

	Declaratoria a firmarse conjuntamente con las escrituras de préstamo e hipoteca (en unidades reajustables)	SF.CRE.02
		Versión 3
		Página 1 de 3

Nº 54.- DECLARATORIA.- POR BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY.- En la ciudad de Montevideo, el día tres de junio del año dos mil dos, ante mí, Escribana Autorizante, comparece: La Escribana María del Luján Servillo, en nombre y representación del **BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY**, inscrito en el Registro Único de Contribuyentes con el número 210639630014, con sede en esta ciudad en la Avenida Doctor Daniel Fernández Crespo 1508. **Y para que lo consigne en este Protocolo del Banco Hipotecario del Uruguay, dice que:** En los contratos de préstamos, novaciones, ampliaciones y modificaciones de dichos instrumentos, que celebre el Banco Hipotecario del Uruguay, los deudores aceptan expresamente las normas contenidas en esta Declaratoria, de la cual expresan haber tomado conocimiento previo, considerándola parte integrante del contrato que se suscribe:

PRIMERO: Se aplicará el sistema de reajuste establecido en la Sección dos Capítulo cuatro de la Ley 13.728, modificativas y ampliatorias, conforme al procedimiento de fijación del valor de la unidad reajutable. **SEGUNDO:** El pago de la deuda se hará por cuotas mensuales vencidas, que comprenderán amortización, interés y adelanto de reajuste, y se hará efectivo en el domicilio del acreedor y en forma indistinta en cualquiera de las agencias, sucursales o receptores que éste disponga al efecto. Los ajustes de dichas cuotas serán realizados en vía administrativa por el acreedor según lo dispuesto legalmente. **TERCERO:** Los deudores integrarán el Fondo de Protección de la Garantía hipotecaria, de acuerdo al artículo 69 de la Carta Orgánica del Banco. El aporte respectivo será del 3.5 por mil anual calculado sobre el saldo del préstamo al primero de setiembre inmediato anterior o en su defecto a la fecha de escritura, se pagará conjuntamente con las cuotas de los servicios hipotecarios reajustándose en igual forma que éstos, salvo en los casos de amortizaciones extraordinarias, y no será reintegrable. La aportación resultante no deberá superar en cada caso el 5% del servicio hipotecario respectivo. Los aportes mencionados serán de cargo del deudor hipotecario y se cobrarán conjuntamente con los servicios del préstamo durante la vigencia de la hipoteca. En el caso de los préstamos en que el servicio mensual se calcula en función de las sumas efectivamente liberadas la tasa del Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria se aplicará sobre la misma base de cálculo utilizada para la determinación de los intereses, no rigiendo en este caso el tope del 5% establecido precedentemente. En caso de deterioro o daño del inmueble hipotecado, en forma tal que a juicio del Banco no ofrezca suficiente garantía, se procederá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 73 de dicha Ley Orgánica, quedando el Banco facultado para efectuar las inspecciones e investigaciones que crea conveniente. **CUARTO:** El Banco podrá realizar las inspecciones que estime conveniente o solicitar los recaudos pertinentes tendientes a justificar los destinos tanto del préstamo, como del bien para el cual se solicita el mismo. **QUINTO:** Finalizado el proceso de amortización los mutuarios deberán proceder a suscribir la documentación que requiera el Banco para garantizar los saldos impagos, y en defecto de ello deberán cancelarse de contado, tanto se trate de partidas por reajuste diferido, servicios diferidos, vales, u otros de cualquier naturaleza, so pena de perseguir su cobro por cualquier vía válida, pudiéndose alcanzar hasta la ejecución extrajudicial de la hipoteca, rigiendo a tales efectos lo dispuesto por el artículo único de la Ley 16.512. **SEXTO:** El incumplimiento por parte de los otorgantes deudores o hipotecantes de cualquier obligación emergente de esta escritura, o del contrato que otorguen con el Banco, o de las normas legales y reglamentarias aplicables al caso específico, producirá de pleno derecho el vencimiento del plazo acordado en el préstamo así como la mora automática, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 78 de la Carta Orgánica del Banco, siendo procedente la aplicación de los artículos 74 y 80 a 89 de dicha Ley Orgánica, referentes a ejecución de la hipoteca. En caso que dicho incumplimiento tuviere relación con la falta de pago de los servicios dentro del plazo establecido, además se generarán desde ese momento intereses de mora, que se imputarán en moneda nacional. En caso de servicios vencidos que se amortizan parcialmente con entregas a cuenta, el saldo resultante generará intereses de mora en las mismas condiciones. En ningún caso la tasa de interés de mora anual efectiva superará en siete veces la tasa a plazo fijo a un año que paga el Banco, al cierre del período que se liquida. **SÉPTIMO:** De acuerdo con el artículo primero inciso final de la Ley 17.062, la parte deudora se encuentra obligada a actualizar la declaración jurada de los ingresos del núcleo familiar cada vez que éstos sean modificados, así como las variantes en la integración del núcleo familiar. En todo caso la adulteración o falsificación de la documentación aportada, así como cualquier falsedad u ocultamiento en la declaración de ingresos, será causal suficiente para proceder en la forma dispuesta en la cláusula anterior. **OCTAVO:** Serán solidarias en forma pasiva e indivisibles por

Para control interno: “Los documentos impresos o fotocopiados **no se encuentran controlados**. Verificar su vigencia comparando con las publicaciones de la documentación en la web institucional o en la intranet”

su objeto, todas las obligaciones que contraiga la parte deudora, entre los integrantes de la misma; así como aquellas que contraiga la parte hipotecante, también entre los integrantes de ella. **NOVENO:** Salvo estipulación contraria, los deudores, los hipotecantes, y los fiadores constituyen domicilio especial para todos los efectos judiciales o extrajudiciales, en el bien gravado, siempre que esté ubicado en Montevideo. **DÉCIMO:** En todos los casos, una vez otorgada la escritura de cancelación, queda expresamente autorizado el Banco para hacer entrega de toda la documentación del inmueble a cualquiera de sus propietarios. En tanto no se efectúe dicho retiro, queda asimismo autorizado el Banco, para el traslado de dicha documentación, entre la Casa Central y sus diferentes Sucursales, por medio de transportistas o correos, públicos o privados. **DÉCIMO PRIMERO:** El Banco Hipotecario del Uruguay queda autorizado a compensar automáticamente sin previa comunicación las cantidades líquidas y exigibles que los deudores le adeuden, imputando al pago de las mismas, las sumas que por cualquier concepto, incluidos depósitos de cualquier carácter, actualmente o en el futuro tengan a percibir de dicha Institución, aun cuando estas sumas no sean líquidas y/o exigibles. **DÉCIMO SEGUNDO:** Si se trata de propiedad horizontal se conviene especialmente: a) el Banco queda subrogado desde ya en todos los derechos que la Ley 10.751 modificativas y ampliatorias y el respectivo Reglamento de Copropiedad le acuerda a la parte deudora o hipotecante. Los gastos que se ocasionen por ejercicio de esos derechos o de las obras que deban pagarse o realizarse serán de cargo de la parte deudora, quien los deberá reembolsar en la forma que el Banco determine, en las condiciones y con la garantía que le acuerda el artículo 70 de la Carta Orgánica, y b) la parte deudora y la parte hipotecante no podrán consentir, sin acuerdo del Banco, modificaciones de ninguna especie al Reglamento de Copropiedad que rige el edificio y que fue aprobado por el Banco. El incumplimiento de estas obligaciones dará derecho al Banco para proceder según lo establecido en la cláusula sexta. **DÉCIMO TERCERO:** En caso de préstamos que impliquen la realización de obras constructivas, las mismas se efectuarán de acuerdo con lo que se dispone en esta escritura, la de préstamo hipotecario respectivo, reglamentos del Banco y disposiciones municipales en vigencia, condiciones del plano, memoria descriptiva y contrato de construcción, cuyos duplicados quedarán archivados en el Banco. Para el caso de que dichos préstamos fueran mayores a unidades reajustables un mil quinientos (U.R.1.500,00) la parte mutuaría se obliga a su costo, a colocar en la obra desde su inicio y hasta la liberación de la última cuota, un cartel en que conste que financia BHU y cuyo diseño recibió con anterioridad a este acto de conformidad. **DÉCIMO CUARTO:** La cuota final del préstamo se entregará una vez terminada la obra de acuerdo con los planos y memorias presentados y con las ordenanzas municipales vigentes, exhibiendo: a) el permiso de construcción municipal que incluirá los planos respectivos, y en el que consten las habilitaciones finales de la finca, tanto de albañilería como sanitaria, y en su caso las demás eventualmente exigidas por la reglamentación municipal (ascensores, bomberos, rebaje de cordón, instalaciones mecánicas, etc.) con la aprobación respectiva, controlado el número oficial de puerta de calle; b) constancia de estar pagadas las medianerías de la finca; y c) Certificado Especial del Banco de Previsión Social. **DÉCIMO QUINTO:** La parte deudora queda obligada a: a) comenzar la obra dentro del plazo de treinta días a contar de la escritura de préstamo, y a terminar la obra de construcción, reparación o ampliación respectiva dentro del plazo fijado por el Banco Hipotecario del Uruguay; b) no suspender el proceso de construcción por más de tres meses, salvo casos de huelga, fortuitos o de fuerza mayor; si hiciere lo contrario, el Banco podrá proceder de acuerdo con lo establecido en la cláusula sexta; c) facilitar la tarea de los inspectores del Banco, solicitando la concurrencia de éstos a los efectos de examinar el plano de fundaciones con veinticuatro horas de anticipación al llenado de los cimientos; si al inspeccionarse el plano de fundaciones, resultara a juicio del Banco, que los cimientos proyectados deben ser profundizados o aún sustituidos por otros de mayor seguridad, la parte deudora hará las modificaciones que se le exijan, no admitiéndose como excusa el hecho de haber sido ya aprobados los planos y memorias por el Banco; d) en caso que al iniciarse las inspecciones ya estuviera realizada parte de la construcción, deberá poner a disposición del inspector todos los elementos necesarios para verificar la bondad de la obra ejecutada y el terreno sobre el cual se han apoyado los cimientos. Esta vigilancia se hará a los efectos de la garantía del préstamo, no responsabilizándose el Banco por cualquier defecto o vicio que pudieran presentarse en las construcciones. **DÉCIMO SEXTO:** 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 podrá 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. **DÉCIMO SÉPTIMO:** Si la ejecución de la hipoteca se produce, antes de haber sido entregado totalmente el importe del préstamo, la cantidad no entregada quedará por cuenta de éste, la que se deducirá de su importe al liquidarse, sin que ello obste a que el préstamo devengue los intereses pactados hasta el día de la cancelación. **DÉCIMO OCTAVO:** En caso que se efectúen cesiones de cuotas, el Banco acreedor se reserva el derecho de no aceptarlas. También se reserva el derecho de condicionar cuando lo juzgue conveniente, la entrega de cualquier cuota o retención del préstamo, a que se justifique, en la forma que se considere satisfactoria, que el prestatario está al día o dentro de las condiciones convenidas para el pago de las obras contratadas con las personas que interviniesen en la construcción del edificio. **DÉCIMO NOVENO:** Si el Banco concede a la parte mutuaria una partida adicional con destino a financiar mayores costos que se produzcan en el proceso de la obra, no cubiertos totalmente por el aumento de valor de la unidad reajutable, se aplicarán las siguientes disposiciones: a) para dicha partida regirán el plazo, interés, reajuste y demás condiciones que para el préstamo principal, (salvo que se establezca lo contrario); b) la disponibilidad y forma de la entrega de la misma queda sujeta exclusivamente a criterio del Banco, previo informe de la Gerencia correspondiente; c) si dicha partida no fuera utilizada o su uso se hiciera en forma parcial, la totalidad de la misma o su saldo, se destinará obligatoriamente a amortización extraordinaria de la propia partida de mayores costos, inmediatamente de habilitado el edificio, o a falta de habilitación final, cuando hayan transcurrido más de seis meses sin solicitar el pago de cuotas del préstamo. **VIGÉSIMO:** Si se trata de construcción de vivienda con plano económico municipal, queda estipulado que: a) el préstamo se destinará para la adquisición de los materiales y pago de conexiones y subcontratos que sean necesarios para la construcción de la vivienda y gastos y honorarios de la operación; los excedentes que pudieran surgir se destinarán obligatoriamente a amortización extraordinaria del préstamo; b) en caso de que el Banco advirtiera que las construcciones se apartan de lo proyectado de acuerdo a los planos y memorias descriptivas, suspenderá la entrega de las cuotas pendientes y cualquier otra asistencia crediticia. **VIGÉSIMO PRIMERO:** Para el caso de que la parte deudora no lo hiciera, 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. **VIGÉSIMO SEGUNDO:** El Banco retendrá mensualmente del sueldo o pasividad el importe necesario para cubrir el servicio hipotecario, intereses y recargos por mora, si correspondiere, como lo autoriza el artículo 18 numeral 15 de su Carta Orgánica. **VIGÉSIMO TERCERO:** En caso de producirse situaciones excepcionales que a juicio del Banco afecten la capacidad de pago, cualquiera de los deudores indistintamente queda facultado para solicitar la refinanciación o reestructura de la deuda y/o la extensión del plazo de la hipoteca al máximo registral, quedando apoderado por sí y los restantes deudores para firmar la documentación que fuere menester. **VIGÉSIMO CUARTO:** Los deudores reciben en este acto un ejemplar de la Guía de Uso y Mantenimiento de la Vivienda, cuyo contenido se obligan a respetar y cumplir. Y yo, Escribana Autorizante, hago constar que: A) Conozco a la compareciente. B) Esta escritura está exonerada de honorarios por ser la suscrita funcionaria técnica del Banco Hipotecario y autorizarse en Protocolo del mencionado Banco. C) Leída que fue por mí la compareciente así la otorga y suscribe, manifestando hacerlo de la manera habitual. Sigue a la número cincuenta y tres, de Adjudicación y otro, extendida hoy, del folio 199 al 201.- **M. L. SERVILLO. (Signo notarial).** **STELLA ZAFFARONI. PASO ANTE MÍ;** en fe de ello, y para el BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY, expido la presente primera copia, en seis fojas de Papel Notarial, serie BY, del número 464281 al 464286, que sello, signo y firmo, en el lugar y fecha de su otorgamiento.- STELLA ZAFFARONI.