



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
CAMARA DE REPRESENTANTES

SECRETARIA

Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente. Carpeta N° 2491 de 2002

Repartido N° 1085
Octubre de 2002

FORTALECIMIENTO DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

N o r m a s

XLVa. Legislatura

PODER EJECUTIVO

Ministerio de
Economía y Finanzas
Ministerio de Vivienda, Ordenamiento
Territorial y Medio Ambiente
—

Montevideo, 28 de setiembre de 2002.

Señor Presidente de la Asamblea General:

El Poder Ejecutivo tiene el honor de remitir a ese Cuerpo el proyecto de ley de fortalecimiento del Banco Hipotecario del Uruguay.

Nuestro país muestra índices de propiedad de vivienda similares a los países económicamente más desarrollados del mundo. La formulación de las actuales políticas en la materia plantean fortalecer tal posibilidad a las familias de ingresos menores.

Como parte de las mismas, un Banco Hipotecario viable y sustentable es una prioridad.

En tal contexto el Poder Ejecutivo propone fortalecer patrimonialmente al Banco, especializar su actuación, enfocándolo en el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda de personas físicas y núcleos familiares, actualizar la normativa sobre la operativa del Instituto, y adecuar los instrumentos financieros, imprescindibles para el cumplimiento de su cometido específico de forma de asegurar su estabilidad en el largo plazo.

La inclusión de las normas de los Artículos 12 a 15 facilita la regularización de la situación de los actuales promitentes compradores y asegura en el largo plazo, característico de las operaciones de financiamiento de la vivienda, la equidad y estabilidad en los derechos de los deudores y su acreedor hipotecario.

El Poder Ejecutivo saluda a ese Cuerpo con su mayor consideración.

JORGE BATLLE IBÁÑEZ
ALEJANDRO ATCHUGARRY
CARLOS CAT

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), Ley Nº 5.343, de 22 de octubre de 1915 y sus modificativas, por el siguiente:

"ARTÍCULO 18.- El Banco Hipotecario del Uruguay actuará como institución financiera especializada en el crédito hipotecario, para facilitar el acceso a la vivienda.-

Las operaciones del Banco serán las siguientes:

- A) Otorgar préstamos a personas físicas, para la adquisición o construcción de vivienda propia, con garantía hipotecaria.

El Banco Hipotecario del Uruguay, en acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, podrá otorgar créditos hipotecarios individuales complementarios al subsidio que otorgue el mencionado Ministerio para la construcción de viviendas.

- B) Realizar las operaciones financieras relativas al objeto previsto en esta ley, y que le autorice el Banco Central del Uruguay.
- C) Vender, permutar, y adquirir propiedades en el proceso de recuperación de créditos.
- D) Prestar servicios de locación de cajas de seguridad, cobranza, guarda y administración de valores de terceros.
- E) Disponer, si lo estima conveniente, que se retengan de los sueldos o pasividades el importe del servicio o de los intereses de préstamos, a los deudores que se beneficien de cualquiera de las líneas de crédito del Banco. A tal efecto, mientras el prestatario perciba sueldo, jubilación o pensión, la oficina, institución o empresa encargada de abonar dicho sueldo, jubilación o pensión, retendrá mensualmente de su importe la cuota correspondiente a la operación realizada, y la entregará al Banco Hipotecario dentro de los cinco días de la fecha del respectivo pago.

Bastará para ello que el pedido de retención le sea dirigido por el Banco Hipotecario. En el caso de los obreros a jornal, las retenciones se harán proporcionalmente a la forma de pago, sea éste semanal o quincenal; en la forma establecida en el inciso anterior, si es mensual. La retención dispuesta por el Banco tendrá preferencia sobre cualquier otro descuento ordenado por terceros, con la única excepción de los

descuentos legales y retenciones judiciales. El incumplimiento de los empleadores privados de verter el monto retenido será sancionado con una multa cuyo importe será entre uno y tres veces el monto correspondiente de la retención.

- F) Captar depósitos del público mediante el sistema de ahorro previo, de acuerdo con la normativa bancocentralista.
- G) Invertir los fondos disponibles en depósitos en el Banco Central del Uruguay, depósitos en Bancos públicos y privados, en títulos del Gobierno Central y en títulos emitidos por el Banco Central del Uruguay, de acuerdo con las disposiciones previstas en la normativa bancocentralista.
- H) Prestar, a título oneroso, los servicios de asesoramiento relativos a la especialidad técnica del Banco Hipotecario del Uruguay, en los términos previstos en el Artículo 271 de la Ley N° 16.462

Artículo 2°.- A partir de la vigencia de la presente ley, y sin perjuicio de lo dispuesto en el literal B) del Artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, el Banco Hipotecario del Uruguay deberá obtener los fondos para su financiamiento mediante:

- A) La venta o cesión de créditos hipotecarios o la cesión de sus flujos de caja.
- B) La venta o cesión de créditos hipotecarios o la cesión de sus flujos de caja, de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 17.202, de 24 de setiembre de 1999 y modificativas y concordantes.
- C) La captación de depósitos de ahorro previo, según lo establecido en el literal F) del Artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay.
- D) Los recursos provenientes de cualquier donación recibida por el Banco Hipotecario del Uruguay, e inclusive la participación del Fondo Nacional de Viviendas que le sea asignada de acuerdo con los mecanismos legales y reglamentarios vigentes.

Artículo 3°.- Sustitúyese el Artículo 37 de la Ley N° 17.202, por el siguiente:

"ARTÍCULO 37.- El Banco Hipotecario del Uruguay podrá transferir a los fondos de inversión cerrados regulados en el presente Título, los créditos hipotecarios otorgados y que otorgare por concepto de refacción, compraventa de vivienda y construcción, y los flujos de caja derivados de sus operaciones.

Las facultades, beneficios y exoneraciones que la ley le otorga al Banco Hipotecario del Uruguay en la concesión, administración y recuperación de las operaciones de crédito hipotecario, se reputarán inherentes a la operación de crédito hipotecario realizada y se mantendrán aun en el caso de venta o cesión de las mismas o de los flujos de caja derivados de ellas, y en el caso de venta o cesión de créditos hipotecarios o la cesión de sus flujos de caja, de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 17.202, de 24 de setiembre de 1999 y modificativas y concordantes.

A los efectos de lo establecido en el inciso anterior, se entenderá que en todos los casos se transferirá el beneficio del Artículo 18 Literal E) de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay y sólo para el caso de las operaciones realizadas de acuerdo a la ley N° 17.202, se transferirá el beneficio de la ejecución extrajudicial establecido en la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay".

Artículo 4°.- A partir de la fecha de vigencia de la presente ley, el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) podrá mantener nuevas operaciones de crédito hipotecario de riesgo directo y contingente, cuyo monto agregado, valuado de acuerdo a normas bancocentralistas, no supere el monto menor entre Unidades Indexadas 1.500.000.000 (un mil quinientos millones de Unidades Indexadas) y el equivalente al 75% (setenta y cinco por ciento) de su responsabilidad patrimonial neta valuada de acuerdo a normas bancocentralistas.

Artículo 5°.- Los inmuebles incluidos en el activo del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) a la fecha de promulgación de la presente ley y que no sean objeto de una hipoteca individual, los saldos de los deudores hipotecarios por operaciones concedidas con anterioridad a la promulgación de esta ley y las actividades definidas en el Literal H) del Artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, de acuerdo con la redacción dada en el Artículo 1° de esta ley, serán contabilizados en forma separada de aquella en la que se registren las operaciones a que se refiere el artículo anterior y no se computarán a los efectos de la determinación del límite del previsto en el Artículo 4° de la presente ley.

El Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay dispondrá las medidas requeridas para el cumplimiento de lo establecido en el inciso anterior.-

Artículo 6°.- En un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de vigencia de la presente ley, el Banco deberá acordar con el Poder Ejecutivo y con el Banco Central del Uruguay (BCU), un proceso de disminución de la captación de pasivos constituidos por depósitos del público. A partir de la finalización de dicho proceso, el Banco sólo podrá captar depósitos del público de acuerdo con lo previsto en el literal F) del Artículo 18 de la

Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), en la redacción dada por el artículo 1º. de la presente ley.

Artículo 7º.- En un plazo máximo de quince años contados a partir de la fecha de vigencia de la presente ley, el Banco deberá cancelar mediante pago, todas las obligaciones asumidas por la emisión de títulos, bonos de crédito, obligaciones o valores transferibles.

Artículo 8º.- Facúltase al Poder Ejecutivo a constituir un Fondo de Garantía, con el 1% (uno por ciento) de los recursos provenientes de la recaudación del Impuesto a las Retribuciones Personales (IRP) destinado al Fondo Nacional de Viviendas, con el objetivo de garantizar un porcentaje de los créditos para vivienda enajenados por el Banco. Los créditos alcanzados por la garantía antes mencionados serán los concedidos a los segmentos socioeconómicos bajos y medios bajos de la población.

La reglamentación establecerá las características que deberán reunir los deudores para ser incluidos dentro de tales categorías. Tales características deberían incluir el nivel de ingreso del núcleo familiar, la localización, el tipo de construcción y el metraje construido.

El porcentaje garantizado de cada crédito incobrable de acuerdo a la normativa bancocentralista alcanzado por esta operativa no podrá superar el 20% (veinte por ciento). El total asegurado no podrá superar el 20% (veinte por ciento) de la cartera de créditos.

Artículo 9º.- Créase una Junta para la complementación y coordinación de actividades de los Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU) y Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), integrada por representantes del Banco de la República Oriental del Uruguay, Banco Hipotecario del Uruguay, Ministerio de Economía y Finanzas, Banco Central del Uruguay (BCU) y de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP).

La misma deberá conformarse en un plazo no mayor a los quince días de la vigencia de la presente ley, debiendo emitir informes mensuales.

Artículo 10.- Exceptúase de las restricciones dispuestas en el Artículo 4º:

- A) Fondos por hasta un monto de Unidades Indexadas 1.680.000.000 (un mil seiscientos ochenta millones de Unidades Indexadas) las que se deberán destinar al cumplimiento de los compromisos vigentes a la fecha de la promulgación de la presente ley. El Banco deberá acordar con el Poder ejecutivo, en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de vigencia de la presente ley, la instrumentación de esta disposición.

B) Los créditos hipotecarios para personas físicas concedidos con posterioridad a la promulgación de esta ley y destinados a la venta de inmuebles del Banco Hipotecario del Uruguay adquiridos por recuperación de créditos y a la transformación de Promitentes Compradores en Deudores Hipotecarios.

Artículo 11.- Sustitúyase el artículo 447 de la Ley N° 16.736, de 5 de enero de 1996 en la redacción dada por el artículo 399 de la Ley N° 17.296, de 21 de febrero de 2001, por el siguiente:

"ARTÍCULO 447.- Los bienes inmuebles adjudicados o enajenados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o adquiridos con subsidios otorgados al amparo de lo establecido en el Capítulo V de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, quedan gravados por el término de veinticinco años con derecho real a favor del Ministerio citado por el monto equivalente al subsidio asignado debiendo constar el mismo en la escritura respectiva sin perjuicio de la depreciación prevista en el artículo 70 de la mencionada Ley. Cuando la adquisición de un inmueble con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio, hubiera sido financiada en forma complementaria con un préstamo hipotecario concedido al adquirente por el Banco Hipotecario del Uruguay o cualquier institución de intermediación financiera, de lo cual se deberá dejar constancia en la escritura respectiva, el derecho real previsto en este inciso, pierde su rango en relación con los créditos hipotecarios referidos.

A estos efectos los créditos por concepto de reembolso en caso de configurarse las situaciones previstas en la norma citada, tendrán carácter preferente en tanto no transcurra el plazo establecido en el artículo 70 referido.

En caso de ejecución del inmueble sujeto a dicho gravamen, el Juzgado interviniente o el Banco Hipotecario del Uruguay o cualquier institución de intermediación financiera, deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la información relativa al monto del subsidio reajustado y no depreciado, en función del tiempo transcurrido, a ser reembolsado preferentemente a cualquier otro importe, según el Artículo 70 de la mencionada Ley. Dicho monto deberá quedar retenido y será entregado al mencionado Ministerio en función del derecho preferencial. Lo dispuesto en este inciso no será aplicable en los casos que el ejecutante sea el Banco Hipotecario del Uruguay o cualquier institución de intermediación financiera, o quien le suceda como titular de esos derechos.

Cuando el subsidio otorgado hubiera representado el 90% (noventa por ciento) o más del precio correspondiente según así resulte de la escritura respectiva, serán además inembargables en tanto no transcurra el plazo de inalienabilidad establecido en el artículo 70 citado o se

hubiera producido el reembolso del subsidio no depreciado. Este beneficio se aplicará exclusivamente al adjudicatario del subsidio habitacional directo o a sus causahabientes.

La presente disposición regirá para todas las enajenaciones ya efectuadas, así como para las que realicen en el futuro el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, siempre que sus adquirentes hubieran recibido subsidio".

Derógase el artículo 70 de la Ley N° 17.555, 18 de setiembre de 2002.

Artículo 12.- Se extiende el régimen del Capítulo III del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, a los edificios construidos o a construirse en el futuro con créditos del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU). En consecuencia, se entenderá que existe propiedad horizontal y que le serán aplicables las normas que la regulan. una vez cumplidos los requisitos establecidos en los literales A), B) y C) del artículo 34 del Decreto-Ley N° 14.261.

Artículo 13.- Las hipotecas que garanticen obligaciones constituidas o titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) o del Ministerio de Vivienda. Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente no quedarán comprendidas por lo dispuesto en el Artículo 2348 del Código Civil, concordantes y modificativas y las inscripciones registrales de las mismas no caducarán.

Artículo 14.- Los bienes hipotecados en garantía de obligaciones constituidas o titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) o del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, hasta tanto la deuda con sus acrecidas no sea inferior al 50% (cincuenta por ciento) del valor de tasación establecido por el acreedor, estarán libres de ejecuciones y embargos exceptuados los que puedan resultar de la hipoteca que garantiza el crédito a favor de dichos acreedores o las que respondan a impuestos o tasas nacionales o municipales.

Artículo 15.- Lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la presente ley, será de aplicación inmediata a las hipotecas existentes constituidas con anterioridad a su entrada en vigencia, quedando excluida de la misma aquellas cuyos bienes hayan sido objeto de ejecución promovida por terceros con anterioridad a ella o soporten algún otro gravamen de carácter real.

Artículo 16.- Facúltase al Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) a emitir Bonos Hipotecarios en Unidades Indexadas, en los términos que establezca la reglamentación del Poder Ejecutivo y sujeto a la restricción del artículo 7° de esta ley.

Artículo 17.- Autorízase al Poder Ejecutivo a capitalizar hasta en US\$ 258.000.000 (doscientos cincuenta y ocho millones de dólares americanos de los Estados Unidos de América) al Banco

Hipotecario del Uruguay (BHU), por la vía de la subrogación de su deuda con el Banco Central del Uruguay (BCU), por concepto de adelantos de asistencia financiera. El Banco Hipotecario del Uruguay:

- A) Cancelará todos los créditos contra el Poder Ejecutivo, que se encuentren cubiertos por provisiones de incobrabilidad en por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento).
- B) Cederá al Poder Ejecutivo créditos contra el sector privado cubiertos por provisiones de incobrabilidad en por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento).

La suma de lo establecido en los literales A) y B) precedentes, no podrá superar el importe referido en el inciso primero.

La deuda a que refiere el primer inciso del presente artículo no será computada a los efectos de la determinación de los límites de endeudamiento del Poder Ejecutivo.

Montevideo, 28 de setiembre de 2002.

ALEJANDRO ATCHUGARRY
CARLOS CAT

≠