

MVOTMA

CM/ 467

**MINISTERIO DEL INTERIOR
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINERÍA
MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA
MINISTERIO DE GANADERÍA, AGRICULTURA Y PESCA
MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
MEDIO AMBIENTE
MINISTERIO DE TURISMO Y DEPORTE
MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL**

Montevideo, **27 MAR 2012**

VISTO: lo dispuesto por los artículos 7º a 17º de la Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011, "Ley de Promoción de la Vivienda de Interés Social";

RESULTANDO: que por el artículo 7º de la citada Ley, se crea en la Agencia Nacional de Vivienda, un Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, con la finalidad de otorgar garantías parciales para la concesión de créditos hipotecarios a personas físicas con destino a la adquisición de una vivienda de interés social, siempre que ésta revista la calidad de única vivienda del sujeto del crédito;

CONSIDERANDO: I) que de las disposiciones de la mencionada norma legal surge la necesidad y conveniencia de reglamentar diversos aspectos sustanciales, relativos a la constitución, funcionamiento y aplicación de dicho Fondo;

II) que se estima de recibo la propuesta de Reglamento General del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios realizada por la

Agencia Nacional de Vivienda, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley que se reglamenta;

ATENTO: a lo dispuesto por el artículo 168 numeral 4º de la Constitución de la República, por la Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011 y a lo expuesto precedentemente:

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

actuando en Consejo de Ministros

DECRETA:

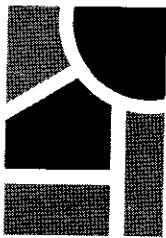
ARTICULO 1º.- Apruébase el Reglamento General del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios a que refieren los artículos 7º a 17º de la Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011, el que se sujetará a las siguientes disposiciones:

- CAPÍTULO I -

CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FONDO DE GARANTIA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Artículo 1º.- (Constitución)

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) entregará a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), el aporte que entienda necesario para la efectiva constitución del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios ("FGCH" o "Fondo" indistintamente) creado por el artículo 7º de la Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011. Dicho aporte será con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, y se realizará mediante transferencia a una cuenta que a esos efectos se abrirá en el Banco de la República Oriental del Uruguay.



MVOTMA

A los referidos recursos se podrán integrar otros de diversas fuentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9º de la ley que se reglamenta.

Artículo 2º.- (Plazo y Monto)

El plazo de duración del FGCH y su monto, serán ilimitados.

Artículo 3º.- (Registración de los Recursos que se integren)

Los recursos que se integren al FGCH se acreditarán mediante asientos en el Registro que llevará la ANV en su calidad de administradora.

Artículo 4º.- (Independencia patrimonial de los recursos del FGCH)

La ANV adoptará las medidas necesarias para asegurar la independencia patrimonial de los recursos del FGCH respecto de su propio patrimonio general y de los demás patrimonios que administre, incluyendo inventario y contabilidad separados de los bienes, derechos y obligaciones que integran el patrimonio del FGCH.

Artículo 5º.- (Ejercicio financiero anual)

El ejercicio financiero anual del FGCH, coincidirá con el año civil.

Artículo 6º.- (Estados contables)

Dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio anual, la ANV confeccionará de acuerdo con normas contables adecuadas, el estado de situación patrimonial y el estado de resultados del FGCH correspondientes al ejercicio financiero anual cerrado.

Artículo 7º.- (Actuación de la ANV).

En su calidad de Administradora, la ANV está investida de los más amplios poderes de administración y disposición sobre los activos que integran el patrimonio del FGCH, pudiendo adoptar las medidas que entienda más adecuadas para la consecución de los fines a los que está afectado el

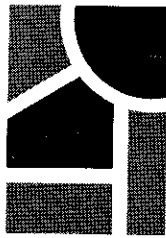
patrimonio administrado, así como para la conservación y rendimiento de los activos que lo integran, dentro de los límites establecidos en la Ley y en el presente Reglamento. A la ANV compete la representación de los intereses del Fondo. La ANV acordará con los aportantes, las comisiones que le puedan corresponder por sus servicios de administración, pudiéndose estipular que sean abonadas, con cargo al patrimonio del FGCH.

Artículo 8º.- (Inversión de los recursos del FGCH)

Los recursos del Fondo podrán ser invertidos bajo criterios de seguridad y rentabilidad, manteniéndose la liquidez necesaria para atender la finalidad a la que están afectados. El resultado de la inversión, se imputará al patrimonio del Fondo.

Artículo 9º.- (Información periódica)

La ANV deberá mantener en forma permanente, un apartado en su sitio web, en el que deberán exponerse los principales aspectos de la ley que creó el FGCH y toda otra información relevante a fin de que las Entidades Acreedoras, los beneficiarios del Fondo, así como el público en general, estén cabalmente informados del funcionamiento del sistema de garantía del FGCH. Asimismo, la ANV publicará en dicho apartado, con una periodicidad no mayor a un año, los estados contables referidos en el artículo 6º, así como una memoria con la explicación de su gestión y la evolución patrimonial del Fondo.



MVOTMA

- CAPÍTULO II -
REGIMEN DE LAS GARANTÍAS

Artículo 10º.- (Beneficiarios)

Podrán ser beneficiarios del FGCH, las personas físicas deudoras de un crédito hipotecario otorgado por una Entidad Acreedora, que cumplan con las condiciones previstas en el presente Reglamento y en las regulaciones complementarias que adopte la ANV, con la aprobación del MVOTMA.

Artículo 11º.- (Entidades Acreedoras)

Las Entidades Acreedoras, serán aquellas instituciones financieras sujetas a la autoridad o control del Banco Central del Uruguay que manifiesten su interés en participar del sistema y a tales efectos suscriban con la ANV el convenio de adhesión que ésta confeccionará (en adelante "el Convenio de Adhesión al Sistema").

Artículo 12º.- (Reglamento Operativo)

Dentro del marco fijado por la Ley y por el presente Reglamento General, la ANV pondrá a consideración del MVOTMA, para su aprobación, un Reglamento Operativo que habrá de contener las regulaciones complementarias del servicio a brindar por el Fondo. Dicho Reglamento deberá detallar el procedimiento para el otorgamiento y posterior cumplimiento de las garantías, así como el régimen de la prima por otorgamiento de las garantías y del reintegro de gastos. La suscripción del Convenio de Adhesión al Sistema por parte de las Entidades Acreedoras, implica de pleno derecho, la aceptación del Reglamento Operativo y demás regulaciones aplicables al Fondo adoptadas por la ANV, las que formarán parte del Convenio de Adhesión al Sistema. A tales efectos, se

les deberá hacer entrega de una copia de éstas, recabándose la correspondiente constancia de recepción por parte de los co contratantes.

Artículo 13°.- (Alcance de las garantías)

Las garantías que otorgue el FGCH solo cubrirán parcialmente el crédito hipotecario. En el acto de otorgamiento de cada garantía, la ANV hará constar el porcentaje preciso de la cobertura. El Reglamento Operativo establecerá, el límite máximo de cobertura de las garantías del Fondo, así como los criterios en base a los cuales se determinará el porcentaje de cobertura caso a caso. Todas las garantías que asuma el Fondo, quedarán condicionadas a la verificación al momento del pago, del cumplimiento de los requisitos dispuestos para su otorgamiento.

Artículo 14°.- (Créditos susceptibles de ser garantizados por el Fondo)

El FGCH podrá garantizar créditos hipotecarios concedidos por Entidades Acreedoras, cuando aquellos tengan por única finalidad la adquisición de un inmueble con destino casa-habitación del Beneficiario, que dicho inmueble constituya su única vivienda y que ésta revista la calidad de interés social. A los solos efectos de la garantía que se reglamenta, se considerarán que revisten la calidad de vivienda de interés social, aquellas cuyo valor de mercado, según tasación en forma que recabará la Entidad Acreedora, no exceda el importe máximo que se establezca en el Reglamento Operativo.

Artículo 15°.- (Créditos excluidos de la garantía del Fondo)

No se considerarán susceptibles de la garantía del Fondo, aquellos créditos en los que el deudor o uno de los deudores cuando fueren dos o más, estuviere comprendido en alguna de las siguientes situaciones:



MVOTMA

a) sea propietario, promitente comprador, cesionario de los derechos de promitente comprador, o le correspondieran los derechos de uso y goce, o el derecho real de habitación o el derecho de usufructo de otro inmueble en el país, adecuado para ser destinado a vivienda, ya sea de naturaleza propia, ganancial o forme parte de la sociedad de bienes emergente del reconocimiento inscripto de la unión concubinaria. No se considerará comprendido en esta exclusión, cuando se participe como condómino pro indiviso en la titularidad de alguno de los mencionados derechos respecto de una vivienda, si se acreditara, de la manera que se establezca en la reglamentación de la ANV, que la ocupación corresponde a otro de los condóminos.

b) conviva con su cónyuge, de quien se encuentra separado de bienes, o en concubinato, en un inmueble respecto del cual su cónyuge o el concubino es propietario, promitente comprador o le correspondieran los derechos de uso y goce, el derecho real de habitación o el derecho de usufructo del mismo.

Artículo 16º.- (Requisitos para el otorgamiento de la garantía)

Para el otorgamiento de la garantía del FGCH, se deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos, sin perjuicio de las regulaciones complementarias que se establezcan en el Reglamento Operativo:

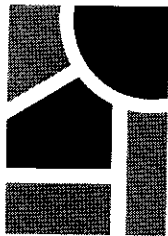
- a) que el postulante, formule ante una Entidad Acreedora la correspondiente solicitud de amparo a la cobertura del Fondo;
- b) que la Entidad Acreedora manifieste a la ANV, su disposición de otorgar al postulante, un crédito hipotecario susceptible de ser garantizado por el Fondo;

- c) que la Entidad Acreedora haya suscrito el Convenio de Adhesión al Sistema ;
- d) que el inmueble para cuya adquisición se habrá de destinar el crédito hipotecario, se encuentre ubicado en el territorio de la República y el precio de la compraventa no exceda el importe máximo que se establezca en el Reglamento Operativo;
- e) que el crédito hipotecario a cubrir parcialmente, esté nominado en pesos uruguayos, Unidades Reajustables o Unidades Indexadas y su monto no exceda el valor de mercado del inmueble a adquirir ni el precio de la compraventa, o el porcentaje máximo que en su caso establezca el Reglamento Operativo.
- f) que el deudor posea adecuada capacidad de repago del crédito otorgado.

Artículo 17º.- (Potestades de la ANV)

La ANV, en su calidad de Administradora del FGCH tomará a su cargo:

- a) la promoción del FGCH.
- b) la celebración del Convenio de Adhesión al Sistema con las instituciones financieras dispuestas a participar del servicio del Fondo.
- c) la recepción y estudio de las solicitudes de otorgamiento de garantía.
- d) la admisión de las solicitudes que se le formulen en función del análisis de la información que le sea proporcionada por las Entidades Acreedoras.
- e) la determinación del porcentaje del crédito a cubrir, dentro del margen previsto por este Reglamento y el Reglamento Operativo.



MVOTMA

- f) la emisión de constancias de las garantías otorgadas.
- g) el pago de la garantía cuando como consecuencia de la falta de pago por el Beneficiario, la Entidad Acreedora lo reclame, previa verificación por la ANV, del cumplimiento de los requisitos dispuestos para el otorgamiento de la garantía.
- h) el seguimiento del proceso de recuperación de las garantías pagadas.
- i) la observancia de las obligaciones de información periódica que son puestas a su cargo.
- j) la comparecencia y demás actuaciones en los procesos judiciales en los que la Entidad Acreedora demande al mutuario el cumplimiento del pago del préstamo otorgado con arreglo a lo dispuesto por el artículo 12, inciso 3º de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011.
- k) el cumplimiento de los demás cometidos que se establecen en el presente Decreto y en la legislación aplicable.

Artículo 18º.- (Carácter de las resoluciones que recaigan sobre las solicitudes que se formulen)

El otorgamiento de las garantías o su denegación, y la suspensión del otorgamiento de nuevas garantías por un período determinado, será siempre una facultad potestativa de la ANV, la que ejercerá de acuerdo a razones de oportunidad y conveniencia del FGCH.

Artículo 19º.- (Prima por el otorgamiento de la garantía)

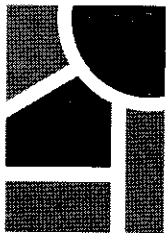
En la resolución de otorgamiento de la garantía, la ANV deberá determinar el valor de la prima que ha de percibir por la garantía otorgada.

A estos efectos, la ANV podrá establecer segmentos o categorías de deudores de acuerdo a criterios predeterminados que darán lugar a primas diferenciadas según el perfil del deudor. Las primas que la ANV cobre como contraprestación por el otorgamiento de garantías, podrán ser pagaderas en una vez, en forma previa al libramiento del aval, o podrán amortizarse mensualmente, a juicio de la ANV.

Artículo 20º.- (Constancias de las garantías emitidas)

La ANV en su carácter de administradora del FGCH, podrá emitir, a solicitud de la Entidad Acreedora, constancias electrónicas o en soporte papel de las garantías otorgadas, conteniendo:

- a) la identificación del crédito hipotecario cubierto por la garantía, individualizando Entidad Acreedora, prestatario, capital, intereses, monto, plazo, cantidad de cuotas, importe y vencimiento de cada una, identificación y fecha de suscripción del documento de adeudo en el que se respalda el crédito, así como de la garantía hipotecaria que le accede.
- b) el porcentaje garantizado del crédito hipotecario, detallando concretamente los valores máximos de los conceptos cubiertos.
- c) las condiciones para el pago de la garantía.
- d) la fecha de la resolución de otorgamiento de la garantía.
- e) el valor de la prima que percibirá.
- f) el lugar y la fecha de emisión del certificado de garantía.
- g) otras especificaciones que establezca en el Reglamento Operativo.



MVOTMA

Artículo 21º.- (Pago de la garantía)

La ANV efectivizará el pago de la garantía emitiendo orden de pago a favor de la Entidad Acreedora con cargo al FGCH, una vez que:

- a) la Entidad Acreedora le comunique el incumplimiento de pago del deudor hipotecario y le formule solicitud de cumplimiento de la garantía acreditando haber promovido la acción judicial de cobro contra el deudor hipotecario y obtenido las medidas cautelares correspondientes, o haber comparecido a la verificación del crédito en caso de concurso del deudor;
- b) se verifique por parte de la ANV, el cumplimiento de los requisitos dispuestos para el otorgamiento de la garantía; y
- c) se dé cumplimiento con las demás condiciones y los plazos que se establezcan en el Reglamento Operativo.

Artículo 22º.- (Procedimiento posterior al pago de la garantía)

La Entidad Acreedora deberá continuar las acciones judiciales y extrajudiciales contra el deudor, tendientes a la recuperación de las sumas pagadas por la garantía emitida. A tales efectos podrá renegociar la deuda y conceder quitas y/o esperas al deudor, siempre que cuente con la aprobación de la ANV.

Artículo 23º.- (Acciones tendientes a la protección del crédito).

Para la mejor protección del crédito, la ANV podrá acordar con la Entidad Acreedora la adquisición total o parcial del crédito hipotecario, siempre que comprenda totalmente la hipoteca sobre el inmueble.

Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la ANV de adquirir el inmueble en el remate que promueva la Entidad Acreedora, conforme a lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 12 de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011.

Asimismo, la ANV podrá acordar con el deudor la compra del inmueble, del cual obtendrá la inmediata disponibilidad, debiendo destinar el precio a la cancelación total o parcial del crédito hipotecario. En el ejercicio de las funciones de administradora del FGCH, en cuanto fuere aplicable, la ANV se regirá por lo dispuesto por el artículo 12 literal H de la Ley N° 18.125 de 27 de abril de 2007 y el Reglamento aprobado por Decreto N° 45/010 de 1 de febrero de 2010.

Artículo 24º.- (Contratación de servicios para el desempeño de tareas operativas)

En el caso de que, por razones de profesionalidad y/o experiencia, algunas de las tareas necesarias para el funcionamiento operativo del FGCH comprendidas en el ámbito de las potestades de la ANV, fueran encomendadas por ésta a otra empresa, a los efectos de lo previsto en el artículo 14 inciso 2º in fine de la Ley que se reglamenta, será de aplicación en lo pertinente, lo dispuesto por el artículo 17 del Decreto 614/992 de 11 de noviembre de 1992.

ARTÍCULO 2º.- Comuníquese, publíquese, etc.

JOSÉ MUJICA
Presidente de la República