



Tipo de garantía:

**HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:**

**IMPORTANTE**

- A los efectos de optimizar los plazos el cliente podrá optar por ingresar la documentación de segunda etapa, en forma simultánea al inicio del trámite crediticio o en cualquier etapa de desarrollo del mismo. Es importante tener presente que la aceptación de dicha documentación para su análisis, no implicará aceptación del bien como garantía, ni aprobación de la entrega.
- El inmueble ofrecido como garantía no debe estar arrendado, embargado ni gravado con derecho real alguno y debe estar al día en el pago de contribución inmobiliaria, demás tributos municipales e impuesto de primaria.
- Si los propietarios del inmueble son contribuyentes al Banco de Previsión Social o existieren construcciones con una antigüedad menor a 10 años, deberán tramitar un certificado especial del Banco de Previsión Social que los habilite a hipotecar el bien.
- Si el propietario es contribuyente de IRAE, IMEBA o IRIC. Deberá obtener el certificado único departamental.

**Primera Etapa:**

**ANÁLISIS PARA LA ENTREGA**

Documentación a presentar:

La documentación requerida deberá presentarse en forma completa, las declaraciones juradas deben ser llenadas en todos sus campos reflejando la realidad en todos los casos (ver instrucciones de llenado insertas en la misma declaración).

Para el análisis y aprobación se requiere que toda la documentación requerida haya sido entregada.

*La empresa no se responsabiliza de las demoras ocasionadas por el deudor al aportar la información, así como en caso de datos incompletos o falsedad de los mismos.*

Si Consorcio del Uruguay S. A. constatare inexactitudes u omisiones en las declaraciones juradas presentadas inicialmente, podrá aumentar las exigencias para la aprobación de las garantías, hasta el máximo permitido contractualmente. Esto significa que podrá exigir la constitución de garantías por un monto de hasta tres veces el importe de la deuda y sus accesorios.

A tales efectos y a modo de ejemplo, se considerarán inexactitudes u omisiones:

a) no declaración inicial de ingresos cualquiera sea su origen (laboral, prestación de servicios, rentas, etc.);



b) no declaración inicial de obligaciones o deudas cualquiera sea su origen, aún cuando se esté al día en el pago de las mismas;

c) no declaración inicial de bienes que sean propiedad del declarante o de gravámenes u obligaciones existentes sobre los mismos. Las mayores exigencias para la entrega se aplicarán también en los casos en que sea el propio declarante quien, luego de la presentación inicial de la documentación, y frente al no cumplimiento de los parámetros para la entrega, proporcione los nuevos datos que omitió inicialmente.

Todos los favorecidos, y todos los integrantes de la carpeta que presenten declaraciones juradas, deberá firmar la Carta de Declaración (sin certificación de firmas).

1. **Declaraciones Juradas y declaración anexa:** completas y firmadas una por cada integrante de la carpeta (deudor, cónyuge, fiador, etc.), no es necesario la certificación de las firmas puestas en las mismas.
2. **Fotocopias de las Cédulas de Identidad:** por cada integrante de la carpeta (deudor, cónyuge, fiador, etc.)
3. **Formulario anexo 1:** datos del inmueble a hipotecar con teléfono de contacto para el tasador. *Recuerde siempre indicar nombre, teléfono y horario de la persona que recibirá al tasador. Se deberá adjuntar fotocopia del plano de mensura.*

Consorcio del Uruguay S. A. se reserva el derecho de aplicar la cláusula contractual que pone los honorarios y gastos de Tasador designado por Consorcio del Uruguay S. A. a cargo del cliente, para los casos en que deba efectuarse más de una tasación.

4. **Formulario Declaración de Precio:** Es necesaria su presentación en caso de compra del bien que se ofrece en garantía. *En caso de existir boleto de reserva firmado, se deberá anexar una copia del mismo.*
5. **Justificativos fehacientes de los ingresos económicos (3 últimos recibos de sueldo, jubilación, pensión, etc.; y/o certificación de acuerdo al modelo suministrado):** por cada integrante de la carpeta (deudor, cónyuge, fiador, etc.) que permitan evaluar que se podrá cumplir con el pago de los saldos impagos. De corresponder se solicitará certificados fiscales (BPS, DGI) y última Declaración jurada fiscal.
6. **Historia Laboral.**
7. De corresponder, se podrá exigir **Declaración Jurada de IRPF.**
8. **Si se trata de personas jurídicas:** titulares del contrato de suscripción, deudora, codeudora y/o hipotecante, aportar testimonio notarial de estatutos o contrato social y sus modificaciones, inscripción en Registro de Comercio y publicaciones, declaratoria (arts. 13 y siguientes de Ley 17904) y actas de asamblea y directorio de las que surjan los integrantes del directorio y representantes de la sociedad y certificado de recepción emitido por el BCU de acuerdo al art. 1º de la Ley 18.930.

En casos de personas jurídicas, se podrá solicitar que los directores, representantes y/o socios se constituyan en codeudores o fiadores y que presenten declaraciones juradas de situación patrimonial, justificativos de ingresos y otra documentación que correspondiere.

9. En caso de ser **contribuyentes de IRAE o IMEBA** certificado único departamental por los bienes que surgen de la declaración jurada



10. En caso de **empresas**, incluyendo unipersonales, último recibo de pago de BPS. El certificado único deberá estar vigente

11. **Para deudas superiores a Unidades Indexadas 390.000:** De acuerdo con la Circular número 96/104 del Banco Central del Uruguay, en caso de deudas superiores (saldos impagos) a Unidades Indexadas 390.000, se deberá presentar, además:

a. **Si se trata de una empresa unipersonal o una persona jurídica:**

- Estados contables de los tres últimos ejercicios económicos, formulados de acuerdo a normas contables adecuadas, acompañados por informe de compilación emitido por firma habilitada para ejercer la profesión contable.
- Detalle de las deudas financieras a corto y largo plazo, con indicación de cada acreedor, importe, plazo y garantías. Detalle de los deudores y acreedores comerciales cuyos saldos individuales
- superen el 10% del capítulo respectivo, con indicación de nombres y montos.
- Copia de la Declaración Jurada Fiscal correspondiente al cierre del último ejercicio económico y sus respectivos anexos.

b. **Si se trata de una persona física:** La declaración jurada debe venir acompañada de una certificación notarial que acredite el derecho de propiedad sobre los bienes declarados y la situación de los mismos respecto de embargos, gravámenes y arrendamientos inscriptos. Además, la certificación deberá establecer la forma y el estado civil en que fueron adquiridos y la descripción completa de los mismos.

**Recuerde que queremos conocerle y los datos que nos brinda son fundamentales para la evaluación y aprobación del respaldo que, de su parte, recibirá el grupo por el saldo de capital entregado.**

### **Segunda Etapa:**

#### **CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS/OTORGAMIENTO DE HIPOTECA**

**La escritura de hipoteca la realiza el Escribano que el solicitante designe, a quien se recomienda entregar lo antes posible este instructivo.**



A) A los efectos del estudio de la titulación del inmueble a hipotecar, el Escribano del solicitante debe presentar:

**1. Descripción y deslinde completos** del inmueble ofrecido en garantía.

**2. Proceso Dominial del inmueble que abarque los últimos 30 años**, en orden cronológico y en párrafos separados (se deben incluir sucesiones, promesas, cesiones de promesas y destacar datos como comparecencias por poder, saldos de precios, etc.). Dejar constancia en cada transmisión: estado civil, régimen de bienes de los otorgantes del acto, y sus números de cédulas de identidad datos de las inscripciones registrales (fecha, número, folio y libro) y datos de los planos con los que se actuó. Al final de dicho relacionado el Escribano designado para la autorización de la escritura de hipoteca deberá dejar constancia de que aprueba los títulos, establecer a nombre de quien los aprueba y la naturaleza jurídica (propio o ganancial) y firmar.

**3. Formulación de los distintos certificados registrales.** Indicar la forma en que se solicitarán. Tener presente que siempre se debe solicitar información al Registro de Actos Personales por el solicitante, su cónyuge y fiadores, aún cuando no sean los propietarios del inmueble que se hipotecará.

En la solicitud al **Registro de Propiedad Inmueble** deberá, cuando corresponda, agregarse los padrones anteriores y antecedentes gráficos.

En la solicitud de información al **Registro Nacional de Actos Personales** se deberá solicitar por todos los nombres y solo por el primer apellido de las personas, debiéndose agregar el segundo apellido solo en aquellos casos en que el primer apellido sea de los más numerosos (ej. Rodríguez, González, Pérez, López, etc.). Se deberán agregar a la solicitud los números de Cédulas de Identidad, en los casos en que se disponga de tales números ***Se deberá incluir en la solicitud de información registral, a los administradores y directores de sociedades y a los apoderados de personas físicas y jurídicas (art. 201 Ley 18387).***

Si en el proceso dominial existen sociedades comerciales que son o fueron titulares del bien, se deberá solicitar información por las mismas al **Registro Nacional de Comercio.**

Se solicitará información en el **Registro de Prendas sin desplazamiento** si dentro del proceso dominial (siempre que abarquen titularidades posteriores al año 2000) existan:

- **Promesas de compraventa o cesiones de dichas promesas.** A efectos de obtener información ante eventuales prendas sin desplazamiento de derechos de promitente comprador, vendedor, cedente y cesionario, por nombres y apellidos de todos los otorgantes de las mismas (Ley 17228).

- **Sucesiones,** por eventuales prendas sin desplazamiento de derechos hereditarios y de ex gananciales, por nombres y apellidos de los herederos, cesionarios y cónyuge supérstite.

- **Bienes adquiridos bajo el régimen de ganancialidad y posteriormente exista separación de bienes,** ante una eventual prenda de ex gananciales. Se solicitará por nombres y apellidos de los cónyuges separados de bienes.



En caso de **inmuebles rurales** se deberá solicitar información registral por eventuales prendas de montes o bosques e información por eventuales afectaciones mineras a DI.NA.MI.GE; Certificado artículo 70 de la Ley 11029 del Instituto Nacional de Colonización, por padrón actual y anteriores y, en caso de corresponder, constancia de ofrecimiento (artículo 35 Ley 11029) al Instituto Nacional de Colonización y certificado de DINAGUA

También se solicitará el **Certificado artículo 70 de la ley 11029** del Instituto Nacional de Colonización en caso de padrones urbanos en el que surja del proceso dominial padrones anteriores rurales.

**Cuando se efectúe compraventa en forma simultánea: Certificado artículo 66 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial** expedido por la respectiva Intendencia o Resolución que exonera. Aplicable para urbanos, suburbanos y rurales.

**Certificado artículo 358 de la Ley 17.930** de Presupuesto expedido por la Intendencia respectiva cuando se trate de la enajenación de cuota/s ava/s parte/s indivisa/s de bienes inmuebles ubicados en las zonas suburbanas o rurales, del que resulte que el inmueble no se encuentra en zona con destino a la formación de Centro Poblado o de Núcleos de Viviendas.

4. Indicación de cómo se solicitará la **Reserva de prioridad** (fotocopia del formulario registral). A tales efectos el acreedor será CONSORCIO DEL URUGUAY S. A. inscripto en el RUT con el N° 211087410018.

5. **Titulación completa** del inmueble a hipotecar. Se deben presentar todos los antecedentes que cubran los últimos 30 años. Se deben presentar documentos originales. Si no se tiene los originales de los antecedentes dominiales, se deberá presentar testimonio notarial de los mismos. El último título siempre debe ser original o segunda copia debidamente inscripta. Dentro de la documentación a presentar, además de los títulos de propiedad, se encuentran los reglamentos de copropiedad (del que deberá surgir la renuncia a la prioridad de la inscripción de la hipoteca recíproca), sus eventuales modificaciones, los certificados de resultancias de autos de las sucesiones, las promesas de compraventa y sus cesiones y las cesiones de derechos hereditarios que integren el proceso dominial y los poderes que hayan sido utilizados en contratos que formen parte del mismo, sentencias de divorcio inscriptas en el Registro Nacional de Actos Personales decretada a partir del 01/05/1998 (salvo en los casos de inscripciones de disolución de sociedad conyugal con anterioridad al divorcio) En caso de sucesiones testadas deberá presentarse testimonio notarial del testamento.

6. **Planos de Mensura** y, en caso de corresponder, de Fraccionamiento.

7. **Planos y permisos de las construcciones**. Si no se dispone de estos documentos, se podrá exigir la presentación de certificado de Arquitecto que establezca la fecha de las construcciones y que las mismas fueron realizadas conforme a la normativa municipal.

8. **Cédula Catastral**. Si se trata de inmuebles surgidos de fraccionamientos realizados dentro de los últimos 30 años, de la cédula catastral debe surgir la historia del actual padrón. Se solicitará la caracterización urbana vigente (art. 178 de la ley 17.296).

9. Si el inmueble ofrecido en garantía se va a adquirir simultáneamente con la entrega del capital, presentar **proyecto de la escritura de compraventa** correspondiente.

10. **Teléfonos, dirección y correo electrónico del Escribano**.



En función de las particularidades de cada caso se podrá solicitar algún otro tipo de documentación.

**Se deberá traer un recibo** ya confeccionado, **en duplicado, con el detalle de la documentación que se presenta.**

**La documentación requerida deberá presentarse en forma completa para proceder a su estudio. La empresa no se responsabiliza de las demoras en ingresar la documentación solicitada.**

**B) Una vez estudiada y aprobada la titulación** el Escribano deberá solicitar la información registral.

Una vez obtenidos los certificados registrales deben ser presentados (originales o fotocopia de los mismos) para su estudio, conjuntamente con:

- Proyecto de descartes de inscripciones, si correspondieren.
- Proyecto de compraventa, si correspondiere.
- Certificado de Gravámenes Municipales o de situación contributiva tratándose de bienes fuera de Montevideo
- Certificado de Afectaciones Municipales de los Departamentos cuyas Intendencias los expidan
- Certificado Único Departamental (en caso de corresponder). En caso de no corresponder, en la escritura el hipotecante declarará bajo juramento no ser sujeto pasivo de IRAE o IMEBA y por lo tanto no corresponder la gestión de dicho certificado. Si los hipotecantes son sociedades comerciales no se admitirá tal declaración. (art. 487 Ley 17930, D/502/007 y D/329/008).
- Constancia emitida por OSE que acredite la inexistencia de adeudos a dicho organismo por inmuebles fuera de Montevideo
- Certificado de saneamiento (ley 18.840) expedido por OSE o por la Intendencia Municipal de Montevideo
- Constancias de pago de Contribución inmobiliaria e Impuesto de Primaria y Constancia de pago del Impuesto de Primaria emitido por DGI.
- Tratándose de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal: constancia expedida por el administrador, en carta membretada, que acredite la inexistencia de adeudos por gastos comunes y de eventuales contingencias respecto del edificio o la copropiedad (juicios en trámite, sentencias condenatorias, etc.). Si no existe administrador y no se recaudan gastos comunes, tal circunstancia deberá ser acreditada fehacientemente (por certificado notarial, por declaración de los copropietarios con certificación de firmas, etc.)
- Seguro contra incendios por el edificio (en caso de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal). Este seguro es exigido por Ley y lo contrata la copropiedad.





- Seguro contra incendios sobre el inmueble por el valor y plazo que Consorcio le comunique, con los derechos cedidos a favor de Consorcio del Uruguay S.A. (este seguro lo contrata el propietario del inmueble).
- Certificado Especial del BPS, que habilite a hipotecar o enajenar en caso de compraventa simultánea, (en este último caso por los vendedores) en caso de corresponder.
- Si el inmueble a hipotecarse es de propiedad de una persona física que es contribuyente del Impuesto al Patrimonio: declaración jurada y boleto de pago de dicho impuesto. Si la persona física no es contribuyente de dicho impuesto, declarará bajo juramento, tal extremo en la escritura de hipoteca. Si la propietaria del inmueble a hipotecarse es una sociedad, se deberá hacer el control del pago de dicho impuesto, no aceptándose declaración jurada negativa.

**C)** Una vez estudiada esta documentación, se coordinará con el Escribano del cliente, día y hora para la entrega del capital y constitución de la garantía

A partir de este momento el Escribano inscribirá la reserva de prioridad, con el tiempo suficiente para que esté admitida el día previsto para la firma y que continúe vigente, luego de la firma, el tiempo necesario para inscribir la documentación.

El día previo a la firma el Escribano debe informarse sobre el monto exacto de la deuda en cuya garantía se otorgará la hipoteca.

El día establecido para la firma de la hipoteca debe estar presente el Escribano a la hora convenida. Los otorgantes podrán estar presentes media hora más tarde. Primero, se controlará toda la documentación con el Escribano y posteriormente, ya en presencia de los otorgantes, se procederá a la lectura y posterior firma de la escritura.

El día de la firma, se deberá presentar:

- Certificados Registrales ampliados a última hora del día anterior.
- Descartes (en caso de corresponder), en papel notarial.
- Reserva de Prioridad inscripta.
- Cédulas de Identidad de los otorgantes.
- Toda otra documentación que correspondiere.
- En la escritura de hipoteca el Escribano deberá dejar constancia del control del voto de los otorgantes, en los casos en que corresponda dicho control.

El trámite de inscripción de la primera copia de la escritura de hipoteca lo efectuará **CONSORCIO DEL URUGUAY S.A.** Por tal motivo, **el Escribano autorizante deberá traer pronta la primera copia de la referida escritura, con su correspondiente carátula y minuta registral.**

Por concepto de gastos administrativos se cobrará la suma de \$ 12.000 (IVA incluido), los que se debitarán del capital a recibir al momento de efectuarse la hipoteca, al igual que el importe de la tasa registral de inscripción de la primera copia de la hipoteca

Para las entregas en Dólares, por concepto de control de hipoteca y gastos administrativos se cobrará la suma de U\$S 300 (IVA incluido), tomando la cotización del dólar a \$ 40, los que se debitarán del capital a recibir al momento de efectuarse la hipoteca, al igual que el importe de la tasa registral de inscripción de la primera copia de la hipoteca.