**TIPO:** préstamo hipotecario

**ORIGEN:** compraventa

**MONEDA:** unidad indexada

# DOCUMENTOS A TENER EN CUENTA:

* [SF.CRE.04-Modelo préstamo hipotecario en UI - Compraventa entre terceros](https://www.bhu.com.uy/media/1121/sfcre04-modelo-prestamo-hipotecario-en-ui-con-compraventa-entre-terceros-1.doc)
* [SF.CRE.24 - Modelo préstamo hipotecario en UI - con FGCH](https://www.bhu.com.uy/sites/default/files/2023-04/sfcre24-modelo-prc3a9stamo-hipotecario-en-ui-con-fgch.doc)
* [ES.CRE.07 - Especificaciones para la presentación, control y firma de documentos en escrituras con BHU.pdf](https://www.bhu.com.uy/media/14327/escre07-especificaciones-para-la-presentaci%C3%B3n-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.com.uy/media/1119/sfcre01-declaratoria-a-firmarse-junto-con-las-escrituras-de-pr%C3%A9stamo-e-hipoteca-en-ui.pdf)
* [SF.CRE.03 - Representantes facultados por Directorio](https://www.bhu.com.uy/media/14661/sfcre03-representantes-facultados-por-directorio-para-el-otorgamiento-de-instrumentos-en-que-interviene-el-bhu.pdf)

# PARTICULARIDADES

Los escribanos deberán elaborar el documento teniendo en cuenta el formulario **SF.CRE.04-Modelo préstamo hipotecario en UI - Compraventa entre terceros** o el formulario SF.CRE.24 - Modelo préstamo hipotecario en UI - con FGCH y las especificaciones que se establecen en el Decreto Notarial respectivo.

Al referido modelo se le deberán realizar los siguientes agregados:

# CLAUSULAS A AGREGAR EN LA COMPRAVENTA E HIPOTECA PLAN “ENTRE TODOS”

# PRÉSTAMO HIPOTECARIO

**PRIMERO:** El Banco Hipotecario del Uruguay, de acuerdo con el Convenio Marco suscrito por este y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial (en adelante MVOT) el 21 de junio de 2023 y la Resolución de ..... de fecha ..... da (decreto de crédito) … sigue modelo de hipoteca

**DÉCIMO PRIMERO:** El presente préstamo se enmarca en el Programa Habitacional “Entre Todos” previsto en el artículo 392 de la ley 20.212 que modifica el artículo 315 de la ley 20075 y artículos 465 y 466 de la Ley 19924 en los que se establece una Contribución Económica No Revisable para los Créditos Hipotecarios para Viviendas (en adelante la “CENR”), de acuerdo al contrato, el que se otorga y firma simultáneamente con la presente, entre la parte deudora (denominada *beneficiaria* en dicho contrato), y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el MVOT les concede a los deudores hipotecarios (aportantes) un subsidio destinado al repago de las cuotas del crédito hipotecario en favor del BHU, en los términos y demás condiciones fijados por dicho contrato y eventualmente también un subsidio al capital que asciende al monto de …………… que completa el ahorro previo para el pago del inmueble. A esos efectos se establece que: para el caso de incumplimiento de la parte deudora e hipotecante respecto del pago del crédito hipotecario concedido por el BHU conforme con las cláusulas de la presente escritura, o bien por incumplimiento de las partes a cualquiera de las restantes obligaciones emergentes del propio contrato de CENR, la parte deudora e hipotecante declara expresamente que se obliga a pagar, de su cuenta y cargo, la totalidad de la cuota más los intereses correspondientes, conforme con las estipulaciones que resultan de la presente escritura.

# COMPRAVENTA

**Cláusulas a incluir en la parte expositiva:**

1. El precio asciende a la suma de … unidades indexadas que se integra de la siguiente forma: a) con la suma de …unidades indexadas, provenientes de recursos propios que la parte compradora entrega a la parte vendedora , b) con la suma de ... unidades indexadas que la parte compradora entrega a la vendedora que las recibe en este acto a su entera satisfacción, mediante un préstamo hipotecario que el Banco Hipotecario del Uruguay le otorga simultáneamente con la presente ante la suscrita Escribana (según solicitud Nº ...) que tiene un porcentaje de subsidio de ……. % y c) con la suma de … unidades indexadas que corresponden al subsidio al capital que el MVOT les otorga a los compradores de acuerdo a la resolución de Certificado de contribución económica no revisable, RM número ………. de fecha………….. Estando integrado en su totalidad el precio de referencia, la parte vendedora le otorga a la adquirente total y eficaz carta de pago.
2. Simultáneamente con la presente se otorga entre la parte adquirente, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (M.V.O.T.) un contrato de contribución económica no revisable (en adelante “CENR”), por el cual el MVOT les concede a los compradores un subsidio eventualmente al capital y a la cuota destinado al repago de las cuotas del crédito hipotecario concedido por el Banco, con destino adquisición de vivienda, según lo establecido en la cláusula que antecede.
3. De acuerdo con lo estipulado en el contrato de contribución económica no revisable antes referido y conforme con la mencionada Resolución de fecha ..., el MVOT le concede al adquirente un subsidio al capital total de …unidades indexadas, calculado en función de la cuota, plazo y demás estipulaciones en él consignadas.
4. Los beneficiarios reciben además un beneficio de acuerdo al numeral tercero de la resolución del Ministerio mencionada que se transcribe:  "(transcribir)". En consecuencia, a continuación se transcribe parte del artículo 315 de la ley 20.075, en la versión dada por el artículo 392 de la ley 20.212: " Cuando se otorgue una contribución económica no revisable (CENR), tanto al capital como a la cuota, la vivienda no podrá ser enajenada (enajenación del inmueble o cesión de promesa) ni arrendada ni subarrendada, ni se podrá ceder su uso a ningún título, durante el término de veinticinco años, a contar desde la ocupación de la misma por el destinatario, sin contar con autorización previa del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Los negocios jurídicos realizados sin la obtención de la referida autorización por el Ministerio de vivienda y Ordenamiento Territorial no serán inscribibles ante los registros públicos que administra la Dirección General de Registros, sin perjuicio de la sanción referida más adelante de este artículo. Si la autorización se otorgara dentro de los 10 primeros años a contar desde la ocupación, para los casos de otorgamiento de una CENR como entrega inicial de capital, el destinatario deberá reintegrarla, en forma previa o simultánea, conforme a lo siguiente: a) Hasta el primer año de ocupada la vivienda, el total de la CENR que hubiera recibido como entrega de capital inicial. b) a partir del segundo y hasta el décimo año, dicho reingreso se depreciará a razón de una décima parte por año. Transcurrido dicho plazo y obtenida la referida autorización, no corresponderá el reintegro de la CENR. En caso de enajenación, arrendamiento o subarrendamiento sin la referida autorización el beneficiario y el adquirente, arrendatario o subarrendatario (según el caso) serán responsables solidarios por el reintegro del doble del monto resultante de aplicar la regla de lo establecido anteriormente. A solicitud de los interesados y acreditado que el adquirente cumple con los requisitos para el beneficiario, la autorización del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá incluir el otorgamiento de una CENR, tanto sea al capital o a la cuota, a favor del comprador o cesionario, con la condición de que sea aceptada la novación del préstamo por la institución financiera respectiva. En caso que el otorgamiento de la CENR se aplique a la cuota y no se dé cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del presente artículo para la enajenación del bien o cesión de la promesa, o en caso de declaración jurada falsa, no ocupación real y efectiva por el destinatario su núcleo familiar, cambio de destino habitacional o el incumplimiento en el pago en el pago de las cuotas, el acreedor hipotecario o prendario, continuará percibiendo la referida CENR, hasta la enajenación del bien autorizada por el Ministerio o el remate del inmueble. Para el caso de que la CENR se aplique al capital y no se dé cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del presente artículo, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial tendrá un crédito preferente, en segundo grado, para el caso de remate, en forma inmediata al del acreedor hipotecario o prendario, por el capital entregado en carácter de CENR. En todos los casos en que se otorgue una CENR, deberá dejarse expresa constancia en la escritura de compraventa o promesa o cesiones de promesa, de las condiciones y prohibiciones establecidas en el presente artículo. En todos los casos de incumplimiento, quedará el destinatario inhabilitado para acceder a otra solución habitacional en el sistema público de vivienda por el plazo de veinticinco años a partir de la ocupación inicial del bien”.

# CONTRATO DE COMPENSACIÓN ECONÓMICA NO REVISABLE (CENR)

Los escribanos deberán imprimir este contrato en dos vías y certificar notarialmente las firmas. En dicha certificación el escribano debe dejar constancia además del Poder del M.V.O.T., la representación del Banco, aprobación del acto por parte del M.V.O.T. y demás circunstancias de interés como estados civiles de los beneficiarios cuando sean divorciados, separados de bienes y/opoderes etc.

**CONTRATO DE COMPENSACION ECONÓMICA NO REVISABLE.** Familia Nº .............

En la ciudad de ……………….., el ... comparecen: POR UNA PARTE: el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (en adelante el “MVOT”) dentro del marco del Programa "Entre Todos", inscripto en el Registro Único Tributarlo con el número 21 413681 0015, con domicilio en la calle Zabala 1432, representado en este acto por (…) en su calidad de ( ... ) y, POR OTRA PARTE…………………, constituyendo domicilio a estos efectos en ………………………(en adelante, "Beneficiarios").**PRIMERO**: **ANTECEDENTES**.- Este contrato se enmarca en el Programa "Entre Todos” previsto en el artículo 315 de la Ley Nº 20.075, en la redacción dada por el artículo 392 de la Ley Nº 20.212 de fecha 6 de noviembre de 2023, y artículos 465 y 466 de la Ley Nº 19.924 en los que habilita la Compensación Económica No Revisable para los Créditos Hipotecarios para Viviendas (en adelante la “CENR”), que ha sido puesto en funcionamiento por el MVOT a efectos de canalizar recursos que permitan a su Beneficiarios acceder a créditos hipotecarios, otorgándole una ayuda económica que puede ser usada: para una parte de la entrega inicial del precio de la vivienda y/o el pago mensual de las cuotas del crédito hipotecario financiado por el BHU o Bancos de plaza y de conformidad con los reglamentos aprobados por Resolución Ministerial 285/2022 de fecha 5 de mayo de 2022, Resolución Ministerial 422/2022 de fecha 16 de fecha 16 de junio de 2022 y Resolución Ministerial 672/2023 de 29 de agosto de 2023. (nombres de los beneficiarios) cumplen con los requisitos necesarios para ser Beneficiarios de la "CENR”, habiendo finalizado el proceso de evaluación crediticia con resultado satisfactorio; atento a lo cual por Resolución Ministerial N° (...), se dispuso otorgarle una CENR que se dirá. **SEGUNDO: OBJETO**.- Por el presente, el MVOT otorga a la/los Beneficiada/dos quien/es lo aceptan, una CENR, destinada a: I) el (...)% a la entrega inicial y b) el (...)% al pago parcial de las cuotas del préstamo hipotecario que se le ha concedido para la adquisicí6n del siguiente bien inmueble:(...) que forma parte del Proyecto (...) ubicado con frente a la calle(...) de la ciudad de (...). Esta solución habitacional será la residencia única y permanente de la/los beneficiarlos/os y su núcleo familiar. **TERCERO: CARACTERÍSTICAS DE LA CENR**.- 3.1. El MVOT cubrirá (...) UI para la entrega inicial y la suma de (...) UI en concepto de CENR aplicable a la cuota mensual efectiva correspondiente al crédito hipotecario concedido por (...) (Banco) que a la fecha de suscripción de este contrato asciende a la suma de (…) UI que será aplicable a capital e intereses. El monto de la CENR será descontado de la cuota que deban abonar mensualmente los Beneficiarios, por lo que la cuota inicial asciende a (...) UI. 3.2. La CENR es de carácter personal de los aportantes del núcleo familiar y será intransferible, no será revisable, ni reembolsable con excepción de lo dispuesto por el artículo 315 de la Ley N° 20.075 en su actual redacción. De igual manera cuando se otorgue la CENR, la vivienda no podrá ser enajenada (enajenación del inmueble o cesión de promesa), ni arrendada, ni subarrendada ni se podrá ceder su uso a ningún título durante el término de 25 años a contar desde la ocupación de la misma por el adjudicatario, sin previa autorización por el MVOT. En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas, o de cualquiera de las obligaciones de las que deba cumplir en su carácter de beneficiario o propietario de conformidad a la normativa vigente, el destinatario seguirá siendo beneficiario del subsidio hasta el desprendimiento del dominio de dicho bien o del remate del mismo. Se reconoce y acepta que la CENR será abonada directamente al Banco Hipotecario del Uruguay por parte del MVOT. Los adjudicatarios que incurrieren en alguna de las situaciones previstas en este artículo quedarán inhabilitados para acceder a otra solución habitacional en el sistema público de vivienda por el plazo de 25 años a partir de la ocupación del bien. **CUARTO: INCUMPLIMIENTO.**- La constatación por parte del MVOT del incumplimiento de las obligaciones asumidas por los Beneficiados en este instrumento, producirá las consecuencias previstas en el artículo 315 de la Ley N° 20.075, en la redacción dada por el artículo 392 de la Ley N° 20.212 de fecha 6 de noviembre de 2023. **QUINTO: CAMBIO DEL NÚCLEO. FAMILIAR.**- 1) En caso de fallecimiento de alguno de los Beneficiarios de la CENR el mismo se mantendrá en iguales condiciones. 2) En caso de cesación de condominio del inmueble y siempre que sea adjudicado a uno de los titulares registrales de la CENR se mantendrá en iguales condiciones. 3) En caso de enajenación del inmueble el saldo de precio adeudado por préstamo hipotecario deberá ser cancelado en forma simultánea. **SEXTO: RENUNCIA**.- El beneficiario de la CENR podrá en cualquier momento renunciar voluntariamente al beneficio obtenido – siempre que se haya cancelado el préstamo con el BHU. La renuncia se presentará por escrito ante el MVOT y se perfeccionará el mes siguiente al de su presentación, momento a partir del cual el beneficiario deberá abonar el total de la cuota del crédito obtenido. **SÉPTIMO: MORA AUTOMÁTICA**.- Las partes caerán en mora de pleno derecho por el sólo hecho de hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado en este convenio, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial. **OCTAVO: LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLES**.- El presente Contrato se rige por las leyes 20.075, 20.212, 19.924 modificativas y concordantes. Todo aquello que no hubiere sido regulado expresamente por el presente Contrato se regirá por las disposiciones contenidas en los Reglamentos aprobados por Resolución del MVOT. **NOVENO: DOMICILIO Y COMUNICACIONES**.- Las partes constituyen domicilio a los efectos de este Contrato o de cualquier actuación derivada del mismo, en los declarados como suyos en la comparecencia. Las partes aceptan como válidas las comunicaciones efectuadas por cualquier medio de comunicación fehaciente. **DÉCIMO: CONSENTIMIENTO**.- Las partes han leído, comprendido el presente y acuerdan obligarse por todas y cada una de sus cláusulas. Y para constancia se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor en el lugar y fecha arriba indicados recibiendo uno cada parte.

# PODER





