



**Versión 2.6.  
Febrero 2010**

## **PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN UNIDADES INDEXADAS**

### **¿Qué son los préstamos hipotecarios?**

Los préstamos hipotecarios son préstamos a personas físicas a mediano y largo plazo, a tasa fija tienen como condición esencial garantizarlos con una hipoteca a favor del Banco sobre un bien inmueble que debe estar situado en el territorio nacional, en zona urbana o suburbana.

### **¿Cuál es el destino de los préstamos?**

Los préstamos sólo podrán tener como destino la compra de la vivienda (nueva o usada), propia del titular del préstamo, sin importar si el titular tenga otros bienes dentro de su patrimonio.

### **Requisitos para acceder al préstamo**

- El titular debe ser mayor de 18 años y no podrá superar los 70 años al finalizar el préstamo.
- El segundo solicitante deberá ser menor de 70 años al momento de solicitar el préstamo. De ser mayor de 65 años a ese momento se computará únicamente el 30 % de su ingreso disponible.
- No tener incumplimiento con el Clearing de Informes al momento de solicitar el préstamo, o haber tenido hasta 3 cancelaciones con atraso.
- No tener deuda de mora en el sistema financiero.
- No tener deuda de mora o haber tenido en el Banco Hipotecario del Uruguay.

**Beneficiarios de subsidios a la cuota o al capital del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**



Los beneficiarios de subsidios del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente destinados a la compra de una vivienda, podrán acceder a este préstamo siempre que cumplan los requisitos del sujeto de crédito desarrollados en este instructivo.

Estudio Notarial Machado



## PERFILES DE CLIENTES:

<b>TITULAR EMPLEADO PÚBLICO O JUBILADO</b>						
	PRÉSTAMO/VALOR DEL INMUEBLE	INGRESOS BRUTOS en U.I. DE 1 TITULAR	INGRESOS BRUTOS en U.I. DE 1 TITULAR CON UN SEGUNDO SOLICITANTE	ANTIGÜEDAD LABORAL	CUOTA/INGRESO DISPONIBLE DEL TITULAR + LOS DEL SEGUNDO SOLICITANTE EN CASO DE EXISTIR	PLAZO MÁXIMO
<b>MONTEVIDEO Y CIUDAD DE LA COSTA</b>						
<b>Cobertura Normal</b>	66% al 80%	9.000	11.000	6 meses	25% (*)	25 años
<b>Cobertura Media</b>	51% al 65%	8.100	9.900	6 meses	25% (*)	25 años
<b>Alta Cobertura</b>	Menor al 50%	7.200	8.800	6 meses	25% (*)	25 años
<b>Beneficiarios del MVOTMA</b>	Hasta el 80%	7.200	8.800	6 meses	25% (*)	25 años
<b>INTERIOR DEL PAÍS (EXCEPTO CIUDAD DE LA COSTA)</b>						
<b>Cobertura Normal</b>	66% al 80%	7.500	9.500	6 meses	25% (*)	25 años
<b>Cobertura Media</b>	51% al 65%	6.750	8.550	6 meses	25% (*)	25 años
<b>Alta Cobertura</b>	Menor al 50%	6.000	7.600	6 meses	25% (*)	25 años
<b>Beneficiarios del MVOTMA</b>	Hasta el 80%	6.000	7.600	6 meses	25% (*)	25 años

<b>TITULAR EMPLEADO PRIVADO</b>						
	PRÉSTAMO/VALOR DEL INMUEBLE	INGRESOS BRUTOS EN U.I. DE 1 TITULAR	INGRESOS BRUTOS EN U.I. DE 1 TITULAR CON UN SEGUNDO SOLICITANTE	ANTIGÜEDAD LABORAL	CUOTA/INGRESO DISPONIBLE DEL TITULAR + LOS DEL SEGUNDO SOLICITANTE EN CASO DE EXISTIR	PLAZO MÁXIMO
<b>MONTEVIDEO Y CIUDAD DE LA COSTA</b>						
<b>Cobertura Normal</b>	66% al 80%	13.000	16.000	3 años	25% (*)	25 años
<b>Cobertura Media</b>	51% al 65%	11.700	14.400	2 años	25% (*)	25 años
<b>Alta Cobertura</b>	Menor al 50%	10.400	12.800	1 año	25% (*)	25 años
<b>Beneficiarios del MVOTMA</b>	Hasta el 80%	10.400	12.800	2 años	25% (*)	25 años
<b>INTERIOR DEL PAÍS (EXCEPTO CIUDAD DE LA COSTA)</b>						
<b>Cobertura Normal</b>	66% al 80%	11.000	13.000	3 años	25% (*)	25 años
<b>Cobertura Media</b>	51% al 65%	9.900	11.700	2 años	25% (*)	25 años
<b>Alta Cobertura</b>	Menor al 50%	8.800	10.400	1 año	25% (*)	25 años
<b>Beneficiarios del MVOTMA</b>	Hasta el 80%	8.800	10.400	2 años	25% (*)	25 años



(\*) Con retención se admite hasta un 30%

En todos los casos en que exista un segundo solicitante, el Titular debe representar más del 50% de los ingresos brutos correspondientes al perfil definido para "Ingresos brutos en U.I. de 1 titular con un segundo solicitante".

El segundo solicitante debe reunir las mismas condiciones que un garante: ser titular de la vivienda objeto de crédito, más de un año de antigüedad laboral y menos de 70 años de edad.

El segundo titular no tiene exigencia de ingreso bruto mínimo, salvo la obligación de alcanzar el mínimo del perfil con el titular.

<b>TITULAR PROFESIONAL</b>					
	<b>PRÉSTAMO/VALOR DEL INMUEBLE</b>	<b>INGRESOS BRUTOS EN U.I. DE 1 TITULAR</b>	<b>ANTIGÜEDAD LABORAL</b>	<b>CUOTA/INGRESO DISPONIBLE DEL TITULAR + LOS DEL SEGUNDO SOLICITANTE EN CASO DE EXISTIR</b>	<b>PLAZO MÁXIMO</b>
<b>MONTEVIDEO Y CIUDAD DE LA COSTA</b>					
<b>Cobertura Normal</b>	66% al 70%	13.000	2 años	20%	20 años
<b>Cobertura Media</b>	51% al 65%	11.700	2 años	20%	20 años
<b>Alta Cobertura</b>	Menor al 50%	10.400	1 año	20%	25 años
<b>Beneficiarios del MVOTMA</b>	Hasta el 70%	10.400	2 años	20%	25 años
<b>INTERIOR DEL PAÍS (EXCEPTO CIUDAD DE LA COSTA)</b>					
<b>Cobertura Normal</b>	66% al 70%	11.000	2 años	20%	20 años
<b>Cobertura Media</b>	51% al 65%	9.900	2 años	20%	20 años
<b>Alta Cobertura</b>	Menor al 50%	8.800	1 año	20%	25 años
<b>Beneficiarios del MVOTMA</b>	Hasta el 70%	8.800	2 años	20%	25 años

<b>TITULAR CON OTROS INGRESOS VERIFICABLES</b>					
	<b>PRÉSTAMO/VALOR DEL INMUEBLE</b>	<b>INGRESOS BRUTOS EN U.I. DE 1 TITULAR</b>	<b>ANTIGÜEDAD LABORAL</b>	<b>CUOTA/INGRESO DISPONIBLE DEL TITULAR + LOS DEL SEGUNDO SOLICITANTE EN CASO DE EXISTIR</b>	<b>PLAZO MÁXIMO</b>
<b>MONTEVIDEO Y CIUDAD DE LA COSTA</b>					
<b>Cobertura Normal</b>	56% al 60%	9.000	2 años	20%	15 años
<b>Cobertura Media</b>	51% al 55%	8.100	2 años	20%	20 años
<b>Alta Cobertura</b>	Menor al 50%	7.200	1 año	20%	25 años
<b>Beneficiarios</b>	Hasta el 60%	7.200	2 años	20%	25 años



<b>del MVOTMA</b>					
<b>INTERIOR DEL PAÍS (EXCEPTO CIUDAD DE LA COSTA)</b>					
<b>Cobertura Normal</b>	56% al 60%	7.000	2 años	20%	15 años
<b>Cobertura Media</b>	51% al 55%	6.300	2 años	20%	20 años
<b>Alta Cobertura</b>	Menor al 50%	5.600	1 año	20%	25 años
<b>Beneficiarios del MVOTMA</b>	Hasta el 60%	5.600	2 años	20%	25 años

### **PORCENTAJE MÁXIMO A FINANCIAR POR EL BANCO DEL VALOR DEL INMUEBLE**

Para los solicitantes de préstamos de todo el país se aplica el siguiente requisito:

<b>Requisitos / Perfiles de clientes</b>	<b>Empleado público el Titular o Jubilado</b>	<b>Empleado privado el Titular</b>	<b>Profesional</b>	<b>Otros</b>
<b>PARA NO AHORRISTAS O AHORRISTAS CON MENOS DE 2.000 PUNTOS</b>				
<b>Porcentaje máximo a financiar por el Banco del valor del inmueble</b>	80%	80%	70%	60%
<b>Cobertura media</b>	51% - 65%	51% - 65%	51% - 65%	51% - 55%
<b>Alta cobertura</b>	Menor al 50%	Menor al 50%	Menor al 50%	Menor al 50%
<b>PARA AHORRISTAS DE AHORRO PREVIO CON CUENTAS CON 2.000 PUNTOS O MÁS (*)</b>				
<b>Porcentaje máximo a financiar por el Banco del valor del inmueble</b>	85%	85%	75%	65%
<b>Cobertura media</b>	56% - 70%	56% - 70%	56% - 70%	56% - 60%
<b>Alta cobertura</b>	Menor al 55%	Menor al 55%	Menor al 55%	Menor al 55%
<b>PARA AHORRISTAS DEL NSAP QUE CUMPLAN CON LAS CONDICIONES PARA REDUCIR EL APOORTE DE FONDOS PROPIOS (*)</b>				
<b>Porcentaje máximo a financiar por el Banco del valor del inmueble</b>	90%	90%	80%	70%
<b>Cobertura media</b>	61% - 75%	61% - 75%	61% - 75%	61% - 65%
<b>Alta cobertura</b>	Menor del 60%	Menor del 60%	Menor del 60%	Menor del 60%



(\*) Ese porcentaje es aplicable para las primeras 500.000 UI del valor del inmueble garantía. Para el resto se aplica el porcentaje correspondiente al perfil del cliente

### Características del préstamo

- El monto del préstamo puede ser entre 100.000 y 1.800.000 UI.
- El interés compensatorio es una TEA (Tasa Efectiva Anual) del 6%
- Los préstamos se amortizarán en cuotas fijas mensuales consecutivas, vencidas e iguales en UI, por su equivalente en moneda nacional a la cotización de la unidad indexada del día de pago.
- Las cuotas se abonarán en las dependencias del Banco, de la Agencia Nacional de Vivienda o en la red de cobranza descentralizada o por agentes de retención.
- Gastos:

CONDICIONES Y GASTOS	ADQUISICION EN MONTEVIDEO	ADQUISICIÓN EN EL RESTO DEL PAÍS (incluido Canelones)
FONDO DE PROTECCIÓN A LA GARANTÍA	Un doceavo del 0,35% del capital prestado en cada cuota	Idem
GASTOS DE TRAMITACIÓN Y TASACIÓN *	0,4 % s/monto del préstamo solicitado (Mínimo 550 UI y un máximo de 3.000 UI)	0,5% s/monto del préstamo solicitado (Mínimo 550 UI y un máximo de 3.000 UI)
GASTOS DE LOCOMOCIÓN POR TASACIÓN (*)	-----	20% del litro de nafta super por cada kilómetro (desde la Sucursal más próxima al inmueble que se tasa)
GASTOS AL ESCRITURAR	<ul style="list-style-type: none"><li>• Retención para pago de <b>honorarios del Escribano designado por el cliente:</b> 2.10 % del monto del préstamo más I.V.A. (Mínimo 12 U.R. más I.V.A.)</li><li>• Comisión del 2 % s/monto del préstamo</li></ul>	Idem



GASTOS DE ESTUDIO DE TITULO Y CONTROL	-----	7 U.R. más I.V.A
---------------------------------------	-------	------------------

(\*) Para los préstamos destinados a compra de viviendas nuevas o usadas propiedad del BHU o a compra de vivienda en remate extrajudicial del BHU en todo el país, en lugar de los gastos de tramitación y tasación detallados en el cuadro se aplican gastos de tramitación por 0,35% sobre el monto del préstamo a solicitar, con un mínimo de 550 UI y un máximo de 3.000 UI. No se cobran gastos por tasación y gastos de locomoción por tasación en estos casos.

- El solicitante tiene que contratar un seguro de vida con el Banco de Seguros del Estado. El monto del seguro de vida se calcula teniendo en cuenta el plazo del préstamo y el capital del préstamo. Por ejemplo: Si se le otorga un préstamo de UI 100.000, a un plazo de 5 años, el costo del seguro de vida será de aproximadamente un 1,30% del capital. Si en cambio se otorga un préstamo de UI 1.100.000, a un plazo de 25 años, el mismo representa aproximadamente un 5,58% del capital.

El siguiente cuadro sintetiza la información requerida por la compañía de seguros para la contratación del seguro de vida:

Información a Presentar	Requisitos de la compañía de Seguros	
	Edad	Monto del crédito en US\$
Declaración jurada de salud	< 60 años	Entre 20.000 y 80.000
	> 60 años	Hasta 56.000
Examen médico	> 60 años	Mayor de 56.000
	< 60 años	Mayor a 80.000

**Ahora el solicitante tiene la posibilidad de financiar el seguro de vida. NO NECESITA PAGARLO AL MOMENTO DE RECIBIR EL PRÉSTAMO.**

### **PASOS A SEGUIR:**

#### **A) PARA RECIBIR INFORMACIÓN SOBRE LOS PRÉSTAMOS**

**A1)** En Montevideo llamar al 1911 para agendar día y hora para concurrir a la Casa Central del Banco Hipotecario del Uruguay.

En el interior del País (incluida Ciudad de la Costa) concurrir a la Sucursal más próxima del Banco o de la Agencia Nacional de Vivienda.

**A2)** Presentarse el día y hora en que fue agendado llevando documentación que verifique los ingresos que percibe (por ej. si es trabajador dependiente, público o privado, los tres últimos recibos de sueldo si no presenta haberes variables –horas extras, comisiones, etc-, de ser así los doce últimos recibos, del titular y de existir del segundo solicitante; si es profesional universitario las dos últimas declaraciones juradas y facturas de honorarios posteriores a la última declaración jurada; si percibe otro tipo de ingresos documentación que permita al funcionario del Banco verificarlo).

#### **B) PARA SOLICITAR EL PRÉSTAMO**



**B1)** En Montevideo llamar al 1911 para agendar día y hora para concurrir a la Casa Central del Banco Hipotecario del Uruguay.

En el interior del País (incluida Ciudad de la Costa) dirigirse a la Sucursal del Banco o de la Agencia Nacional de Vivienda.

**B2)** Completar los siguientes formularios que los puede bajar de la página web ([www.bhu.com.uy](http://www.bhu.com.uy)) o retirarlos de la sucursal más cercana:

- F.5013.- Declaración de gastos del núcleo familiar.
- F.5014.- Solicitud de préstamo hipotecario (Utilice el instructivo que se encuentra en la web para completarlo)
- F.5015.- Estado de responsabilidad patrimonial, con certificación notarial (Uno por cada solicitante). Fotocopia de título de propiedad.
- F.5016.- Declaración jurada de composición e ingresos del grupo familiar
- F.3339.- Autorización para retención de haberes para pago de servicios (uno por cada solicitante en caso de corresponder).
- La Declaratoria de Precio (dos ejemplares) firmada por el titular y el segundo solicitante en caso de existir.
- La Declaración Jurada de Salud (Sólo para el titular).

**B3)** Si solicitó día y hora por el 1911 concurrir a Casa Central y esperar a ser llamado por nombre desde el mostrador próximo a los puestos de atención 20 y 24.

Si se comunicó por teléfono con una Sucursal, dirigirse al local de la misma en el día y hora agendados.

**B4)** El día de la entrevista debe concurrir con los formularios completos, descritos en el numeral B2 y además con:

- Cédula de Identidad vigente (de cada solicitante) y fotocopia,
- Constancia de domicilio (Factura UTE, OSE, ANTEL),
- 3 últimos estados de cuenta de tarjetas de crédito (del titular y del segundo solicitante),
- Planos del inmueble a hipotecar,  
Es imprescindible la entrega de **dos fotocopias de los planos del inmueble a hipotecar** junto con el formulario de solicitud, la falta de los mismos podría generar retrasos innecesarios en el proceso de análisis del crédito. Si la vivienda a adquirir:
  - es propiedad horizontal se requiere el plano de fraccionamiento y el de mensura actual, Solicitud de Caracterización Urbana y Cédula Catastral (original o fotocopia autenticada).
  - es una propiedad común el permiso de construcción ó relevamiento arquitectónico, plano de mensura actual, Solicitud de Caracterización Urbana y Cédula Catastral (original o fotocopia autenticada).
- Si es trabajador dependiente:
  - Certificado de antigüedad del empleador cuya fecha de emisión no podrá exceder los 30 días, que incluya fecha de ingreso, cargo, tipo de contrato e ingreso. Si los recibos de sueldos contienen la información no es obligatorio presentar el certificado de antigüedad.



- Las tres últimas liquidaciones de sueldos si no presenta haberes variables. De ser así se requieren las liquidaciones de los 12 últimos meses como mínimo.  
De presentar fotocopia de las liquidaciones de sueldo deberán estar firmadas por persona autorizada de la empresa que las emite.
- Si es profesional independiente o empresa:
  - Últimas dos declaraciones juradas de impuestos (IVA, IRPF, etc.)
  - Fotocopias de facturas de honorarios posteriores a la fecha de la última declaración jurada
  - Inscripciones ante BPS/Caja Profesional/Caja Notarial)
  - Fotocopia de tarjeta de RUT
  - Pagos a DGI (posteriores a la última declaración jurada)
  - Pagos a BPS o Caja Profesional o Notarial (Últimas 3 facturas o certificado de estar al día)
- Otros ingresos:
  - Certificado de ingresos por dividendos expedido por Contador Público
  - Contrato de arrendamiento y certificado notarial de titularidad del bien (en caso de obtener este tipo de ingresos)
  - Últimas 3 liquidaciones de la inmobiliaria y resguardos o la declaración de la DGI de exoneración del impuesto a la renta (en caso de obtener ingresos a través de rentas)

**B5)** Al momento de presentar la solicitud de préstamo, se deberá abonar un arancel por gastos de tramitación y tasación:

- del 0,4% sobre el monto del préstamo que se solicita, si la vivienda está ubicada en Montevideo
- 0,5% s/monto del préstamo que se solicita, y por gasto de locomoción para la tasación, el 20 % del costo del litro de nafta super por cada kilómetro si la vivienda está ubicada en el resto del país

En ambos casos el mínimo es de UI 550 y el máximo UI 3.000.

**EJEMPLOS (TC 1U\$S = \$ 20    1UI = \$ 2,0008    1UR = \$ 434.65)**

	Capital UI	Plaz o (Años)	Capital equiv. U\$S	Gtos Tramitación y Tasación U\$S	Gtos. De estudio de títulos y control U\$S	Comisión (2%) U\$S	Total Gastos U\$S	% Gastos sobre Capital
Ejemplo 1	100.000	5	10.004	55	0	200	255	2.55
Ejemplo 2	500.000	20	50.020	200	0	1.000	1.200	2.40
Ejemplo 3	1.100.000	25	110.044	300	152	2201	2.653	2.41

Ejemplo 1: Adquisición de vivienda en Montevideo con un préstamo de 100.000 UI.

Ejemplo 2: Adquisición de vivienda en Montevideo con un préstamo de 500.000 UI

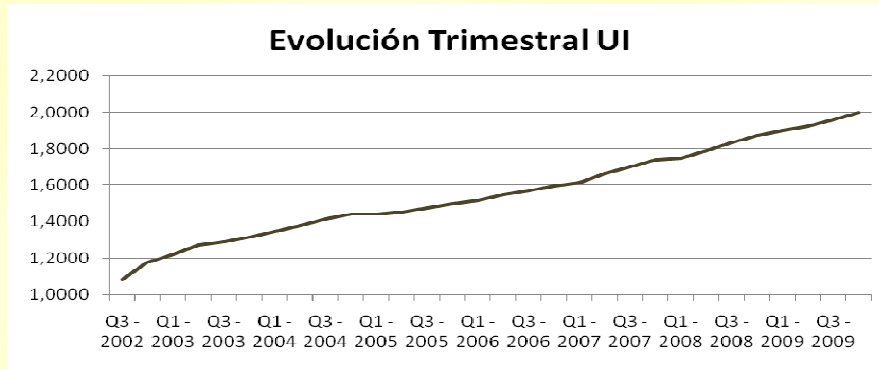
Ejemplo 3: Adquisición de vivienda en la ciudad de Maldonado con un préstamo de 1.100.000 UI

### **Preguntas frecuentes realizadas por los clientes**

**¿Qué es la Unidad Indexada en Moneda Nacional?**



Es una unidad de valor, que se va reajustando de acuerdo a la inflación, medida por el IPC- índice de Precios al Consumo. Puede ser consultada a través del Instituto Nacional de Estadística (INE – [www.ine.gub.uy](http://www.ine.gub.uy)), que es la entidad que fija y publica su valor oficial. El INE publica los primeros días de cada mes los valores de la U.I. para todo el mes. El siguiente gráfico muestra su evolución trimestral desde su creación.



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.

### ¿Cómo se hace para saber cuánto es cada cuota en Unidades Indexadas?

Al momento de contratar el préstamo, se sabe el valor de la cuota en UI para todo el plazo. Cuando tenga que efectuar algún pago, deberá multiplicar la cantidad de Unidades Indexadas por el valor de las mismas para ese día.

### ¿Hasta qué porcentaje del valor de lo que voy a comprar me prestan?

Si sos empleado, público, privado o jubilado, se presta hasta el 80% del valor de la vivienda. El valor de la vivienda se calcula tomando el valor menor entre el de tasación y el precio de la compraventa.

Si sos profesional independiente, este porcentaje es el 70% y si tu fuente de ingresos no se encuentra comprendida en las anteriores, es el 60% del valor de la vivienda.

### ¿Cuál es el porcentaje máximo de mis ingresos que puedo destinar a una cuota?

El porcentaje a prestar varía según los ingresos disponibles que tengan los solicitantes. El ingreso disponible surge de deducir al ingreso líquido (nominal menos los descuentos legales que corresponden aplicar) los siguientes conceptos:

- pensiones alimenticias,
- retenciones judiciales,
- alquileres,
- cuotas por préstamos en el sistema financiero y
- otras obligaciones recurrentes.

Si sos empleado o jubilado el porcentaje máximo que puedes destinar a la cuota es el 25% de tu ingreso disponible.

Este porcentaje puede aumentar al 30% si se cuenta con retención en el sueldo.



Si no sos empleado, el porcentaje a afectar a la cuota no puede superar el 20% del ingreso disponible.

**¿Es obligatorio contratar un Seguro de Vida?**

Si. El Banco Hipotecario del Uruguay tiene un convenio con el Banco de Seguros del Estado.

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

Si, no hay impedimento para cancelar la deuda antes del vencimiento. No se cobra comisión por ello.

**¿Dónde puedo pagar la cuota del préstamo?**

La cuota se paga a través de la retención en el sueldo, si no es posible efectuar la retención en el caso de profesionales universitarios o de personas que perciban otros ingresos (dividendos, rentas, empresas unipersonales, etc.) se debe pagar en cualquier Sucursal del Banco Hipotecario del Uruguay, de la Agencia Nacional de Vivienda o en las redes de cobranza descentralizada (Abitab y Redpagos).

POR CONSULTAS:

- LLAMAR AL 1911
- ENVIAR UN E-MAIL A [info@bhu.net](mailto:info@bhu.net)

***El BHU se encuentra supervisado por el Banco Central del Uruguay, por más información puede acceder a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy).***