

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

- Tener una Cuenta de Ahorro Previo en el momento de solicitar el préstamo, con una antigüedad mínima de 2 años.
- La edad del titular y del segundo solicitante en caso de existir debe ser mayor de 18 años y no podrá superar los 70 años al finalizar el préstamo.
- 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.

Perfiles de clientes

Para adquirir vivienda en Montevideo y Canelones

Requisitos /Perfiles de clientes	Empleado público el Titular o Jubilado	Empleado privado el Titular	Profesional	Otros
Ingresos brutos mínimos en UI	9.000 sólo el titular u 11.000 con un 2do titular. (Titular > 50%)	13.000 sólo el titular o 16.000 con un 2do titular. (Titular > 50%)	13.000	9.000
Antigüedad laboral mínima	6 meses	3 años	2 años	2 años
Cuota /Ingreso disponible del Titular + los del segundo titular en caso de existir	25%	25%	20%	20%
Porcentaje máximo financiado del valor del inmueble	80%	80%	70%	60%
Plazo	25 años	25 años	20 años	15 años

Para adquirir vivienda en el resto del interior del País

Requisitos /Perfiles de clientes	Empleado público el Titular o Jubilado	Empleado privado el Titular	Profesional	Otros
Ingresos brutos mínimos en UI	7.500 sólo el titular o 9.500 con un 2do titular. (Titular > 50%)	11.000 sólo el titular o 13.000 con un 2do titular. (Titular > 50%)	11.000	7.500
Antigüedad laboral mínima	6 meses	3 años	2 años	2 años
Cuota /Ingreso disponible del Titular + los del segundo titular en caso de existir	25%	25%	20%	20%
Porcentaje máximo financiado del valor del inmueble	80%	80%	70%	60%
Plazo	25 años	25 años	20 años	15 años

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 Sucursales 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)
SEGURO GARANTÍA	(3,5/1000) anual, sobre el saldo del préstamo.	Idem
SEGURO DE VIDA *	Premio único (depende del plazo y el capital inicial)	Idem
GASTOS DE TRAMITACIÓN Y TASACIÓN	0,4 % s/monto del préstamo solicitado (Mínimo 2,50 U.R.)	0,75% s/monto del préstamo solicitado (Mínimo 2,50 U.R.)
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"> • Retención para pago de honorarios del Escribano designado por el cliente: 2.10 % del monto del préstamo más I.V.A. (Mínimo 12 U.R. más I.V.A.) • Comisión del 2 % s/monto del préstamo 	Idem
GASTOS DE ESTUDIO DE TITULO Y CONTROL	-----	7 U.R. más I.V.A

* El costo del seguro de vida se calcula teniendo en cuenta el plazo del préstamo y el monto 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 US\$ 105, es decir un 1,30% del capital. Si en cambio se otorga un préstamo de UI 1.100.000, a un plazo de 25 años, el costo del seguro asciende, aproximadamente a US\$ 4.910, es decir 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

Pasos a seguir para solicitar el préstamo

- 1) 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 (incluido Canelones) llamar a la Sucursal del Banco o de la Agencia Nacional de Vivienda más cercana para agendar día y hora.
- 2) Completar los siguientes formularios que los puede bajar de la página web (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.
 - F.5016.- Declaración jurada de composición e ingresos del grupo familiar
 - F.3339.- Autorización para retención de haberes para pago de servicios (en caso de corresponder).
 - La Declaratoria de Precio
- 3) Si solicitó día y hora por el 1911 concurrir a Casa Central a los puestos de atención 25 ó 35 y esperar a ser llamado por su apellido.
Si se comunicó por teléfono con una Sucursal, dirigirse al local de la misma en el día y hora agendados.
- 4) El día de la entrevista debe concurrir con los formularios completos, descritos en el numeral 2 y además con:
 - Cédula de Identidad vigente,
 - 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.
- Si es profesional independiente o empresa:
 - Últimas dos declaraciones juradas de impuestos
 - Fotocopias de facturas de honorarios posteriores a la fecha de la última declaración jurada
 - Fotocopia de tarjeta de RUT
 - Pagos a DGI y a BPS o Caja Profesional o Notarial
- Si presenta ingresos por dividendos:
 - Certificado expedido por Contador Público

5) 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
- 0,75% 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 2,50 U.R.

EJEMPLOS

	Capital UI	Plazo (Años)	Capital equiv. US\$	Gtos Tramitación y Tasación	Gtos. De estudio de títulos y control	Retención honorario escribano	Comisión (2%)	Seguro de Vida	Total Gastos US\$	% Gastos sobre Capital	Líquido a recibir por el cliente US\$
Ejemplo 1	100.000	5	8.000	44	0	209	160	105	518	6,48%	7.482
Ejemplo 2	500.000	20	40.000	320	122	1.025	800	1.862	4.128	10,32%	35.993
Ejemplo 3	1.100.000	25	88.000	660	122	2.255	1.760	4.910	9.707	11,03%	78.415

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

Ejemplo 2: Adquisición de vivienda en Santa Lucía del Este 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) , 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.

¿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?

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, 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?

Si sos empleado o jubilado el porcentaje máximo que podés 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?

Si no se optó por la retención en el sueldo, se puede pagar en cualquier Sucursal del Banco Hipotecario del Uruguay, de la Agencia Nacional de Vivienda o en las redes de cobranza descentralizada.

POR CONSULTAS:

- LLAMAR AL 1911
- ENVIAR UN E-MAIL A info@bhu.net

El BHU se encuentra supervisado por el Banco Central del Uruguay, por más información puede acceder a www.bcu.gub.uy.