**Moneda:** unidad indexada (UI).

**Monto máximo:** hasta UI 1.400.000.

**Plazo:**

- Hasta 180 meses, según las condiciones del préstamo, para los perfiles asalariados públicos y privados, jubilados, pensionistas o profesionales.
- Hasta 120 meses, según condiciones del préstamo, para el perfil otros ingresos.

**Tasa de interés:**

- 6% efectivo anual para el perfil asalariado público, jubilado o pensionista.
- 6,25% efectivo anual para los perfiles asalariados privado y profesional.
- 6,50% efectivo anual para el perfil otros ingresos.

**Porcentaje máximo a financiar:**

- Hasta el **75%** más seguro de vida, para los asalariados públicos y privados, jubilados, pensionistas o profesionales.
- Hasta el **55%** más seguro de vida, por todo concepto para el perfil Otros Ingresos.

#### 2.1.2. Pago de cuotas

**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.

**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 o a través del servicio de pago electrónico (SISTARBANC).

**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.

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

- Si se financia, la cuota incluirá el seguro de vida (obligatorio por el plazo de la hipoteca, a favor del BHU),
- Fondo de Protección al Inmueble (ver numeral 2.1.10).

**2.1.3. Compromiso de gestión**

Su préstamo en un máximo de 70 días o le 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, puede llamar al teléfono **1911**, opción **1** o escribirnos a [infoprestamos@bhu.net](mailto:infoprestamos@bhu.net) (las 24hs. del día, los 365 días del año).

Si lo desea, puede solicitar una entrevista en cualquiera de nuestras sucursales. Para su comodidad, en Montevideo y Sucursal Ciudad de la Costa le sugerimos agendarse previamente llamando al teléfono 1911 o por nuestro nuevo servicio de [Agenda web](#) (momentáneamente disponible solo para Montevideo).

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

Previo a la firma de un boleto de reserva o al ingreso de una solicitud de préstamo, para que se asegure de las condiciones del préstamo o de obtener la aprobación del inmueble ofrecido como garantía hipotecaria, 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.

**2.1.5. Ingreso de la solicitud de préstamo**

En Montevideo y Ciudad de la Costa:

- 1º. Llamar al teléfono **1911**, opción **1**, para agendar día y hora para ingresar una solicitud, o agendarse a través del sitio web: [Agenda web](#) (momentáneamente disponible solo para Montevideo).
- 2º. Concurra el día agendado, al Departamento Crédito en Montevideo o Sucursal Ciudad de la Costa (según la agenda) y presente la información necesaria para el ingreso de la solicitud (**ver numeral 2.1.6**).

	<b>ESPECIFICACIONES PODÉS MÁS</b>	<b>ES.CRE.12</b>
		<b>Versión 02</b>
		<b>Página 3 de 8</b>

En el resto del país, puede concurrir a la sucursal del BHU o ANV más cercana para ingresar la solicitud, presentando toda la documentación necesaria (**ver numeral 2.1.6).**

### **2.1.6. Documentación necesaria para el ingreso de la solicitud**

Formularios disponibles en el sitio web: [www.bhu.com.uy](http://www.bhu.com.uy) "Podés más".  
(ver listado: "Formularios para clientes" y "Formularios seguro de vida").

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.

<b>FORMULARIOS A COMPLETAR</b>	
<b>Formulario</b>	<b>Observaciones</b>
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. Presentar 2 vías.
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) <b><u>con certificación notarial</u></b> 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 del seguro de vida.	Declaración Jurada de Salud (F.251 - BSE) Completa y firmada por el solicitante de mayores ingresos. Deben firmarse todas las carillas. En caso de que el primer solicitante tenga <u>asma</u> , el cliente debe completar el formulario correspondiente. En caso de tener <u>diabetes</u> , el médico tratante debe completar el formulario correspondiente. En caso de estar <u>embarazada</u> , el médico tratante debe completar el formulario correspondiente, y anexar una fotocopia del carné perinatal y la última rutina.

<b>DOCUMENTACIÓN DE LOS SOLICITANTES</b>	
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.
Fotocopia de los estados de cuenta de los últimos 3 meses, de todas las tarjetas de crédito de cada solicitante.	Presentar los estados de cuenta de todas las tarjetas que hayan tenido movimientos en los últimos 3 meses. Si no cuenta con ellos, 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 el documento de identidad 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 <b>sellados y firmados</b> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- firmado por el solicitante (quien figura como "autorizante" en el formulario) y,</li> <li>- sellado y firmado por la empresa (excepto para funcionarios públicos, jubilados o pensionistas).</li> </ul>

**Independientes (profesional independiente, comerciante, empresario, etc.)**

Certificación de Ingresos por contador público, de acuerdo al modelo (FO.CRE.30).	<b>No</b> se acepta ningún certificado que no se ajuste al modelo (disponible en <a href="http://www.bhu.com.uy">www.bhu.com.uy</a> ).
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 <b>últimos tres años</b> (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.	<a href="https://servicios.dgi.gub.uy/ServiciosEnLinea/dgi--servicios-en-linea--consulta-de-certificado-unico">https://servicios.dgi.gub.uy/ServiciosEnLinea/dgi--servicios-en-linea--consulta-de-certificado-unico</a> El certificado debe estar HABILITADO, de lo contrario, deberá gestionarlo ante la DGI.
Certificado único de BPS.	<a href="https://serviciosenlinea.bps.gub.uy/ServiciosEnLineaWeb/contenidosEmbebido?id=8760">https://serviciosenlinea.bps.gub.uy/ServiciosEnLineaWeb/contenidosEmbebido?id=8760</a> El certificado debe estar VIGENTE, de lo contrario, deberá gestionarlo ante el BPS.
Certificado de estar al día de la CJPPU.	<a href="http://www.cjppu.org.uy/">http://www.cjppu.org.uy/</a> El solicitante debe estar al día con sus aportes a la CJPPU.

**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, 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**

**Propiedad Horizontal:** plano de fraccionamiento y mensura (1 fotocopia). Dicho plano, se puede obtener en la Dirección Nacional de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

**Propiedad Común:** plano de mensura (1 fotocopia). Se puede obtener en la Dirección Nacional de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

En caso de existir, por favor presentar:

- plano de construcción
- cédula catastral informada.

**DOCUMENTACIÓN NOTARIAL**

Ver requisitos en ES.CRE.07 – Especificaciones para la presentación, control y firma de documentos en escrituras con BHU: <https://www.bhu.com.uy/credito-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, puede concurrir personalmente a cualquier sucursal o si lo hace por medio de un tercero, tiene que completar y firmar el formulario [FO.ATC.O9 – Alta o actualización de datos para persona física](#) y adjuntar fotocopia autenticada del documento de identidad.

**2.1.7. Costos asociados a 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 60 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 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 sucursales.

**2.1.8. Servicios asociados a la financiación del BHU**

La cuota del BHU incluirá:

- el **préstamo** (amortización e intereses),
- el **Fondo de Protección al Inmueble** (FPI – ver numeral 2.1.10) y

- el **seguro de vida**, en caso de que se opte por financiarlo.

### **2.1.9.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 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 **incluye en el monto del préstamo otorgado el costo del seguro**. La prima a pagar se calcula sobre el monto de préstamo más el monto del seguro de vida. Cuando las condiciones de la operación lo permitan, el BHU podrá financiar el seguro. De lo contrario, cuando no sea posible la financiación, se deducirá del importe a pagar al momento del otorgamiento del préstamo.
- 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.

### **2.1.10. Fondo de Protección Inmueble (FPI).**

- **FPI mensual = total préstamo x 0,35 / 1200** (el total del préstamo incluye la financiación del premio del seguro de vida, si correspondiera).
- **El FPI se incluye en la cuota del servicio hipotecario**. Esta prestación es accesorio 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.

## **2.2.Requisitos específicos**

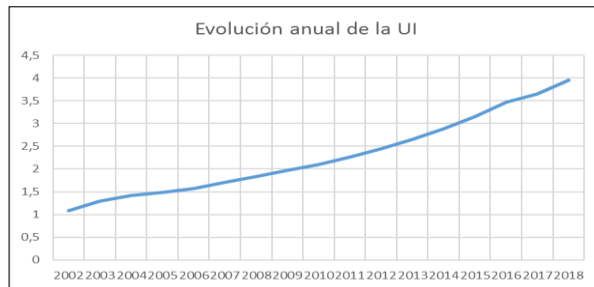
### **2.2.1.Requisitos excluyentes para acceder al préstamo**

- 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.Requisitos de la vivienda**

Características tales como la zona 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.

### **2.2.3. 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](http://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 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 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 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. 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 cuya aplicación ha sido 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”.

#### **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 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 solicitantes del préstamo y otros propietarios del bien inmueble que puedan existir.

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

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?**

Sí, 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?**

Sí, 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 lo menos por el titular y el segundo solicitante en caso de existir. En el caso de que opere un tercer solicitante (padre o madre), será estudiada su situación particular y se determinará la necesidad de adquirir o no, en cada caso. Puede haber más compradores además de los mencionados. El BHU no acepta "fiadores" o "garantías solidarias" para los préstamos.

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](http://www.bcu.gub.uy)  
Por consultas y Reclamos, acceda a [www.bhu.gub.uy](http://www.bhu.gub.uy).

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."