
Financiación de inversiones Inmobiliarias

Octubre, 2007



BBVA

150
años

adelante.

BBVA - Un gran grupo internacional con presencia en cuatro continentes



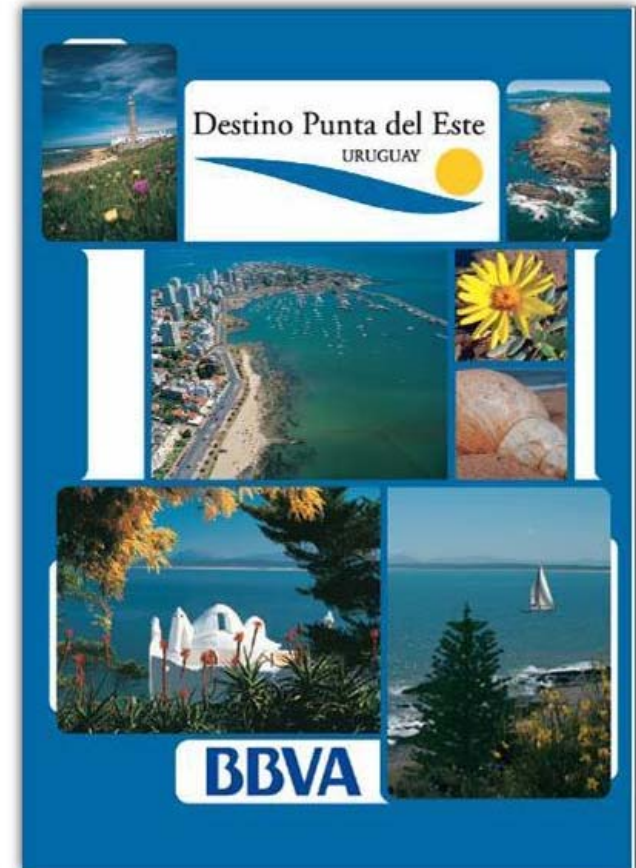
Con un negocio muy diversificado por entidades jurídicas y geográficas

BBVA



Uno de los mayores conglomerados financieros de América:
15 bancos, 8 AFPs, 13 Grupos aseguradores

- **BBVA Uruguay** estuvo presente en SIMA 2007 como parte del grupo "Destino Punta del Este".
- Esta delegación asistió a la feria con una gran selección de productos inmobiliarios que incluyen: apartamentos y penthouses; exclusivos resorts; etc..
- **BBVA** se distingue como la única institución financiera presente en este lugar con facilidades de financiación para residentes extranjeros, sean particulares o empresas, que deseen adquirir un inmueble.
- Como aporte a este emprendimiento, **BBVA Uruguay** ha elaborado un libro que contiene información de interés para el inversor, como ser régimen tributario, factores de inversión, tipos de sociedades, etc..



Financiación de proyectos de inversión para construcción de edificios, countries u otros emprendimientos Inmobiliarios

Financiación para compra de unidades futuras, compra de unidades en construcción, compra de unidades terminadas

Financiación para compra de inmuebles a estrenar o usados (Préstamo Hipotecario)

Financiación para compra de inmuebles rurales

Compra de Unidad “en pozo” o en construcción

Compra de Unidad finalizada pendiente de habilitación municipal

Compra de Unidad en régimen de “clubes de campo” y afines a construir (Barrios privados)

- La financiación y el plazo de estas unidades variará si es para vivienda, inversión o esparcimiento
- Al tener el banco una relación con el promotor, al comprador final le es más fácil comprar su vivienda.

Financiación de Proyectos de Inversión para Construcción de Edificios, Countries u otros Emprendimientos Inmobiliarios

Habitualmente el inversor constituye una Sociedad Anónima local

Plazo máximo de financiación:

- ✓ *Es determinado por el plazo del proyecto*
- ✓ *El proyecto se considera terminado al finalizar las obras*

Tasa de interés de financiación:

Según moneda, monto, plazo y garantía

Monto máximo a financiar:

a) Con garantía autoliquidable de depósito en el propio Banco, se puede financiar hasta el 100% del monto del proyecto. Debe quedar garantizado capital más intereses.

b) Con las siguientes garantías autoliquidables el importe de la financiación quedará limitado en función del monto del proyecto y el tope regulatorio existente en cada momento:

Aval/Stand by emitido por Entidad con calificación mínima BBB+;

Prenda de Títulos de Inversión, con calificación mínima BBB+

*c) Con **otras garantías** la financiación podrá llegar **hasta el 50%** de la inversión, en función del análisis crediticio de cada caso en particular. La garantía debe constituirse por un importe mayor al del préstamo. A estos efectos, en otras garantías se incluyen la hipoteca del terreno u otro inmueble.*

Condiciones de la operativa:

✓ Salvo que la garantía sea autoliquidable, los fondos del Banco se integrarían en proporciones equivalentes a los del inversor.

Documentación requerida:

✓ Información General del Proyecto: memoria descriptiva del proyecto, cronograma-cuadro de obra, precios de venta de unidades a construir.

✓ Flujo de fondos desde inicio a finalización del proyecto, discriminando ingresos por pre-ventas de fondos aportados por accionistas u otras formas de financiamiento.

✓ Balance

✓ Información sobre la garantía ofrecida

✓ Certificaciones de Avances de Obra y razonabilidad de costos, expedidas por técnico designado por el Banco. Esto permitirá realizar los desembolsos previstos para cada etapa

✓ Titularidad del inmueble asiento de la construcción

Financiación para compra de unidades futuras, compra de unidades en construcción, compra de unidades terminadas

Variante en la operación:

- ✓ **Compra de Unidad “en pozo” o en construcción**
- ✓ **Compra de Unidad finalizada pendiente de habilitación municipal**
- ✓ **Compra de Unidad en régimen de “clubes de campo” y afines para construir**

Financiación para compra de unidades futuras, compra de unidades en construcción, compra de unidades terminadas

Clientes No Residentes (para países con “grado inversor”):

Plazo máximo de financiación: 10 años

Tasa de interés de financiación: Según moneda, monto, plazo y garantía

Monto máximo a financiar:

- a) Con ***garantía autoliquidable*** se puede financiar ***hasta el 100%*** del monto del Proyecto. Debe quedar garantizado capital más intereses. A estos efectos, son garantías autoliquidables:
- ***Afectación de Depósito (Back to Back)***
 - ***Aval/Stand by emitido por Entidad con calificación mínima BBB+***
 - ***Prenda de Títulos de Inversión, con calificación mínima BBB+***
- b) Con ***otras garantías*** se financia ***hasta el 50%*** de la inversión. La garantía debe constituirse por un importe mayor al del préstamo. A estos efectos, en otras garantías se incluyen: ***Hipoteca o Prenda sobre Derechos de Promitente Comprador, según Ley de Propiedad Horizontal aplicable al Proyecto***. En el caso de la garantía de prenda se valorará positivamente que el Banco haya financiado el proyecto de construcción donde se ubica la unidad.

Financiación para compra de unidades futuras, compra de unidades en construcción, compra de unidades terminadas

Clientes No Residentes (para países con “grado inversor”):

Condiciones de la operativa

- Se establecerá e informará al promotor un límite de crédito por proyecto, para financiación de unidades por parte del Banco, que se podrá ir incrementando conforme a los avances del mismo.
- Salvo que la garantía sea autoliquidable, los fondos del Banco se integrarían en proporciones equivalentes a los del inversor
- Seguro de Vida, con costo a cargo del Banco, y Seguro de Incendio, a cargo del solicitante
- El solicitante no podrá tener, a la fecha de vencimiento del crédito, más de 70 años
- En el caso de la Sociedad Anónima, se podrá exigir firma solidaria de los integrantes de la sociedad.

Financiación para compra de unidades futuras, compra de unidades en construcción, compra de unidades terminadas

Clientes No Residentes (para países con “grado inversor”):

Documentación requerida

- En caso de garantía autoliquidable no es necesario presentar documentación que justifique ingresos y por tanto cumplir relación cuota ingreso
- Documento de Identidad
- Declaración de Bienes
- En caso de Bienes en el Exterior, la Declaración de Bienes debe ser acompañada de Declaración Jurada Fiscal
- Declaración de Ingresos
- Titularidad del inmueble
- Titularidad de los derechos de promitente comprador

Financiación para compra de unidades futuras, compra de unidades en construcción, compra de unidades terminadas

Clientes No Residentes (para países SIN “grado inversor”):

Plazo máximo de financiación: 10 años

Tasa de interés de financiación: Según moneda, monto, plazo y garantía.

Monto máximo a financiar:

Sólo se financiarán operaciones que cuenten con las siguientes garantías autoliquidables (debe quedar garantizado capital más intereses):

- **Aval/Stand by emitido por Entidad con calificación mínima BBB+**
- **Prenda de Títulos de Inversión, con calificación mínima BBB+**

Financiación para compra de unidades futuras, compra de unidades en construcción, compra de unidades terminadas

Clientes No Residentes (para países SIN “grado inversor”):

Condiciones de la operativa

- Se establecerá e informará al promotor un límite de crédito por proyecto para financiación de unidades por parte del Banco, que se podrá ir incrementando conforme a los avances del mismo.
- Seguro de Vida, con costo a cargo del Banco, y Seguro de Incendio, a cargo del solicitante
- El solicitante no podrá tener, a la fecha de vencimiento del crédito, más de 70 años
- En el caso de la Sociedad Anónima, se podrá exigir firma solidaria de los integrantes de la sociedad.

Documentación requerida

- En caso de garantía autoliquidable no es necesario presentar documentación que justifique ingresos y por tanto cumplir relación cuota ingreso.

Financiación para compra de inmuebles a estrenar o usados (Préstamo Hipotecario)

Clientes No Residentes (para países con “grado inversor”):

Plazo máximo de financiación: 10 años

Tasas de interés de financiación: Según moneda, monto y plazo

Monto máximo a financiar: 50% del valor de mercado del inmueble, según tasación solicitada por el Banco

Garantía:

a) Hipoteca del inmueble

b) Otras garantías:

Afectación de Depósito (Back to Back)

Aval/Stand by emitido por Entidad con calificación mínima BBB+

Prenda de Títulos de Inversión, con calificación mínima BBB+

Con otras garantías, el monto de la financiación podrá llegar al 100% de la inversión.

Financiación para compra de inmuebles a estrenar o usados (Préstamo Hipotecario)

Clientes No Residentes (para países con “grado inversor”):

Condiciones de la operativa:

- Relación cuota-ingreso hasta 30%
- Antigüedad Laboral: 2 años
- Profesionales y/o Trabajadores Independientes: 3 años
- Seguro de Vida a cargo del Banco, y Seguro de Incendio, a cargo del solicitante
- El solicitante no podrá tener, a la fecha de vencimiento del crédito, más de 70 años
- En el caso de la S.A., se podrá exigir firma solidaria de los integrantes de la sociedad.

Documentación requerida:

- Documento de Identidad
- Declaración de Bienes
- En caso de Bienes en el Exterior la Declaración de Bienes debe ser acompañada de Declaración Jurada Fiscal
- Declaración de Ingresos
- Titularidad del inmueble

Financiación para compra de inmuebles a estrenar o usados (Préstamo Hipotecario)

Clientes No Residentes (para países SIN “grado inversor”):

Plazo máximo de financiación: 10 años

Tasas de interés de financiación: Según moneda, monto y plazo

Garantía:

Sólo se financiarán operaciones que cuenten con las siguientes garantías autoliquidables (debe quedar garantizado capital más intereses):

- ***Aval/Stand by emitido por Entidad con calificación mínima BBB+***
- ***Prenda de Títulos de Inversión, con calificación mínima BBB+***

Condiciones de la operativa:

- Seguro de Vida a cargo del Banco, y Seguro de Incendio a cargo del solicitante
- El solicitante no podrá tener, a la fecha de vencimiento del crédito, más de 70 años

Documentación requerida:

En caso de garantía autoliquidable no es necesario presentar documentación que justifique ingresos y por tanto cumplir relación cuota-ingreso.

Financiación para compra de inmuebles rurales

Clientes No Residentes (para países con “grado inversor”):

Plazo máximo de financiación: 5 años

Garantía:

- *Hipoteca*
- *Afectación de Depósito (Back to Back)*
- *Aval/Stand by emitido por Entidad con calificación mínima BBB+*
- *Prenda de Títulos de Inversión, con calificación mínima BBB+*

Financiación para compra de inmuebles rurales

Clientes No Residentes (para países SIN “grado inversor”):

Plazo máximo de financiación: 5 años

Garantía:

Sólo se financiarán operaciones que cuenten con las siguientes garantías autoliquidables (debe quedar garantizado capital más intereses):

- ***Aval/Stand by emitido por Entidad con calificación mínima BBB+***
- ***Prenda de Títulos de Inversión, con calificación mínima BBB+***

Aclaraciones Generales

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A. se reserva la facultad de cambiar, cuando lo estime conveniente, las condiciones, requisitos y documentación establecidas en esta presentación.

El efectivo otorgamiento de cualquiera de las modalidades de financiación detalladas queda sujeto a la condición de resultar aprobado crediticiamente por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A.

BBVA

150
años

adelante.