



PRESIDENCIA
REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

www.presidencia.gub.uy

29 de septiembre, 2009

BHU ofrece a ahorristas nuevo sistema de ahorro previo para la adquisición de vivienda

El Nuevo Sistema de Ahorro Previo (NSAP) ofrece la posibilidad a los ahorristas del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) de financiar un porcentaje mayor de la vivienda que van a comprar.

El otorgamiento de un préstamo hipotecario queda sujeto a los requisitos para la obtención del mismo, que se encuentran detallados en el Instructivo "Préstamos Hipotecarios para adquisición de vivienda en Unidades Indexadas" (www.bhu.com.uy).

BENEFICIOS DEL NUEVO SISTEMA DE AHORRO PREVIO

El NSAP le permite acceder a un préstamo hipotecario con un aporte menor a lo exigido según su perfil (empleado público, privado, jubilado, profesional u otros ingresos verificables).

El siguiente cuadro muestra los niveles máximos de relación crédito / valor del inmueble que le corresponden, según el perfil. El valor del inmueble es el mínimo entre el valor de tasación y el de compraventa. La financiación que otorgue el Banco en ningún caso puede superar el 100% del valor de remate.

	Empleado público o jubilado	Empleado privado	Profesional	Otros
Porcentaje máximo financiado del valor del inmueble sin el NSAP	80%	80%	70%	60%
Porcentaje máximo financiado del valor del inmueble con el NSAP	90%	90%	80%	70%
Cuota / Ingreso disponible	25% *	25% *	20%	20%

* La relación cuota / ingreso disponible de los empleados (públicos y privados) puede aumentar hasta el 30% si se practica retención a los sueldos.

Usted podrá hacer uso total del beneficio que genere en el NSAP si su relación cuota / ingreso disponible se ajusta a lo exigido por el perfil en el que califica.

ESPECIFICACIONES DEL NUEVO SISTEMA DE AHORRO PREVIO

- El mínimo para la apertura de la cuenta son 4.000 UI.
- Los depósitos mínimos subsiguientes son de 750 UI.
- Se admiten hasta 2 titulares por cuenta.
- Si abre la cuenta con 1 sólo titular puede agregar un segundo con un costo de 2.000 UI. Para acceder al beneficio del NSAP, el titular tiene que estar en la cuenta por lo menos 8 meses.
- El beneficio puede utilizarse una sola vez por cuenta.
- Para obtener el beneficio del NSAP, al momento de realizar la solicitud del préstamo hipotecario, se debió ahorrar durante los 24 meses inmediatos anteriores.
- Dentro de esos 24 meses, por lo menos en 18 tiene que haber realizado un depósito mensual mínimo de

900 UI.

- El cómputo de los depósitos de los últimos 90 días se topea en 900 UI para el cálculo del beneficio.
- La suma de los depósitos realizados en la cuenta de ahorro se divide entre el valor del inmueble y se duplica para el cálculo del beneficio. Por ejemplo, si ahorra un 2% del valor del inmueble en los 24 meses, genera el beneficio de financiar un 4% más del perfil que le corresponde (ver ejemplos).
- Este beneficio rige para las primeras 500.000 UI del valor del inmueble.
- El tope de este beneficio es el 10% sobre el financiamiento máximo correspondiente al perfil del solicitante. En ningún caso se financiará más del 100% del valor de remate.
- El retiro de fondos determina la pérdida del derecho al beneficio por lo que en el período de evaluación (24 meses) no pueden registrarse retiros.
- El costo del retiro será del 1% cuando incluya depósitos de menos de 90 días de antigüedad.
- Si ya tiene una cuenta de ahorro en el BHU y quiere abrir con sus fondos una por el NSAP, se requiere únicamente un depósito mínimo de 1.000 UI.

EJEMPLO 1

Un empleado privado (que por su perfil puede financiar hasta el 80% del valor de la vivienda) abre una cuenta de ahorro previo en el Nuevo Sistema con 4.000 UI, y deposita todos los meses 900 UI durante 24 meses seguidos, ahorrando en el período 25.600 UI.

La casa que quiere comprar tiene un valor de 450.000 UI. Por lo tanto, lo ahorrado en esos 24 meses representa el 5,69% del valor de la vivienda.

$$\frac{25.600}{450.000} = 0.0569 \Rightarrow 5,69\%$$

Para el cálculo del beneficio se multiplica este resultado por 2. $5,69\% \times 2 = 11,38\%$

Como el tope del beneficio es 10%, este empleado privado puede financiar hasta el 90% del valor del inmueble (405.000 UI) si cumple con los requisitos para obtener el préstamo.

Por lo tanto, el aporte propio al momento de escriturar se reduce del 20% al 10%.

Ejemplo 2

Un profesional (que por su perfil puede financiar hasta el 70% del valor del inmueble) abre una cuenta de ahorro previo por el Nuevo Sistema con 6.000 UI, y deposita todos los meses 1.500 UI por 24 meses seguidos. El tope máximo para los depósitos de los últimos 90 días antes de solicitar el préstamo es de 900 UI mensuales para el cálculo del beneficio. Por lo tanto el ahorro total efectuado que se computa para el beneficio totaliza 40.200 UI.

La casa que quiere comprar tiene un valor de 900.000 UI. Por lo tanto, lo ahorrado en esos 24 meses representa el 4,47% del valor de la vivienda.

$$\frac{40.200}{900.000} = 0.0447 \Rightarrow 4,47\%$$

Para el cálculo del beneficio se multiplica este resultado por 2. $4,47\% \times 2 = 8,94\%$

Por lo tanto, para las primeras 500.000 UI del valor del inmueble se le financia el 78,94% del valor del inmueble (394.700 UI).

Para el excedente del valor del inmueble se aplica el porcentaje de financiamiento correspondiente al perfil, por lo tanto este caso sería $400.000 \text{ UI} \times 70\% = 280.000 \text{ UI}$.

En resumen, este profesional tiene la posibilidad de financiar 674.700 UI, lo que representa un 74,97%

Por lo que el aporte propio al momento de escriturar se reduce del 30% al 25,02%.

Titulares de cuentas de ahorro previo anteriores al 28/09/09

Si usted:

- Es titular de una cuenta de ahorro previo con puntaje normal o restringido (modalidades 5, 12, 30, 31, 32, 90 y 91),
- al 28/09/09 posee 2.000 puntos como mínimo y
- no realizó cambios de denominación a partir del 28/09/09.

le financiamos un 5% más de lo que le correspondería según el perfil de cliente definido en el Instructivo "Préstamos Hipotecarios para adquisición de vivienda en Unidades Indexadas" (www.bhu.com.uy).

Es decir que si usted:

- es empleado, público, privado o jubilado, se le financia hasta el 85% del valor del inmueble a comprar
- es profesional se le financia hasta el 75% del valor del inmueble a comprar
- percibe ingresos verificables que no se ajusten a los perfiles anteriores, se le financia hasta el 65% del valor del inmueble.

El valor del inmueble es el menor entre el valor de tasación y el de compraventa. En ningún caso la financiación puede superar el 100% del valor de remate.

Este beneficio se aplica para las primeras 500.000 UI del valor del inmueble. Para el excedente del valor del valor del inmueble se aplica el porcentaje de financiamiento correspondiente al perfil.

El beneficio de la cuenta se puede utilizar una única vez, es decir para la solicitud de un solo préstamo hipotecario. Si la cuenta tiene más de un titular, el beneficio se aplicará para el primero que solicite el préstamo.

Si usted es titular de una cuenta de ahorro del BHU (modalidades 5, 12, 30, 31, 32, 90 y 91) al 28/09/09, pero todavía no cuenta con 2.000 puntos a esa fecha, al momento de alcanzarlos va a contar con la posibilidad de acceder al beneficios del 5% descrito anteriormente, si no realiza cambios de titulares a partir de esa fecha.

Nota:

Los cambios de titulares por sucesión, disolución de la sociedad conyugal, separación de bienes u orden judicial no determinan la pérdida del beneficio.

PASOS A SEGUIR PARA LA APERTURA DE UNA CUENTA POR EL NUEVO SISTEMA DE AHORRO PREVIO

- 1) Concurrir al Banco Hipotecario del Uruguay con:
 - cédula de identidad vigente y en buen estado,
 - la suma que vaya a depositar en la cuenta (depósito inicial mínimo 4.000 UI)
- 2) Pedir número en Informes y esperar su turno para que lo atiendan en la sección Ahorros.

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