**TIPO:**  préstamo hipotecario con destino construcción

**ORIGEN:** compraventa

**MONEDA:** unidad indexada

# DOCUMENTOS A TENER EN CUENTA:

* [ES.CRE.07 - Especificaciones para la presentación, control y firma de documentos en escrituras con BHU.pdf](https://www.bhu.gub.uy/media/1067/escre07-especificaciones-para-la-presentacion-control-y-firma-de-documentos-en-escrituras-con-bhu.pdf)
* [SF.CRE.01-Declaratoria a firmarse conjuntamente con las escrituras (en UI)](https://www.bhu.gub.uy/sites/default/files/2023-04/sfcre01-declaratoria_a_firmarse_conjuntamente_con_las_escrituras_de_prestamo_e_hipoteca-en-ui.pdf)
* [SF.CRE.03 - Representantes facultados por Directorio](https://www.bhu.gub.uy/media/1120/sfcre03-representantes_facultados_por_el_directorio_para_el_otorgamiento_de_intrumentos_en_que_interviene_el_bhu.pdf)

# PARTICULARIDADES

* Deben tenerse en cuenta los requisitos establecidos en la ES.CRE.07.
* Reserva de Prioridad - indicar en la solicitud de reserva: **COMPRAVENTA E** **HIPOTECA,** siempre que sean simultáneas.

# MODELO DE DOCUMENTO

Los escribanos deben elaborar el documento teniendo en cuenta el presente modelo y las especificaciones que se establecen en el Decreto Notarial respectivo.

**ACTA NOTARIAL DE NOTIFICACIÓN**

En la ciudad de…, hoy… de…del año dos mil…, el suscrito escribano notifico a los Señores:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

En sus respectivas calidades de…, la cesión efectuada a favor del Banco Hipotecario del Uruguay por…, de los derechos que contra el arquitecto – ingeniero - empresario o constructor y empresa constructora respectivamente, le acuerda el artículo 1844 del Código Civil, referente al edificio que se construye en esta ciudad, empadronado con el Nº…, con frente a la calle… entre las calles de… y …

CARPETA:………………..Lo que antecede es leído por mí y los comparecientes se ratifican y firman por ante mí.

FIRMAS: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**MODELO**

**PRESTAMO HIPOTECARIO**. **Por BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY CON….( y otro).** En la ciudad de..., ante mí…, escribano autorizante comparecen: **POR UNA PARTE:** El Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante BHU), inscrito en el RUT con el N° 21 063963 0014, con domicilio en la ciudad de Montevideo en la Avenida Daniel Fernández Crespo 1508, representado por... (**ver Representantes facultados por Directorio). POR OTRA PARTE:** ........... **(datos personales completos**), quienes fijan domicilio especial para todos los efectos de este contrato en la ciudad de... (**De fijarse domicilio especial en esta ciudad y estar el bien que se hipoteca en otro departamento, consignar frente y número de puerta al deslindarse dicho bien).**

**PRIMERO:** El Banco Hipotecario del Uruguay, de acuerdo con la Resolución de .................... de fecha ………... da a los señores, (**deudores hipotecarios**) y éstos reciben en préstamo la suma de unidades indexadas ………... equivalentes hoy a pesos uruguayos …. con destino a construcción de vivienda**,** la que queda depositada en el Banco y podrá ser retiradas de acuerdo a la resolución mencionada, cuya copia suscrita integra este contrato. (**ATENCIÓN**: en todos los casos se deber hacer firmar el legajo de créditos a fin de notificar la forma de desembolso)

**SEGUNDO**: El plazo del préstamo es de…. años a contar del primero de…. próximo **(mes siguiente al otorgamiento de la escritura)**, pagadero en cuotas que serán abonadas mes a mes vencido a una tasa efectiva anual del … por ciento (TEA…%) calculada sobre el saldo adeudado. La cuota inicial queda fijada en …. unidades indexadas. Los pagos serán exigibles en moneda nacional a cuyos efectos el importe de cada cuota en unidades indexadas, incluidos los intereses correspondientes, se multiplicarán por la cotización de la unidad indexada al momento de cada pago, siendo aplicable íntegramente lo dispuesto por la ley 17.761 del 12 de mayo del año 2004. El plazo para la terminación de las obras será de trescientos sesenta días (360) contados a partir de hoy. Si transcurrido dicho plazo no se verificara la terminación de la obra en la forma establecida en el Decreto mencionado, el Banco podrá utilizar las sumas no liberadas para cancelar dicho importe del préstamo otorgado, de conformidad con lo establecido por el artículo 71 de su Carta Orgánica.

**TERCERO:** El destino del bien será el de: VIVIENDA. Si el prestatario no respeta este destino, el BHU le podrá imponer una multa equivalente al IVA que hubiese generado la operación, más las sanciones tributarias que pudiera reclamar la DGI por la omisión del referido impuesto.

**CUARTO:** En garantía del fiel cumplimiento de sus obligaciones, **(las que son solidarias hasta su total extinción, cuando corresponda)** los mutuarios **(e hipotecantes cuando corresponda,** **con indicación de nombres y apellidos completos)** hipotecan a favor del Banco el siguiente bien inmueble…. (**Descripción y deslinde proporcionado por BHU – (podrá ser solo un bien o el terreno y sus futuras construcciones – ver decreto de crédito) ATENCION: Padrón matriz e individual, área del matriz e individual según corresponda, monto del préstamo, plazo e interés compensatorio y moratorio, deberán consignarse indefectiblemente en letras cumpliendo con el Reglamento Notarial y además en números si el Escribano así lo desea).**

**QUINTO:** Se considera parte integrante de este contrato el contenido de la escritura de Declaratoria (SF.CRE.01) otorgada por el BHU el el 24 de marzo de 2023, autorizada por la Escribana Laura Rodríguez en el protocolo del Banco Hipotecario del Uruguay, que la parte deudora e hipotecante conoce y acepta, firmando una copia simple que integra esta escritura, cuyo contenido el suscrito Escribano le ha hecho conocer y le ha prestado el debido asesoramiento, recibiendo dicha parte con antelación copia del mencionado instrumento.

**SEXTO:** la parte deudora renuncia, desde ya, en forma expresa, a los derechos que le otorgan los artículos 1.758, 1.759 y 1.760 del Código Civil de conformidad con lo establecido en la Declaratoria referida.

**SÉPTIMO:** El incumplimiento por parte de los deudores e hipotecantes, a cualquiera de las obligaciones emergentes de este contrato o de la Declaratoria referida en la cláusula quinta, y/o de las normas legales y reglamentarias aplicables a este contrato, habilitará al acreedor a iniciar demanda de ejecución de la garantía hipotecaria de acuerdo con los artículos 42 y siguientes de la ley 18.125 y según lo establecido en la Declaratoria cuyo ejemplar integra el presente contrato. Para el caso específico de incumplimiento por falta de pago en los plazos establecidos, por concepto de cuota e intereses, y demás partidas que correspondan, se generará a partir de ese momento los intereses de mora que se imputarán en moneda nacional. En caso de servicios vencidos que se abonen parcialmente con entregas a cuenta, el saldo resultante generará los intereses de mora en las mismas condiciones. A estos efectos se fija la tasa de interés de mora anual efectiva en…. (TEA de mora del… %) (**varía todos los meses, consultar en el BHU**) la que se aplicará a las operaciones de crédito vencidas e impagas, durante el período que dure dicho atraso, que en ningún caso superará el tope máximo legal establecido conforme al artículo 11 de la ley 18.212, a cuyos efectos se está a la información publicada por el Banco Central del Uruguay correspondiente a las tasas medias de interés, para el trimestre móvil anterior al de este otorgamiento, según el plazo, moneda y destino del crédito concedido.

**OCTAVO:** De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1º y 5º de la ley 17.829, los mutuarios prestan su consentimiento expreso para que se les retenga mensualmente del sueldo o pasividad el importe necesario para cubrir el servicio hipotecario, intereses y recargos por mora si correspondiere y, además, expresan que sus sueldos y/o pasividades **(según corresponda)** no están afectados con retenciones judiciales y/o extrajudiciales de especie alguna **(o bien están afectados, manifestando expresamente en esta hipótesis, el tipo de retención la que deberá haber sido considerada previamente por el BHU al momento del análisis).**

**NOVENO:** Si no correspondiere el procedimiento previsto por los artículos 35 y siguientes de la ley 18.125 la parte deudora renuncia, para el caso de ejecución en vía judicial, y cualquiera sea el acreedor, a los trámites, términos, y beneficios del juicio ejecutivo y a la tasación del inmueble objeto del derecho real de hipoteca. Acepta que la venta se efectúe en remate público, por el martillero que designe el acreedor, sin base, al mejor postor, o bien sobre la base del importe de la deuda, más intereses (compensatorios y moratorios), recargos y una cantidad prudencial para gastos. Cualquier acto judicial a que diere lugar el incumplimiento del contrato determinará, a cargo del deudor, el pago de los gastos, tributos y honorarios que se causaren.

**DÉCIMO:** Se pacta la mora automática de pleno derecho, por el mero vencimiento de los términos y condiciones pactadas o bien por la realización u omisión de algo contrario a lo estipulado.

**dÉcimo primero: (si la obra requiere la intervención de empresa constructora, arquitecto o ingeniero civil, lo que se verificará con la inscripción de la misma en el BPS)** la parte mutuaria cede y transfiere al Banco Hipotecario del Uruguay los derechos que le acuerda el artículo 1844 del código civil, en la proporción de su respectivo crédito,sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 61 de la carta orgánica del BHU **(1 - en este caso se deberá notificar a la empresa constructora o técnico de dicha cesión, según formulario que se le proporcionará por la Institución acreedora) y (2 - si se hipoteca un inmueble diferente a aquel en el cual se realizará la obra o cuyo titular sea diferente al mutuario no se consignará la cláusula anterior ni se suscribirá el formulario referido).**

**DÉCIMO SEGUNDO:** a los efectos de cumplir con los fines de este contrato, los deudores hipotecantes facultan desde ya al banco acreedor, a realizar todo tipo de inspecciones, así como a realizar antes los organismos públicos y/o privados que correspondan, todas las gestiones o trámites requeridos por las leyes y reglamentaciones vigentes en la materia.

**dÉcimo tercero: (para el caso que se hipoteque un bien distinto al que se construye)** El valor real del bien hipotecado es… y el valor venal del bien a construir es…

**DECIMO CUARTO**: El/los mutuarios declaran que la realización de las construcciones se efectuará de acuerdo con lo que se dispone en esta escritura, la declaratoria que la acompaña, el decreto de crédito mencionado, reglamentos del Banco y disposiciones municipales en vigencia, condiciones del plano, memoria descriptiva y contrato de construcción, cuyos duplicados quedarán archivados en el Banco.

**DECIMO QUINTO**: Si durante la ejecución de la obra el banco advirtiera a través de las inspecciones que se realicen, que las construcciones se apartan de lo proyectado en los planos y memorias aprobadas por el banco, suspenderá preventivamente la entrega de las cuotas, pudiendo llegar a exigir la cancelación del mutuo, de no regularizar en tiempo y forma la situación. La regularización deberá ser hecha mediante la adecuación de la obra al proyecto aprobado o presentando los recaudos con los ajustes pertinentes para su reestudio lo que implicará el pago previo de los aranceles estatuidos.

**DECIMO SEXTO**: Para el caso de que la parte deudora no lo hiciere, el banco queda desde ya facultado para efectuar directamente el pago de cualquier clase de importe que la parte deudora tenga pendiente con el Banco de Previsión Social o cualquier otro organismo que lo sustituya por aportes a la construcción, disponiendo del importe del préstamo a tal fin y aceptando desde ya la parte mutuaria, las liquidaciones que al efecto formule la oficina recaudadora respectiva, quedando autorizado asimismo el banco hipotecario del Uruguay para la tramitación y obtención de los certificados que dichas oficinas expidan.

**DECIMO SEPTIMO**: el/los mutuarios declaran que conocen y aceptan la participación del Banco Hipotecario del Uruguay solo como agente de financiación, lo que no significa responsabilidad alguna de este respecto al seguimiento y vigilancia del proceso de construcción, así como respecto a la calidad técnica de la misma

**DÉCIMO OCTAVO:** Declaraciones finales**:** BPS, IRAE, IMEBA, Patrimonio,

Y yo escribano autorizante HAGO CONSTAR QUE:

* 1. Conocimiento.
	2. El representante del Banco Hipotecario del Uruguay tiene facultades suficientes para actuar en su nombre y representación en este otorgamiento en mérito a la Resolución de su Directorio Número… de fecha … y por resolución de fecha… **(a completar teniendo en cuenta la información del documento SF.CRE.03).**
	3. Controles personales por el hipotecante si correspondiere **(Sep. jud. de bienes, capitulaciones matrimoniales, divorcio o poderes)**.
	4. Procedencia.
	5. Controles fiscales: bps (Se deberá controlar el certificado especial que habilite a gravar en virtud de tener que inscribir la obra con anterioridad a la firma), CUD, Patrimonio.
	6. Por el bien se está al día en el Pago del Impuesto de Contribución Inmobiliaria según recibo de pago que tengo a la vista
	7. Por el bien se abonó todo el ejercicio en curso del Pago del Impuesto de Impuesto de Primaria, según constancia emitida por la Dirección General Impositiva con el número …. el día…. que tengo a la vista.
	8. **(Para bienes del interior)**Tengo a la vista constancia de deuda emitida por Obras Sanitarias del Estado el día … del que surge que por el bien de referencia no existe deuda según decreto ley número 14.497
	9. El edificio se encuentra asegurado contra riesgo de incendios según póliza número …. de …. vigente hasta el día …. que tengo a la vista.
	10. Tengo a la vista Cédula catastral de la que surge un valor real de $ …. y el cumplimiento con el artículo 178 de la ley 17296 vigente hasta el ….
	11. El suscrito escribano se obliga a entregar a la parte deudora e hipotecante, copia del documento suscrito con el Banco (Ley 18.212).
	12. Esta operación se encuentra exonerada de tasa registral, conforme con lo dispuesto por el literal “B” del artículo 381 de la ley 18.362.-
	13. El titular del seguro de vida Agrupamiento del Banco de Seguros del Estado, es el Sr/a ….., titular de la cédula de identidad ….., conforme con la Resolución de...de fecha... (**solo establecer para el caso de ser mas de un mutuario, el BHU facilitará este dato)**
	14. Este negocio jurídico no se encuentra alcanzado por lo dispuesto por los artículos 35 y 35 bis de la ley 19.210 en la redacción dada por los artículos 221 y 222 de la ley 19.889 en virtud de lo establecido por el artículo 38 de la referida ley y por el artículo 4 del Decreto Reglamentario número 350 de fecha 19/12/2017k
	15. Para el presente otorgamiento se ingresó Reserva de Prioridad en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de …el día ….con el número…., la cual se encuentra admitida.
	16. El valor de la unidad indexada al día de hoy asciende a la suma de pesos uruguayos ......
	17. Prevengo la inscripción.
	18. Lectura
	19. Referencia.

El BHU es supervisado por el Banco Central de Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy).

Por consultas y reclamos acceda a [www.bhu.com.uy](http://www.bhu.com.uy)