



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
CAMARA DE REPRESENTANTES

SECRETARIA

Comisión de Vivienda, Territorio y
Medio Ambiente, integrada con la de
Hacienda. Carpeta N° 2491 de 2002

Anexo I al
Repertorio N° 1085
Noviembre de 2002

FORTALECIMIENTO DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Normas

I n f o r m e s

XLVa. Legislatura

Í N D I C E

	<u>Página</u>
Informe en mayoría y proyecto de ley	1
Informe en minoría y proyecto de resolución	12
Apéndice	
Disposiciones referidas	19

Comisión de Vivienda, Territorio y
Medio Ambiente, integrada con
la de Hacienda

INFORME EN MAYORÍA

Señores Representantes:

Vuestra Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente integrada con la de Hacienda, aconseja al plenario, la aprobación del proyecto de ley que se adjunta, por las consideraciones que a continuación se establecen:

El análisis del tema se realizó a partir del Mensaje y proyecto de ley enviado por el Poder Ejecutivo referente al Fortalecimiento del Banco Hipotecario del Uruguay. El mismo contiene modificaciones a su Carta Orgánica, definiciones en cuanto a su operativa, limitaciones respecto de las operaciones de riesgo directo y contingente, cuyo monto agregado no podrá superar determinados montos. Prevé a su vez excepciones a estas limitantes, destinando dichos fondos al cumplimiento de compromisos vigentes.

Se crea a partir de la presente ley la Junta de Coordinación de actividades de los Bancos Hipotecario del Uruguay, Banco de la República Oriental del Uruguay, Banco Central del Uruguay, Oficina de Planeamiento y Presupuesto y el Ministerio de Economía y Finanzas.

Asimismo, incluye importantes apreciaciones que fueron recibidas de parte de las organizaciones que se entrevistaron con la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente. En un trabajo muy intenso de la referida asesora, a la que se incorporó después la Comisión de Hacienda, se escucharon las inquietudes de todas las organizaciones que tuviesen relación con el Banco Hipotecario del Uruguay, comenzando con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Directorio, en pleno, del Banco Hipotecario del Uruguay.

En ese marco, se recibieron los planteos de la Asociación de Escribanos del Uruguay, Sindicato Único Nacional de la Construcción y Anexos, Sociedad de Arquitectos del Uruguay, Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda de Ayuda Mutua, Asociación de Empleados Bancarios del Uruguay, Asociación de Promotores Privados del Uruguay y distintas Cooperativas Coordinadoras de Fondos Sociales.

De todas estas intervenciones se fueron recogiendo distintos puntos de vista los cuales ayudaron a enriquecer el proyecto que hoy se presenta.

Sustancialmente se buscó especializar la actuación del Banco enfocándolo en el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda de personas físicas y núcleos familiares, adecuando los instrumentos financieros a efectos de dar cumplimiento cabal a su cometido específico, asegurando a su vez, la estabilidad a largo plazo.

Resulta incontrastable la gravísima situación por la que atraviesa el Banco Hipotecario del Uruguay merced a múltiples factores, el descalce de plazos, el descalce de moneda, así como el efecto de su importante acción social que viene desarrollando desde la recuperación democrática y atravesando la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a su situación actual. Han sido numerosas y bien importantes las refinanciaciones ciertamente justificadas que ha debido absorber el Banco como tal y en función de estas razones brevemente expuestas, se ha generado que su situación sea absolutamente insostenible.

Se ha previsto, también, la inclusión de normas que faciliten la regularización de la situación de actuales promitentes compradores.

Asimismo, se autoriza al Poder Ejecutivo a capitalizar al Banco Hipotecario del Uruguay subrogando su deuda con el Banco Central del Uruguay, por concepto de adelanto de asistencia financiera. Se incorpora como norma importante, la aceptación de certificado de depósito previsto por la Ley N° 17.523, de 4 de agosto de 2002, para el pago de inmuebles.

En función de todas estas consideraciones, la Comisión integrada, ha aprobado con modificaciones el proyecto que le fuera remitido, el cual es elevado para vuestra consideración.

Sala de la Comisión, 5 de noviembre de 2002.

JUAN MÁSPOLI BIANCHI
Miembro Informante
JOSÉ AMORÍN BATLLE
FERNANDO ARAÚJO
BEATRIZ ARGIMÓN
NELSON BOSCH
RUBEN CARMINATTI
DANIEL GARCÍA PINTOS
RONALD PAIS
GUSTAVO PENADÉS

PEDRO SEÑORALE

IVÁN POSADA, discorde por considerar que el presente proyecto de ley menoscaba seriamente la aplicación de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, (se estructura un Plan Nacional de Vivienda) y limita inadecuadamente la gestión del Banco Hipotecario del Uruguay, distorsionando los motivos que fundamentaron su creación.

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), Ley N° 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, construcción o refacción 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 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, de acuerdo a las normas bancocentralistas.
- 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 por las líneas de crédito hipotecario. 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 del Uruguay dentro de los cinco días de la fecha del respectivo pago. A los efectos de lo dispuesto precedentemente se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1º de la Ley N° 17.062, de 24 de diciembre de 1998.

Bastará para ello que el pedido de retención le sea dirigido por el Banco Hipotecario del Uruguay. 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 (BCU), 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, de 11 de enero de 1994".

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 (BHU), 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 Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a través del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización que le sea asignada de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 3º.- Sustitúyese el artículo 37 de la Ley Nº 16.774, de 27 de setiembre de 1996, en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley Nº 17.202, de 24 de setiembre de 1999, por el siguiente:

"ARTÍCULO 37.- El Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) 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, así como también 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 Nº 17.202, de 24 de setiembre de 1999 y modificativas y concordantes.

Queda expresamente excluida de las facultades, beneficios y exoneraciones referidas en el inciso anterior, la cesión del beneficio de la ejecución extrajudicial establecida en la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay".

Artículo 4º.- 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 1.500.000.000 unidades indexadas (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 5º.- 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 1º 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 4º 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 6º.- En un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de vigencia de la presente ley, el Banco Hipotecario del

Uruguay (BHU) 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, 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 Hipotecario del Uruguay (BHU) 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 Vivienda, con el objetivo de garantizar un porcentaje de los créditos para vivienda enajenados por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU). Los créditos alcanzados por la garantía antes mencionados serán los concedidos a los segmentos socioeconómicos bajos y medios bajos de la población. El presente porcentaje es independiente de los topes de inversión vigentes o que puedan establecerse al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

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 Bancos 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, Banco Central del Uruguay (BCU) y de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP) y el Ministerio de Economía y Finanzas que la presidirá y convocará.

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 4°:

- A) Fondos por hasta un monto de 1.680.000.000 unidades indexadas (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, priorizándose las expresiones de interés del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. 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.- Sustitúyese 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 de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, hubiera sido financiada en forma complementaria con un préstamo hipotecario concedido al adquirente por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) 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, 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.

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, de 18 de setiembre de 2002.

Artículo 12.- En los edificios construidos o a construirse en el futuro por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), por acción pública directa o coordinada, podrá prescindirse en la escritura del reglamento de copropiedad, del control de estar al día con el pago de la contribución inmobiliaria y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria deberá proceder a su inscripción, sin el control de pago de dicho tributo.

Artículo 13.- 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 del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), por acción pública directa o coordinada. 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, de 3 de setiembre de 1974.

Artículo 14.- 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 15.- 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 16.- Lo dispuesto en los artículos 14 y 15 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 17.- 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 7º de esta ley.

Artículo 18.- Autorízase al Poder Ejecutivo a capitalizar hasta en US\$ 258.000.000 (doscientos cincuenta y ocho millones de dólares 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.

Artículo 19.- Autorízase al Poder Ejecutivo a incrementar la capitalización del Banco Hipotecario del Uruguay hasta en U\$S 125.000.000 (ciento veinticinco millones de dólares americanos de los Estados Unidos de América), asumiendo la asistencia brindada por el Fondo de Estabilización Bancaria.

Artículo 20.- El Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU) y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), aceptarán los certificados de depósito emitidos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley N° 17.523, de 4 de agosto de 2002, para el pago de todo o parte del precio de venta de sus inmuebles, lo que se efectuará por el valor nominal.

Sala de la Comisión, 5 de noviembre de 2002.

JUAN MÁSPOLI BIANCHI
Miembro Informante
JOSÉ AMORÍN BATLLE
FERNANDO ARAÚJO
BEATRIZ ARGIMÓN
NELSON BOSCH
RUBEN CARMINATTI
DANIEL GARCÍA PINTOS
RONALD PAIS
GUSTAVO PENADÉS
PEDRO SEÑORALE
IVÁN POSADA, discorde.

Comisión de Vivienda, Territorio y
Medio Ambiente, integrada con
la de Hacienda

INFORME EN MINORÍA

Señores Representantes:

El proyecto enviado por el Poder Ejecutivo y que ha estado a estudio de la Comisión de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, integrada con la Comisión de Hacienda, con las modificaciones planteadas, no es más que la liquidación de la institución financiera oficial específica para el fomento de la industria de la construcción y la vivienda.

Efectivamente, salvo algunos detalles que ameritan un comentario que se desarrollará, el espíritu y hasta la letra en muchos casos, son fiel reflejo de lo oportunamente desglosado del proyecto de Rendición de Cuentas, y cuando algo cambia es para empeorar las condiciones.

La capitalización prevista (que no es más que devolución de lo adeudado) no genera liquidez que permita que el Banco siga invirtiendo en vivienda, ni siquiera alcanza para dar cumplimiento a los compromisos contraídos, lo único que hace es disminuir el pasivo vía subrogación de créditos.

Un análisis en general del proyecto presentado ante esta Cámara nos permite, en primera instancia, arribar a las siguientes conclusiones:

- Se elimina de los cometidos del Banco Hipotecario del Uruguay, el rol de fomento de la industria de la construcción y de la vivienda, lo que no es poca cosa en un país donde cada vez más familias se amontonan en asentamientos, careciendo de las mínimas condiciones de habitabilidad.

- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente no ha sabido dar respuesta a estas necesidades, se carece por completo de un plan de viviendas centralizado, con una visión estatal global de los requerimientos de la población y las posibilidades reales de acceso a la vivienda, considerando no sólo la capacidad de pago sino también, y fundamentalmente, factores sociológicos, culturales, edilicios, de ordenamiento territorial, etcétera.

Sin duda uno de los reclamos que más escuchamos de la mayoría de las delegaciones que han concurrido por este proyecto a la Comisión de Vivienda de la Cámara, es el reclamo de centralización en la definición de políticas de vivienda, cosa que el proyecto no tiene y que cada vez más lejos vemos ante el anuncio de la

desaparición del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente:

- A la interna del Banco, este proyecto de ley plantea un proceso de reestructura que nada tiene que ver, ya no sólo con la concepción de una institución con un rol social, sino que tampoco va a tener siquiera una dimensión considerable para una institución financiera, por lo que las fuentes de trabajo de bancarios están tanto o más cuestionadas que con el proyecto que se había incluido en la Rendición de Cuentas.

- Un elemento no menor a la hora de analizar el proyecto es la conclusión de que no se requiere una modificación de rango legal para llevar adelante la necesaria reestructura del Banco, ni para capitalizarlo con los recursos genuinos que no le fueron volcados (estamos hablando de lo recaudado por el Fondo Nacional de Vivienda).

- Se utiliza este proyecto como mecanismo para introducir elementos que consideramos verdaderamente nocivos para la vigencia y el cumplimiento del rol de la institución, ampliando los márgenes para la securitización, desprotegiendo aún más a los deudores y cediendo a los inversores privados privilegios y prerrogativas propias de un ente estatal, que se vuelven excesivamente peligrosos en manos privadas.

En el análisis del articulado son varios los elementos con los cuales discrepamos, en primer lugar, la modificación del artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay limitando su actuación, llevando al Banco a su mínima expresión, eliminando su rol de fomento de la industria de la construcción y la vivienda.

Es importante destacar que tanto las Cámaras Empresariales de la Construcción, la Asociación de Escribanos, como la Federación de Cooperativas de Vivienda, la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua y también la Asociación de Empleados Bancarios del Uruguay, todos ellos han planteado innumerables objeciones al proyecto en discusión. Entre otras, plantean su desacuerdo con que se descarten las soluciones colectivas a favor de préstamos individuales a personas físicas.

En el análisis del articulado solo vamos a abordar los artículos 1º y 2º que son los centrales de este proyecto por las graves consecuencias que traerán a la institución.

El artículo 1º del proyecto modifica el artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay limitando su actuación, llevando al Banco a su mínima expresión eliminando su

rol de fomento de la industria de la construcción y la vivienda. Este artículo afirma que sólo se darán préstamos a personas físicas con todos los inconvenientes que esta definición conlleva para las soluciones colectivas, por ejemplo los Fondos Sociales de Vivienda. Se prioriza entonces la demanda individual y se deja de lado la demanda organizada.

Además, con este artículo se eliminan sectores del Banco que pudieron generar, no solamente ingresos, sino, además, imprimir una dinámica a la institución y sus clientes que permitía soluciones, por ejemplo el Departamento Inmobiliario.

Se reitera, en el proyecto, lo dispuesto en la Carta Orgánica, en lo que refiere a autorizar al Banco a ordenar la retención de la cuota de los sueldos, jubilaciones y pensiones de sus deudores. Lo nuevo es que a partir de este proyecto, al Banco se le da preferencia sobre cualquier otra retención salvo las judiciales. Elemento que ha sido cuestionado por las cooperativas de consumo, quienes critican que se suprima el 25% de tope en las retenciones de salarios y pasividades a favor del Banco Hipotecario del Uruguay.

En tanto que el artículo 2º se refiere a la obtención de fondos para el financiamiento del Banco Hipotecario del Uruguay, y para ello se dispone:

La posibilidad de efectuar operaciones de securitización y "factoring" a cualquier persona. Se distingue claramente de los fondos cerrados de inversión, que son los únicos autorizados en la legislación vigente.

Esto no nos da ninguna seguridad sobre los criterios que se utilizarán, además el marco legal es claramente opuesto a ello, lo que nos preocupa por la amplitud que otorga al Banco en un tema que requiere de mayores garantías.

En este artículo aparece el mecanismo del ahorro previo, el cual desconoce la imposibilidad de ahorrar del conjunto de la sociedad, a lo que debemos sumar el descreimiento hacia los Bancos luego de la crisis financiera, y el tope a la inversión del Banco, todo lo cual indica que no va a existir una captación masiva de ahorros.

Estas son algunas consideraciones sobre estos dos artículos los cuales rechazamos por ser contrarios a los intereses del Banco Hipotecario del Uruguay.

Queremos dejar constancia de que el Encuentro Progresista - Frente Amplio acompañará el artículo 20 de este proyecto que no hace más que intentar corregir en parte la injusticia generada por la ley de "Fortalecimiento del Sistema Financiero", con este artículo quienes han quedado con sus depósitos reprogramados podrán utilizar los certificados de depósitos para pagar sus deudas con el Banco.

Sala de la Comisión, 5 de noviembre de 2002.

RAÚL SENDIC
Miembro Informante
RAQUEL BARREIRO
ARTIGAS MELGAREJO
DARÍO PÉREZ

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Recházase el proyecto de ley remitido por el Poder Ejecutivo y aprobado con modificaciones por la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente, integrada con la de Hacienda, referente al Fortalecimiento del Banco Hipotecario del Uruguay.

Sala de la Comisión, 5 de noviembre de 2002.

RAÚL SENDIC
Miembro Informante
RAQUEL BARREIRO
ARTIGAS MELGAREJO
DARÍO PÉREZ

A P É N D I C E

Disposiciones referidas

CARTA ORGÁNICA DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

OPERACIONES

Artículo 18.- (*) El Banco Hipotecario podrá realizar todas las actividades propias de un Banco especializado en el crédito hipotecario y las que correspondan a un Banco de fomento de la industria de la construcción y de la vivienda. Podrá realizar, además, en la medida que sean necesarias para el cumplimiento de los cometidos antes mencionados, las operaciones propias de un Banco comercial.

1º, 2º,
4º, 5º
y 6º

A esos efectos, sus actividades serán entre otras las siguientes:

- 1) Emitir títulos y bonos de crédito, transferibles, de capital fijo o reajutable, sobre hipotecas constituidas a su favor.
- 2) Emitir, dentro y fuera del país, obligaciones o valores transferibles de capital fijo o reajutable.
- 3) Celebrar operaciones de crédito, dentro y fuera del país.
- 4) Otorgar préstamos, reajutables o no, los que podrán ser con garantía hipotecaria o sin ella.
- 5) Hacer anticipos con caución prendaria de títulos de deuda pública y de los valores que emite el propio Banco.
- 6) Comprar y vender por cuenta ajena títulos, obligaciones y bonos hipotecarios y demás valores emitidos por el propio Banco y por el Estado, y comprar y vender esos mismos valores por cuenta propia.
- 7) Admitir capitales en depósito: a plazo, en cuenta corriente o a la vista, con o sin reajuste, con o sin interés, o para ser invertidos por cuenta del depositante en la compra de valores emitidos por el Banco.
- 8) Recibir en depósitos los valores emitidos por el propio Banco, por el Estado o por Organismos Internacionales.
- 9) Efectuar arreglos financieros para facilitar en el extranjero la colocación y el servicio de interés y amortización de los valores que emite.
- 10) Realizar todas las operaciones financieras que permita la autoridad monetaria.
- 11) Vender, permutar o adquirir propiedades.
- 12) Administrar y vender propiedades por cuenta de terceros.
- 13) Prestar servicios de locación de cajas de seguridad, guarda y administración de valores de terceros.
- 14) Cumplir con las demás actividades que establezca la ley.
- 15) Disponer, si lo estima conveniente, que se retengan de los sueldos o pasividades el importe del servicio o de los intereses de los 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 obreros a jornal, las retenciones se harán proporcionalmente a la forma de pago, sea éste semanal o quincenal; en la forma establecida en el párrafo anterior si es mensual. Si la oficina o empresa abonara los sueldos o jornales fuera de la capital, depositará las retenciones en la sucursal del Banco de la República o en la del Banco Hipotecario donde la haya, dentro del mismo plazo fijado en el segundo párrafo de este numeral. El Banco de la República hará gratuitamente los traspasos de fondos a favor del Banco Hipotecario. La retención dispuesta por el Banco tendrá preferencia sobre cualquier operación que el prestatario pueda realizar con posterioridad sobre el sueldo o jubilación.

- 16) Colocar los fondos disponibles, ya sea mediante depósitos en bancos o instituciones financieras estatales, ya sea en créditos a corto o mediano plazo, con garantía hipotecaria, prendaria o personal.
- 17) Participar, con autorización del Poder Ejecutivo, en instituciones extranjeras o internacionales cuya finalidad sea conexas con los cometidos del Banco.
- 18) Adquirir, con autorización del Poder Ejecutivo, acciones o partes del capital de Instituciones nacionales o extranjeras de carácter financiero y realizar operaciones comerciales e industriales. (**)

(*) Redacción dada al artículo por el artículo 1° del Decreto-Ley N° 15.100, de 23 de diciembre de 1980.

(**) Redacción dada al numeral 18) por el numeral 2) del artículo 180 de la Ley N° 16.713, de 3 de setiembre de 1995.

LEY N° 17.062, DE 24 DE DICIEMBRE DE 1998

Artículo 1°.- Ninguna persona podrá recibir del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) préstamos para viviendas cuyo servicio de amortizaciones e interés superen el 26 % (veintiséis por ciento) de los ingresos nominales del total del núcleo familiar.

1°

Si posteriormente, por efecto del reajuste o por la evolución de los ingresos del núcleo familiar, el servicio llegare a representar más del 30 % (treinta por ciento) de dichos ingresos nominales, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que la reglamentación pueda establecer. Esas soluciones podrán basarse en extensiones de plazo hasta los máximos legales.

Los promitentes compradores de viviendas pertenecientes a las categorías I, II y III, que hubieren contratado con el BHU con anterioridad a la vigencia de la presente ley, tendrán derecho a que la cuota no supere, en caso alguno, el referido 30 % (treinta por ciento) de los ingresos nominales del núcleo familiar. Si resultaren cantidades impagas por la rebaja de la cuota, se trasladarán en unidades reajustables al final del plazo contractual, sin intereses ni recargos de ninguna especie, extendiéndose el plazo de prestación de servicios hasta el máximo legal, transcurrido el cual el Banco queda facultado a dar por extinguido el saldo.

A partir de la vigencia de la presente ley, todos los deudores del BHU actualizarán la declaración jurada de los ingresos del núcleo familiar, cada vez que éstos sean modificados, así como las variantes en la integración familiar en los términos que establecerá la reglamentación.

LEY N° 16.462, DE 11 DE ENERO DE 1994

Artículo 271.- Incorpórase en el giro de todos los Entes Autónomos y Servicios Descentralizados el prestar servicios de asesoramiento y asistencia técnica, en las áreas de su respectiva especialidad, tanto en el territorio de la República como en el exterior. A tales fines podrán asociarse en forma accidental o permanente con otras entidades públicas o privadas nacionales o extranjeras, así como contratar o subcontratar con ellas la complementación de sus tareas.

1°,
literal H)

LEY N° 17.202, DE 24 DE SETIEMBRE DE 1999

Artículo 1°.- Incorpóranse a la Ley N° 16.774, de 27 de setiembre de 1996, las siguientes disposiciones:

"TÍTULO V

DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN Y LA SECURITIZACIÓN DE ACTIVOS

CAPÍTULO I

FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS DE CRÉDITOS

ARTÍCULO 30. (Constitución de los fondos).- Se podrán constituir fondos de inversión cerrados cuyo objeto específico de inversión consista en conjuntos homogéneos o análogos de derechos de crédito, con garantías hipotecarias, cuya titularidad se trasmita a favor del fondo.

La reglamentación especificará las características y los elementos que deben reunir los derechos de crédito que sean adquiridos por fondos de inversión cerrados de crédito, pudiendo, asimismo, admitir créditos con modalidades de garantía distintas a la hipotecaria.

Otorgado el contrato y obtenida la aprobación del reglamento, integrarán de pleno derecho el activo y pasivo del fondo los bienes, derechos y obligaciones que se determinen en dicho documento.

Con cargo a estos fondos la sociedad administradora podrá emitir diversas clases de valores, representativos de

2°,
literal B);
y 3°,
artículo 37
y acápite

cuotapartes de condominio o de crédito, o valores mixtos que otorguen derechos de crédito y derechos de copropiedad sobre el remanente. Cuando sólo se emitan valores representativos de crédito, se deberá establecer a quiénes corresponderán los derechos de copropiedad sobre el remanente, si lo hubiera.

ARTÍCULO 31. (Auditoría externa).- Los fondos de inversión cerrados de crédito deberán contar, con la frecuencia que determine la reglamentación y que no podrá ser por períodos mayores al año, con informes de auditoría externa, cuyo alcance establecerá la reglamentación.

ARTÍCULO 32. (Retiro, sustitución o incorporación de créditos).- La sociedad administradora podrá retirar o sustituir créditos que integren los activos del fondo y transmitirlos a los originadores o a terceros, según corresponda, o incorporar nuevos créditos, en la forma que se establezca en el respectivo reglamento o contrato, siempre y cuando, en caso de retiro, se mantengan activos en el fondo que excedan los márgenes establecidos y dicha operación cuente con informe específico del auditor externo del fondo.

CAPÍTULO II

DE LA TRANSFERENCIA DE LOS CRÉDITOS Y DE LAS GARANTÍAS

ARTÍCULO 33. (Transferencia o cesión de créditos).- La transferencia o cesión de los créditos que se integren a un fondo de inversión cerrado de créditos en favor de la sociedad administradora en representación del fondo podrá operarse por alguna de las siguientes formas:

- A) Mediante cesión.
- B) Por la mera inclusión del crédito y su individualización precisa, con la especificación de las garantías que le acceden, en el contrato de constitución y de emisión, con el consentimiento por escrito del originador cedente expresado en el contrato. Si el consentimiento del originador cedente se expresare por separado, se deberá dejar constancia de ello al celebrar el contrato de constitución y de emisión. En cuanto a las notificaciones a los cedidos, será aplicable lo establecido en el artículo siguiente.
- C) Por todos los medios que admite la legislación vigente.

El contrato de constitución y de emisión o los contratos de cesión posteriores en caso de incorporación posterior al fondo, producirán de pleno derecho la transferencia de las garantías de cada crédito. Respecto de las garantías reales inscritas en registros públicos, la transferencia será oponible a terceros a partir de la publicidad registral establecida en el inciso siguiente. No será necesario el otorgamiento de cesiones de garantías.

Dentro de los quince días de otorgado el contrato la sociedad administradora inscribirá en los registros públicos que corresponda las cesiones de las garantías reales, según los bienes y los derechos de garantía de que se trate mediante certificaciones notariales, que contendrán la relación y la individualización precisas de las hipotecas o prendas sin desplazamiento cedidas y de los bienes a que refieran, nombres de los hipotecantes o prendantes, en su caso, y datos de las inscripciones registrales correspondientes.

En todos los casos en que una disposición legislativa o reglamentaria en especial exija la individualización del nombre, apellido y domicilio del titular del título o del crédito, así como de todas las operaciones realizadas por cuenta del fondo, será suficiente la designación de la sociedad administradora con especial indicación del fondo de inversión cerrado de créditos de que se trate.

ARTÍCULO 34. (Notificación al cedido).- Los deudores de los créditos integrados al fondo podrán ser notificados por telegrama colacionado o cualquier otro medio hábil, con la designación de la sociedad administradora del fondo y del cedente, sin requerirse la exhibición del título a que refiere el inciso segundo del artículo 1757 del Código Civil. La fecha de las notificaciones se podrá probar por todos los medios de prueba admitidos por nuestra legislación.

La notificación al cedido no será necesaria cuando el deudor haya renunciado anticipada y expresamente a los derechos que le otorgan los artículos 1758, 1759 y 1760 del Código Civil y los artículos 563, 564 y 565 del Código de Comercio, según corresponda. En estos casos el deudor cedido paga lícitamente si lo hace al cedente y las cesiones de crédito, así como sus garantías, serán oponibles a terceros desde su otorgamiento, pudiéndose probar su fecha por todos los medios de prueba admitidos por nuestra legislación.

En los casos en que no exista la renuncia a que refiere el inciso anterior, la cesión de créditos que no se notifique al cedido será oponible a terceros desde su perfeccionamiento con excepción del cedido.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 35. (Derogación).- Derógase la exclusividad del privilegio establecido en el artículo 3° de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (Ley N° 5.343, de 22 de octubre de 1915, en la redacción dada por la Ley N° 7.237, de 5 de julio de 1920).

ARTÍCULO 36. (Sociedades administradoras. Incorporación).- El Banco Hipotecario del Uruguay podrá constituir o integrar como accionista sociedades administradoras de fondos de inversión cerrados de crédito de acuerdo con el régimen establecido en la presente ley.

ARTÍCULO 37. (Banco Hipotecario del Uruguay. Trasmisión).- 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 únicamente para refacción, compraventa de vivienda usada y aquellos concedidos en moneda extranjera.

ARTÍCULO 38. (Depósito de títulos. Modificación).- Sustitúyese el artículo 68 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (Ley N° 5.343, de 22 de octubre de 1915, en la redacción dada por la Ley N° 7.237, de 5 de julio de 1920), por el siguiente:

'ARTÍCULO 68.- Los títulos de los bienes hipotecados quedarán en poder del Banco por el tiempo que dure el préstamo. Sin embargo, en los casos en que el Banco opere al amparo de las previsiones de la presente ley, los

títulos correspondientes a los bienes hipotecados en garantía de créditos cedidos podrán ser depositados en la institución que este Banco disponga al celebrar cada una de las operaciones de transmisión'.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

ARTÍCULO 39. (Impuesto a los activos de las empresas bancarias. Exoneración).- Las sociedades administradoras de fondos de inversión no estarán gravadas por el Impuesto a los Activos de las Empresas Bancarias (Título 15 del Texto Ordenado 1996).

ARTÍCULO 40. (Impuesto a las Comisiones. Exoneración).- Las sociedades administradoras de fondos de inversión no estarán gravadas por el Impuesto a las Comisiones (Título 17 del Texto Ordenado 1996).

ARTÍCULO 41. (Impuesto a la Renta. Sociedades administradoras de fondos de inversión).- Sustitúyese el artículo 8° del Título 4 del Texto Ordenado 1996, por el siguiente:

'ARTÍCULO 8°. (Administradoras de Fondos de Ahorro Previsional y Administradoras de Fondos de Inversión).- Las personas jurídicas de derecho privado, organizadas mediante la modalidad de sociedades anónimas, cuyas acciones serán nominativas, denominadas Administradoras de Fondos de Ahorro Previsional y las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, quedarán incluidas en el régimen establecido en este Título'.

ARTÍCULO 42. (Impuesto al Patrimonio).- Los créditos que al momento de la transferencia a un fondo de inversión cerrado de créditos sean pasivos deducibles en la liquidación del Impuesto al Patrimonio del deudor (artículo 15 del Título 14 del Texto Ordenado 1996) mantendrán dicha característica aun después de transferidos al fondo.

ARTÍCULO 43. (Exoneración).- La transferencia de derechos de crédito por cesión o por cualquier otra forma en que pueda instrumentarse su enajenación a un fondo de inversión cerrado de créditos estará exonerada de los impuestos a las transmisiones patrimoniales existentes o que puedan crearse.

La transferencia de las garantías reales o personales que accedan a dichos créditos estará exonerada de todo tributo a las transmisiones patrimoniales existentes o a crearse.

ARTÍCULO 44. (Impuesto a las Rentas de la Industria y Comercio).- Los intereses de los créditos que al momento de la transferencia a un fondo de inversión cerrado de créditos mantengan su característica de pasivos deducibles a los efectos del Impuesto al Patrimonio, recibirán, después de la transferencia de tales créditos a un fondo de inversión, el mismo tratamiento que recibían antes de dicha transferencia, a los efectos de la liquidación del Impuesto a las Rentas de la Industria y Comercio.

CAPÍTULO V

FACTORAJE ("FACTORING")

ARTÍCULO 45. (Factoraje; "factoring").- El presente Título se aplica, en lo pertinente, a la actividad financiera que consiste en adquirir créditos provenientes de ventas de bienes

muebles, de prestación de servicios o de realización de obras, otorgando anticipos sobre tales créditos y asumiendo o no sus riesgos. La expresada actividad podrá ser complementada con servicios como los de la gestión de cobro de los créditos o la asistencia técnica, comercial o administrativa a los cedentes de los créditos aquí referidos. Los créditos deben provenir del giro habitual de los cedentes.

En los contratos de factoraje será válida la cláusula por la que se pacte la cesión global, de parte o de todos los créditos del cedente, tanto existentes como futuros. En este último caso se requerirá que tales créditos futuros sean determinables. También podrá convenirse que el acuerdo de cesión de los créditos futuros a favor de la empresa de factoraje sea título suficiente de transmisión.

ARTÍCULO 46. (Formas de la cesión de créditos. Notificación de la cesión).- La cesión global de todos o de parte de los créditos del cedente con sus garantías otorgadas en favor de una empresa de factoraje a causa de un convenio de factoraje, podrá efectuarse válidamente y notificarse por cualquiera de las formas previstas por los artículos 33 y 34 del Título V de la presente ley".

Artículo 2º.- Sustitúyese el artículo 2º de la Ley N° 16.774, de 27 de setiembre de 1996, por el siguiente:

"ARTÍCULO 2º. (Denominación).- Cada fondo tendrá una denominación seguida de la expresión 'Fondos de Inversión', sus abreviaturas o siglas. La denominación podrá determinarse libremente no pudiendo ser igual o semejante a la de otro preexistente.

Los términos 'Fondos de Inversión' o 'Fondo', así como los análogos que determine la reglamentación o las normas que dicte el Banco Central del Uruguay, podrán utilizarse únicamente por aquellos fondos que se organicen conforme a las disposiciones de la presente ley".

Artículo 3º.- Sustitúyese el artículo 5º de la Ley N° 16.774, de 27 de setiembre de 1996, por el siguiente:

"ARTÍCULO 5º. (Naturaleza jurídica).- Las sociedades administradoras de fondos de inversión deberán revestir la forma de sociedad anónima por acciones nominativas o escriturales y tener por objeto exclusivo la administración de dichos fondos.

Para funcionar requerirán autorización del Banco Central del Uruguay. A efectos de otorgar la autorización referida el Banco Central del Uruguay atenderá a razones de legalidad.

Las instituciones de intermediación financiera regidas por el Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982, y sus modificativas, y el Banco de la República Oriental del Uruguay, podrán constituir o integrar como accionistas, en los porcentajes que determine la reglamentación, sociedades administradoras de acuerdo con el régimen de la presente ley".

Artículo 4º.- Sustitúyese el artículo 10 de la Ley N° 16.774, de 27 de setiembre de 1996, por el siguiente:

"ARTÍCULO 10. (Información).- Las sociedades administradoras de fondos de inversión divulgarán en forma veraz, suficiente y oportuna, toda la información esencial respecto de sí mismas y de los fondos que administran.

Se entiende por información esencial aquella que una persona diligente consideraría relevante para sus decisiones sobre inversión.

El Banco Central del Uruguay establecerá el contenido de la información y los requisitos para su divulgación, con la finalidad de que los potenciales inversores dispongan de los elementos adecuados a los efectos de su decisión".

Artículo 5°.- Sustitúyese el artículo 28 de la Ley N° 16.774, de 27 de setiembre de 1996, por el siguiente:

"ARTÍCULO 28. (Secreto profesional).- Será de aplicación, en lo pertinente, lo dispuesto en los artículos 15 y 25 del Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982, con las modificaciones introducidas por la Ley N° 16.327, de 11 de noviembre de 1992.

Para los fondos de inversión cerrados de crédito sólo registrarán al respecto las disposiciones establecidas expresamente por la reglamentación, sin perjuicio de mantenerse la reserva ante el público de los nombres propios de los deudores".

Artículo 6°.- Sustitúyese el literal D) del artículo 123 de la Ley N° 16.713, de 3 de setiembre de 1995, por el siguiente:

"D) Valores emitidos por empresas públicas o privadas uruguayas, valores o cuotapartes de fondos de inversión uruguayos. En todos los casos se requerirá que coticen en algún mercado formal y que cuenten con autorización del Banco Central del Uruguay. El máximo de inversión admitido al amparo del presente literal será del 25% (veinticinco por ciento)".

Artículo 7°. (Regulación de los fondos anteriores a la ley).- A los efectos de la exigencia de la constancia prescripta por el artículo 17 de la Ley N° 16.774, de 27 de setiembre de 1996, a los partícipes de aquellas sociedades que administraban carteras o portafolios de inversión y que hubieren adecuado su operativa al régimen de la ley antedicha, se les notificará por escrito el cambio de régimen legal, adjuntando un ejemplar del reglamento respectivo.

El partícipe dispondrá, para oponerse, de un plazo de treinta días hábiles, a contar del día siguiente al de la notificación. Transcurrido dicho plazo sin haber formulado oposición se entenderá tácitamente consentido.

Esta disposición sólo será aplicable a aquellas carteras o portafolios de inversión, así como a sus respectivos partícipes, vigentes al momento de adecuación al nuevo régimen.

LEY N° 16.736, DE 5 DE ENERO DE 1996

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 referida ley. (*)

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 por el artículo 70 referido.

En caso de ejecución del inmueble sujeto a dicho gravamen, el Juzgado interviniente o el Banco Hipotecario del Uruguay, 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, artículo 70 de la citada ley. Dicho monto deberá quedar retenido y será entregado al mencionado Ministerio en función del derecho preferencial.

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 realice en el futuro el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, siempre que sus adquirentes hubieran recibido subsidio.

(*) La redacción del inciso primero fue dada por el artículo 399 de la Ley N° 17.296, de 21 de febrero de 2001.

LEY N° 13.728, DE 17 DE DICIEMBRE DE 1968

CAPÍTULO V

DEL SUBSIDIO A LA VIVIENDA

Artículo 64.- Entiéndese por subsidio a la vivienda, al objeto de esta ley, todo aporte que un organismo público proporcione en dinero, especie, mano de obra o servicios técnicos o administrativos y que contribuya a financiar el acceso a una vivienda, cuando este aporte no sea reintegrado por el beneficiario. Los aportes que se otorguen como complementos de sueldos y salarios o las prestaciones pagadas por la Seguridad Social, aunque tengan como causal la vivienda serán considerados componentes del ingreso familiar y no subsidios a la vivienda.

11

Artículo 65.- Es finalidad del subsidio a la vivienda permitir

que las familias cuyos ingresos no alcancen al nivel de suficiencia puedan acceder a viviendas adecuadas.

Artículo 66.- Los subsidios que los organismos de derecho público otorguen a la vivienda podrán tomar las siguientes formas, que se reglamentarán según lo dispuesto por el artículo 75, inciso 3°.

- A) Contribuciones en dinero, especie o mano de obra para la adquisición de una vivienda o para la adquisición de un terreno y/o el pago de construcción y obras complementarias de urbanización;
- B) Contribuciones al pago de cuotas de amortización y/o intereses de préstamos de vivienda;
- C) Fijación de alquileres inferiores a los que corresponderían para la recuperación de las inversiones realizadas en la vivienda por concepto de terreno, construcción y obras complementarias;

Esta forma estará restringida a inmuebles propiedad de organismos de derecho público;

- D) Prestación de servicios gratuitos como el suministro de proyectos tipo, la asistencia técnica a la construcción, la no contabilización de costos administrativos en el valor de la vivienda, la asistencia social, etc.

Artículo 67.- Los subsidios otorgados en las formas indicadas en los Incisos A), B) y C) del artículo anterior, se entenderán subsidios directos y sólo podrán otorgarse a familias de las categorías A y B para la obtención de viviendas económicas, y en la proporción en que sus recursos no les permitan financiarlas. Sólo en el caso de familias de la categoría A el subsidio podrá alcanzar el valor total de la vivienda.

Artículo 68.- Los subsidios otorgados en las formas indicadas en el Inciso D) del artículo 66 se entenderán subsidios indirectos y podrán otorgarse a viviendas económicas.

Artículo 69.- Podrán recibir subsidios dentro de las condiciones señaladas anteriormente:

- A) Los destinatarios de las viviendas, personas físicas, que cumplan dichas condiciones;
- B) Las cooperativas de viviendas, para trasladar el beneficio del subsidio a sus miembros que cumplan dichas condiciones, siempre que lo hagan en las formas establecidas por esta ley y su reglamentación;
- C) Los organismos públicos promotores de vivienda con el mismo objeto.

Artículo 70.- Cuando se otorgue un subsidio en la forma especificada en el Inciso A) del artículo 66 deberá dejarse constancia en el título de propiedad del monto del mismo y de la proporción que representa en el valor total de la vivienda. En ese caso no podrá ser vendida ni alquilada, ni se podrá ceder su uso a ningún título sin reembolsar al organismo pertinente el subsidio reajustado y depreciado a razón de 1/25 por año transcurrido desde la habilitación.

Artículo 71.- La violación de las obligaciones establecidas en el artículo anterior será penada con la devolución inmediata del subsidio y del saldo del préstamo de vivienda que el

beneficiario hubiese recibido, y con multas al mismo y al escribano interviniente, que podrán alcanzar cada una hasta un 100% (cien por ciento) del valor del subsidio en el momento de la violación.

Artículo 72.- El beneficio del subsidio, tanto al prestatario como al usuario de la vivienda tendrá carácter precario, transitorio y revocable.

La reglamentación podrá exigir que se actualicen anualmente los ingresos de la familia, y en consecuencia la cuantía del servicio hipotecario o del alquiler, según corresponda.

Las recaudaciones suplementarias que se originen por efecto de la actualización de los servicios y de los alquileres, se reintegrarán al Fondo en la forma establecida en el artículo 81.

Artículo 73.- Todas las obligaciones establecidas por los artículos 35, 36, 62 y 63 en relación con los préstamos de vivienda serán aplicadas también a los subsidios.

LEY N° 17.555, DE 18 DE SETIEMBRE DE 2002

Artículo 70.- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente por reglamentación o en convenios sobre el rango, podrá establecer otra prioridad y prelación del gravamen real referido en 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. A tales efectos será aplicable lo dispuesto por los artículos 59 y 60 de la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997.

11

DECRETO-LEY N° 14.261, DE 3 DE SETIEMBRE DE 1974

CAPÍTULO III

Régimen especial de préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay para construcción de inmuebles en el régimen de propiedad horizontal

Artículo 33. (Facultad genérica).- El Banco Hipotecario del Uruguay podrá acordar préstamos para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal (Ley 10.751, de 25 de junio de 1946) -de acuerdo con las reglamentaciones internas que queda ampliamente facultado para dictar- conforme a las normas especiales que se establecen seguidamente.

12

Las mismas serán de aplicación en los casos de préstamos que otorgue el Banco con recursos propios o provenientes del Fondo Nacional de Viviendas y asimismo a los edificios actualmente en proceso de construcción.

Artículo 34. (Nacimiento del régimen de propiedad horizontal).- Al solo efecto de tales préstamos de financiación y siempre que ellos sean acordados y la construcción fiscalizada por el Banco Hipotecario del Uruguay, se entenderá que existe propiedad horizontal y serán de aplicación las normas que la

regulan, una vez que se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- A) Que se haya concedido por el Municipio respectivo, el permiso de construcción del edificio de que se trate y aprobado el plano-proyecto de fraccionamiento horizontal conforme a los cuales habrán de efectuarse las construcciones y atribuirse el dominio separado de las unidades.
- B) Que se haya inscripto el referido plano-proyecto en la Dirección General del Catastro Nacional y efectuado el empadronamiento y valuación fiscal provisional de las unidades a construirse.
- C) Que se haya otorgado el reglamento de la copropiedad conforme a los proyectos aprobados por las oficinas técnicas del Banco Hipotecario del Uruguay.

Artículo 35. (Plazos. Procedimiento. Responsabilidades).- El Municipio ante quien se presente la solicitud de permiso dispondrá de un plazo de sesenta días hábiles y perentorios a contar de la presentación para expedirse. Transcurrido dicho plazo se entenderá que ha concedido la autorización y el gestionante podrá seguir o iniciar la construcción y gestionar los préstamos a que se refiere esta ley.

Del mismo término dispondrá la Dirección General del Catastro Nacional para inscribir el plano-proyecto de fraccionamiento y expedir la certificación relativa a empadronamiento y valores fiscales.

Transcurridos los términos establecidos en los incisos anteriores, el Banco Hipotecario del Uruguay quedará automáticamente investido de la facultad de prescindir de la aprobación municipal de los permisos, de efectuar el cotejo de planos, fijar los valores fiscales provisionales y efectuar una registración, también provisional de los planos, llevándose adelante sobre estos elementos, la tramitación administrativa, la concesión de los préstamos, la construcción del edificio y otorgándose en base a ellos las escrituras de reglamento y partición.

Ello será sin perjuicio de la gestión ulterior ante el Municipio y Dirección General del Catastro Nacional tendientes a completar los trámites respectivos -con cuyas resultancias se otorgarán los instrumentos definitivos de ratificación, y de las responsabilidades funcionales en que hayan incurrido los responsables de los servicios- que serán en todo caso objeto de investigación a denuncia de parte interesada o del Banco Hipotecario del Uruguay.

El Banco Hipotecario del Uruguay establecerá por convenio con los Municipios, el régimen de aplicación de estas disposiciones.

Artículo 36. (De los instrumentos y su inscripción).- Todos los actos y contratos provisionales serán inscritos por los Registros Públicos de la Propiedad Raíz, sin más exigencia formal que la de la aprobación por el Banco Hipotecario del Uruguay y la de los contralores fiscales y de previsión que correspondan a la etapa de su formalización.

Por el solo hecho de haber sido parte otorgante el Banco Hipotecario del Uruguay se procederá a la inscripción, sin perjuicio de que el Registro de que se trate haga saber directamente al Banco los aspectos formales o tributarios cuyo defecto compruebe u observe.

Artículo 37. (Facultades del Banco en caso de incumplimiento).- El Banco Hipotecario del Uruguay para el caso de incumplimiento, por parte del deudor, de los préstamos concedidos al amparo de esta ley, estará siempre facultado para:

- A) Ejecutar extrajudicialmente el inmueble en un solo lote o fraccionado de acuerdo con lo dispuesto en su Carta Orgánica, por la totalidad de lo que se adeude por todos los préstamos concedidos.
- B) Disponer la realización de las obras y trabajos necesarios para su terminación.
- C) Solicitar directamente a las autoridades competentes la conexión de los servicios de saneamiento, agua, luz, teléfono, gas y similares.
- D) Obtener la habilitación municipal de las obras.

A los fines expresados el Banco Hipotecario del Uruguay, previos los informes de sus oficinas técnicas, en los cuales se constate el incumplimiento del deudor, podrá declarar rescindidos en vía administrativa el contrato o contratos que hubiera vigentes con la empresa constructora y subcontratistas. Declarada la rescisión, automáticamente se producirá la caducidad de las cesiones de cuotas que se hubieren efectuado a favor de la empresa constructora, o de los sub-contratistas.

En ningún caso las facultades acordadas al Banco Hipotecario del Uruguay por esta norma, podrán afectar los derechos de los promitentes compradores que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones, lo que se hará constar en los edictos o publicaciones que se efectúen, con especificación de los nombres y bienes que les correspondan.

Artículo 38. (Fondo de reserva).- En los préstamos que otorgue el Banco Hipotecario del Uruguay de acuerdo con las disposiciones de esta ley, deberá constituirse un fondo de reserva y hacerse las provisiones necesarias tendientes a evitar la desfinanciación de las obras.

Artículo 39. (Ratificación).- Todos los instrumentos que se hayan otorgado antes de la inscripción de los planos definitivos, conforme a las normas de este Capítulo, quedan sujetos a ratificación para el caso de comprobarse, diferencias entre los datos emergentes de los proyectos y contratos provisionales y los que resulten de aquellos planos definitivos. Las partes otorgantes y sus sucesores a cualquier título quedan obligadas a otorgar las ratificaciones pertinentes, so pena de responder de los daños y perjuicios que se irroguen a sus co-contratantes o a terceros de buena fe. En caso de discrepancias o resistencia a ratificar, cualquiera de los interesados podrá solicitar al Banco Hipotecario del Uruguay que dictamine al respecto con carácter inapelable. Si aún así persistiere la negativa de una de las partes, el Banco formulará y otorgará la ratificación en representación del omiso y el instrumento resultante tendrá fuerza obligatoria "erga omnes", sin perjuicio de las responsabilidades del omiso o rebelde.

Artículo 40. (Exoneración).- Los pre-contratos, contratos provisionales y definitivos, y demás recaudos que se otorguen con motivo o conforme a las normas precedentes de este Capítulo, hasta los dos años contados de la habilitación final del edificio, estarán exonerados de los impuestos a los contratos, transmisiones inmobiliarias, adicionales, tributo de sellos y tasas de inscripción, incluso las gestiones ante la Dirección

General del Catastro Nacional.

Artículo 41. (Exigencias instrumentales).- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de la propiedad horizontal -tanto el de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, como el de la presente ley- podrá prescindirse de la determinación de los deslindes del terreno y bienes individuales y comunes.

A los efectos de la individualización de aquéllos, será suficiente la indicación de departamento, sección judicial, área, calle, frente y orientación -en cuanto corresponda- nombre del técnico, fecha, número y oficina de inscripción y su fecha -en cuanto al plano o planos- número o letra que identifique la unidad, cota de altura y planta en que se ubica, en su caso.

En las promesas de enajenación de bienes en construcción no será necesario especificar el número de padrón, salvo el del terreno, y en cuanto al plano bastará determinar el nombre del técnico y su fecha.

Podrán efectuarse mediante certificación de escribano todos los contralores impositivos y de previsión social que la legislación imponga como contralor notarial de otorgamiento o de registración ante los Registros Públicos de la Propiedad Raíz. Dicha certificación podrá incluir, igualmente, el contralor dispuesto por los artículos 6º, 11 y 13 de la ley 13.882, de 13 de setiembre de 1970 y el del seguro de incendio (artículos 5º letra C) y 6º párrafo in fine, de la presente ley).

El certificado o la fotocopia certificada notarialmente se agregará al respectivo instrumento, sin cuyo requisito los Registros no procederán a su inscripción definitiva, salvo que tales contralores se hayan hecho en el cuerpo del instrumento presentado para su inscripción.

En caso de omisión de presentación de certificado o su fotocopia, el Registro de que se trate acordará un plazo que no excederá de noventa días desde la presentación del documento para la subsanación. Transcurrido ese término, rechazará la inscripción.

Artículo 42. (Subsanación de actos anteriores).- Decláranse subsanados los defectos formales que obstaron hasta la fecha a la registración de instrumentos relativos a los bienes a que se refiere esta ley y originados por la omisión de requisitos o menciones cuya prescindencia se autoriza por el artículo precedente.

Artículo 43.- Modifícanse en lo pertinente las leyes 8.733, de 17 de junio de 1931 y 10.793, de 25 de setiembre de 1946, sus modificativas y concordantes.

DECRETO-LEY N° 14.261, DE 3 DE SETIEMBRE DE 1974

Artículo 34. (Nacimiento del régimen de propiedad horizontal).- Al solo efecto de tales préstamos de financiación y siempre que ellos sean acordados y la construcción fiscalizada por el Banco Hipotecario del Uruguay, se entenderá que existe propiedad horizontal y serán de aplicación las normas que la regulan, una vez que se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- A) Que se haya concedido por el Municipio respectivo, el permiso de construcción del edificio de que se trate y aprobado el plano-proyecto de fraccionamiento horizontal conforme a los cuales habrán de efectuarse las construcciones y atribuirse el dominio separado de las unidades.

- B) Que se haya inscripto el referido plano - proyecto en la Dirección General del Catastro Nacional y efectuado el empadronamiento y valuación fiscal provisional de las unidades a construirse.

- C) Que se haya otorgado el reglamento de la copropiedad conforme a los proyectos aprobados por las oficinas técnicas del Banco Hipotecario del Uruguay.

CÓDIGO CIVIL

Artículo 2348.- La prescripción para que se extinga la hipoteca, ha de ser de treinta años, en cualquiera mano que estén los bienes hipotecados.

14

LEY N° 17.523, DE 4 DE AGOSTO DE 2002

Artículo 6°.- Todo depositante tendrá derecho a canjear por Certificados de Depósitos, el valor total o parcial de sus depósitos comprendidos en el artículo 3° de esta ley, en cualquier momento durante el transcurso de la prórroga dispuesta.

20

A dichos efectos, el Banco de la República Oriental del Uruguay, deberá emitir Certificados de Depósitos por valores diversos en la misma moneda del depósito. Dichos documentos tendrán libre circulación en el mercado y se transmitirán por simple entrega, generando la tasa preferencial a que refiere el artículo 5°.

El Banco de la República Oriental del Uruguay aceptará los Certificados de Depósitos para el pago total o parcial de sus propios créditos y de los del Banco Hipotecario del Uruguay, anteriores al 31 de julio de 2002, lo que se efectuará por el valor nominal de dichos títulos.