

ACTA N° 14.895
SESIÓN DEL MIÉRCOLES 21 DE JUNIO DE 2023

En Montevideo, a los veintiún días del mes de junio de dos mil veintitrés, a las trece y treinta horas, en la Sala de sesiones, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de la señora Presidente Dra. Casilda Echevarría y los señores Vicepresidente Lic. Marcos Laens y el Director Ec. Gabriel Frugoni.

Actúa en Secretaría la Gerente de División Secretaría General Sra. Beatriz Estévez.

Están presentes los señores Gerente General Ec. Álvaro Carella y el Asesor Letrado Dr. Héctor Dotta.

A continuación, se tratan los siguientes asuntos:

N° 0209

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTAS - Se da lectura de las actas catorce mil ochocientos ochenta y nueve, catorce mil ochocientos noventa y catorce mil ochocientos noventa y uno, correspondientes a las sesiones celebradas los días diecisiete, dieciocho y veinticinco de mayo del dos mil veintitrés, respectivamente, se aprueban.

N° 0210

Expediente N° 2022-52-1-03177 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - PROGRAMA HABITACIONAL "ENTRE TODOS" - CONVENIO - Se aprueba el texto del convenio, se autoriza su suscripción y se adoptan otras medidas sobre el particular.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, con fecha 12 de abril del corriente, que a continuación se transcribe:

"VISTO: El Programa "Entre Todos" del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y el interés del BHU en participar del mismo como entidad otorgante de créditos al público objetivo del Programa.

RESULTANDO: I) Que conforme surge de las presentes actuaciones, se ha trabajado en sucesivos intercambios entre los grupos de trabajo y las autoridades de ambas Instituciones, de manera de concordar los términos en los cuales el BHU participará del Programa.

II) Que el texto final del Convenio proyectado fue objeto de informes de las Áreas Riesgos, Comercial, Administración Financiera y la de Asesoría Letrada del Directorio.

CONSIDERANDO: Que se entiende conveniente profundizar mediante el presente convenio la Misión del BHU relativa al acceso a la vivienda por parte de las familias del país.

RESUELVE: 1.- Aprobar el texto del Convenio a suscribirse con el MVOT y sus anexos (ANEXO I y ANEXO II), en los siguientes términos:

CONVENIO ENTRE EL MVOT Y EL BHU QUE ESTABLECE UN PROCESO ESPECIAL DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, PARA LA COMPRA DE VIVIENDA EN EL MARCO DEL “PROGRAMA ENTRE TODOS”.

En Montevideo, a los (...) días del mes de (...) de 2023, comparecen: Por una parte: el **MINISTERIO DE VIVIENDA y ORDENAMIENTO TERRITORIAL** (en adelante “MVOT”), representado en este acto por el Sr/a. (...) en su calidad de (...), con domicilio en Zabala 1432 de esta ciudad, y; Por otra parte: el **BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY** (en adelante “BHU” o el “Banco” y conjuntamente con la anterior las “Partes”), representado en este acto por el Sr/a. (...), en su calidad de (...), constituyendo domicilio a estos efectos en (...) de esta ciudad, quienes convienen en celebrar el siguiente convenio:

Primero: Antecedentes

1.1 En el marco artículo 466 de la Ley N° 19.924 de 18/12/2020, en la redacción dada por el Art. 229 de la Ley N°19.996, el Art. 315 de la Ley 20.075 de fecha 20 de octubre de 2022, y Art. 14 del Decreto N° 59/022 de fecha 7 de febrero de 2022 se otorga una Compensación Económica No Reembolsable (en adelante, “CENR”) de hasta un 30% del precio financiado de la vivienda.

1.2 En dicho marco, los inversores titulares de los proyectos, venderán las viviendas dentro de ciertos topes de precio a la población meta del MVOT (en adelante las “Empresas”).

1.3 Por su parte, es interés del BHU otorgar créditos hipotecarios a las familias para la compra de dichas viviendas y del MVOT otorgar a las familias que lo necesiten, una CENR, para contribuir al pago de las cuotas del crédito hipotecario y/o a su integración inicial.

1.4 En consecuencia, las Partes han decidido celebrar el presente convenio para el otorgamiento de créditos hipotecarios, con o sin CENR, para la compra de vivienda (en adelante el “Convenio”), en las condiciones que se establecen a continuación.

Segundo: Objeto

El presente Convenio regula un proceso especial de otorgamiento por parte del BHU, de créditos hipotecarios a familias interesadas en comprar una vivienda del Programa “Entre Todos”, así como el otorgamiento por parte del MVOT, cuando fuere necesario, de CENR para la concesión de dichos créditos, en el marco de los criterios definidos por las Políticas de Crédito

del BHU vigente a cada momento, que apunta exclusivamente a público bancarizable.

Tercero: Viviendas objeto del Convenio

3.1 El MVOT convoca a las Empresas interesadas en vender sus viviendas en el marco del presente Convenio, dentro de ciertos topes de precio y demás condiciones que establezca.

3.2 Solo podrán ser objeto del Convenio, las viviendas cuyo precio de venta se encuentre dentro de los siguientes topes máximos expresados en unidades indexadas de acuerdo al Reglamento Operativo RM 422/2022:

En los casos de viviendas en que la tasación del Banco sea menor al precio de venta, el aporte inicial de la CENR a otorgarse, se podría incrementar a efectos de ajustar la brecha entre la tasación y el precio, y tendría un monto mayor aplicable a la entrega inicial de forma de viabilizar el otorgamiento del crédito bancario.

Cuarto: Familias Aspirantes

Podrán postularse para aplicar al proceso previsto en el Convenio, las familias que cumplan con los requisitos que establezca el MVOT. Las mismas serán presentadas por las Empresas o podrán anotarse en la página web del MVOT.

Quinto: Documentación para el BHU

El MVOT entregará a los beneficiarios el Certificado de la Compensación Económica No Reembolsable -CENR-, la cual deberá presentar ante el BHU para que lo incluya a la hora del cálculo de la cuota del crédito que será objeto de estudio por parte del Banco.

Sexto: Análisis de los beneficiarios

El MVOT evaluará la documentación recibida con los datos de las familias, a efectos de otorgar la CENR. El Certificado expresará el % global de CENR otorgado, precio de vivienda, la cuota mensual del préstamo con carácter estimativo, la cuota final con CENR y % aplicado a la entrega inicial o al pago de las cuotas.

El BHU evaluará la familia de acuerdo a su política habitual y comunicará al MVOT, dentro de los treinta días corridos de recibida la misma, lo siguiente:

- a) si acepta a la Familia como sujeto de crédito;
- b) el valor del crédito (o capital inicial) al que dicha familia podrá acceder;
- c) las condiciones del crédito (tasa de interés, plazos etc.).

Para la determinación del valor del crédito, el BHU considerará una cuota conformada por la suma del monto máximo que puede afectarse a la Familia al pago de la cuota (AC) y la CENR máxima.

El plazo del crédito será de hasta 300 meses, siempre que así lo permitan los límites de plazo y edad estipulados por el BHU conforme sus políticas de Crédito para cada perfil de cliente vigente a cada momento. En su defecto, el plazo será el máximo posible que el Manual de Crédito del BHU y la edad

del titular permitan. Ser aspirante y/o beneficiario no implica per se ser sujeto de crédito de BHU.

Séptimo. Afectación del Ingreso

7.1 El MVOT determinará el porcentaje máximo que una Familia Aspirante podría afectar de su ingreso para el pago de una cuota (en adelante “% ac1”), en función de lo dispuesto por el artículo 19 del “Reglamento de Préstamos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización” aprobado el 17 de junio de 2008 por Resolución Ministerial N° 359/2008.

7.2 Aplicando los criterios de riesgo que utiliza el BHU, se estimará el monto que éste habilita al/los titular/es de la Familia Aspirante (beneficiarios) a afectar al pago de la cuota. Luego se determinará el porcentaje que dicho monto representa sobre el total de ingresos considerados por el MVOT (en adelante “% ac2”). El porcentaje definitivo de afectación a la cuota (en adelante “%AC”), será el que resulte menor entre “%ac1” y “%ac2”.

7.3. Las estimaciones antes indicadas no tienen carácter vinculante para el BHU.

Octavo. Compensación Económica No Reembolsable

El MVOT determinará si corresponde otorgar CENR a la Familia aspirante, así como el valor del mismo.

Estudiado el ingreso del núcleo familiar, se la ubica en una franja según la tipología de vivienda determinada por el MVOT y de ese cálculo resulta la CENR a otorgar.

La CENR global nunca podrá superar el 30% del valor total financiado de la vivienda, pudiéndose aplicar a la entrega inicial o al pago de las cuotas. La CENR no será ni revisable, ni revocable y no podrá tener una extensión mayor a 25 años.

8.1 Cálculo de CENR

La CENR global será de un 15% o un máximo de 30% del precio final financiado de la vivienda.

El cálculo de la CENR definido por el MVOT, depende de los tramos de ingresos de las familias, del precio de la vivienda y de las tipologías adecuadas a esa familia. **Ver Anexo 1, Franjas de CENR, según tipologías e ingresos.**

El cálculo de las familias aspirantes lo realizará inicialmente el MVOT. Los pasos a seguir para su cálculo son los siguientes:

a) Primero, el MVOT, determinará el porcentaje máximo de afectación al ingreso de la familia que le corresponde de acuerdo a este reglamento (%AC) no obligando dichos cálculos al BHU.

b) Si la familia acredita contar el monto no financiado (integración inicial), el porcentaje total del CENR, se aplicará al pago de las cuotas.

c) Para el caso de que la familia no pueda integrar el precio no financiado, se podrá utilizar parte del CENR para tal fin, y el saldo del CENR se aplicará al pago de las cuotas.

8.2 Vigencia del CENR

En caso de corresponder la Compensación Económica no Reembolsable (CENR), se otorgará un certificado con vigencia hasta 180 días luego de la fecha prevista de entrega de la vivienda seleccionada.

Previo a escriturar el préstamo en un plazo no menor a cinco días hábiles respecto de la fecha prevista para la firma, el MVOT hará una revisión de las condiciones en que fue entregado el certificado de CENR para analizar su correspondencia.

En caso de que la CENR u otro factor relevante se modifique el BHU volverá a reevaluar las condiciones del préstamo.

8.3 Pago de la CENR

El BHU percibirá la CENR a la cuota directamente (sin intervención del/ los beneficiarios) del MVOT. Debitando automáticamente el mismo de cuentas vinculados a nombre del MVOT.

En caso de CENR al capital, las instituciones acordarán la forma en la que se hará efectivo.

Noveno: Préstamo, FGCH, Hipoteca y Gravamen por Subsidio

9.1 El otorgamiento del préstamo hipotecario por parte del BHU a la Familia Aspirante tomadora del mismo (en adelante “Familia Beneficiaria”), estará condicionado al cumplimiento de los requisitos que se establezcan en las políticas de Crédito del BHU vigentes a cada momento.

9.2 En caso de que el préstamo resulte garantizado adicionalmente con la cobertura del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (en adelante el “FGCH”), regulado por la Ley 18.795 y el Decreto 95/012 y de resultar ello viable conforme las políticas de crédito del BHU éste financiará hasta el 90% del valor de la Vivienda.

9.3 Como condición concomitante para el otorgamiento del préstamo hipotecario por parte del BHU (en adelante el “Préstamo”), la Familia Beneficiaria deberá constituir hipoteca de primer grado sobre la Vivienda a favor del Banco.

9.4 Asimismo, como condición concomitante para el pago efectivo de la CENR, se deberá dejar constancia en la escritura de compraventa, de que la vivienda no podrá ser enajenada, ni arrendada, ni se podrá ceder su uso a ningún título por el término de 25 años a contar desde la ocupación de la misma por el adjudicatario, sin previa autorización por el MVOT. Además, la declaración jurada falsa, la no ocupación real y efectiva por el destinatario y su núcleo familiar y el cambio de destino habitacional principal determinará también la pérdida del subsidio otorgado. En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas, de las obligaciones referidas anteriormente o de cualquiera de las obligaciones de las que deba cumplir en su carácter de propietario, de conformidad a la normativa vigente, el destinatario seguirá siendo beneficiario del subsidio hasta el

desprendimiento del dominio de dicho bien o del remate del mismo (artículo 315 de la ley número 20.075 de 20 de octubre de 2022).

Décimo: Contrato de Compensación Económica No Reembolsable

10.1 Conjuntamente con el otorgamiento del Préstamo para la adquisición de la Vivienda, el MVOT y la Familia Beneficiaria firmarán el contrato de CENR que se adjunta como Anexo 2.

Décimo Primero: Publicidad sobre el Convenio

El MVOT y el BHU autorizan a la otra Parte a publicitar el Convenio en la forma que entiendan más conveniente, a utilizar sus nombres, logos y demás datos identificatorios, así como a mencionar las características del Convenio para la promoción del mismo.

Décimo Segundo: Vigencia

12.1 El presente Convenio se mantendrá vigente hasta tanto cualquiera de las Partes comunique por escrito a la otra su intención de resolver el mismo, con una anticipación no menor a 15 días hábiles.

12.2 La resolución de acuerdo a lo previsto en el numeral anterior, no afectará la finalización de los procesos de otorgamiento de Préstamos ya iniciados, ni a los Préstamos otorgados, ambos en el marco del Convenio.

Décimo Tercero: No Exclusividad

13.1 El BHU reconoce y acepta que este Convenio no establece ninguna relación de exclusividad entre las Partes.

13.2 El MVOT no asume ninguna obligación ni garantiza que la firma del presente Convenio permita al BHU otorgar préstamos a las Familias Beneficiarias.

Décimo Cuarto: Confidencialidad

14.1 El MVOT y el BHU se obligan a guardar y hacer observar por su personal dependiente, la más estricta confidencialidad de toda información o datos personales que se intercambien sobre las Familias Beneficiarias y que sea enviada por una Parte a la otra.

14.2 Ninguna de las Partes utilizará, ni permitirá la utilización de la información o datos personales que se intercambien para ningún propósito que no sea el de cumplir con la finalidad de los respectivos Organismos, sus obligaciones bajo este Convenio y del CENR.

Décimo Quinto: Mora Automática

Las Partes caerán en mora de pleno derecho por el sólo hecho de hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado en este Convenio, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial.

Décimo Sexto: Ley y Jurisdicción Aplicables

16.1 El presente Convenio se rige por y está sujeto a las leyes de la República Oriental del Uruguay.

16.2 Para cualquier cuestión que se suscite entre las Partes en relación con este Convenio, serán competentes los Tribunales de la ciudad de Montevideo.

Décimo Séptimo: Constitución de domicilio y notificaciones

17.1 Las Partes constituyen domicilio a todos los efectos a que diere lugar este Convenio, en el indicado en sus comparecencias.

17.2 Las Partes aceptan como válidas las comunicaciones efectuadas por intermedio de telegrama colacionando o cualquiera otro medio de comunicación fehaciente.

Décimo Octavo: Consentimiento

18.1 Las Partes han leído y comprendido el presente y acuerdan obligarse por todas y cada una de sus cláusulas.

18.2 En señal de conformidad las partes firman este Convenio al pie del presente.

2.- Encomendar al Sector Notarial de la División Servicios Jurídicos y Notariales, el registro del Convenio una vez suscrito, y estar en lo restante a lo dispuesto en relación al nuevo producto e inicio de su implementación".

Nº 0212

Expediente Nº 2023-52-1-00691 - DIVISIÓN CAPITAL HUMANO - ASIGNACIÓN DE COMPENSACIÓN POR APLICACIÓN DE CONOCIMIENTOS TÉCNICOS A LA FUNCIONARIA SRA. AA - Se asigna la compensación prevista en el artículo 26 de las normas presupuestales vigentes.

VISTO: El planteo formulado por el Departamento Atención Personalizada, mediante el cual propone asignar la compensación por aplicación de conocimientos técnicos a la funcionaria Sra. AA, considerando que su desempeño dentro del sector como Administrativo 1 implica la aplicación de conocimientos profesionales como Contadora Pública.

CONSIDERANDO: I) Que la compensación que se solicita asignar, prevista en el artículo 26 del presupuesto vigente, encuadra dentro de la situación planteada, dado que la funcionaria posee el título de Contadora Pública expedido por la Universidad de la República.

II) Que la División Capital Humano, en su actuación de fecha 12 de abril del corriente, informa que la funcionaria AA aplica conocimientos profesionales específicos para el desempeño de su tarea, por lo cual aplica en este caso la compensación de aplicación de conocimientos técnicos.

III) Que el Departamento Presupuesto, con fecha 9 de mayo del corriente, informa que para la erogación resultante se cuenta con disponibilidad suficiente.

IV) Que en obrados consta el visto bueno de la Gerencia General para acceder al planteo realizado.

V) Que con fecha 9 de junio del corriente, la Asesoría Letrada manifiesta no tener objeciones legales que formular.

SE RESUELVE: Asignar la compensación por aplicación de conocimientos técnicos, prevista en el artículo 26 de las normas presupuestales vigentes, a la funcionaria Sra. AA.

Nº 0213

Expediente Nº 2023-52-1-00689 - DIVISIÓN CAPITAL HUMANO - ASIGNACIÓN DE COMPENSACIÓN POR APLICACIÓN DE CONOCIMIENTOS TÉCNICOS A LA FUNCIONARIA SRA. BB - Se asigna la compensación prevista en el artículo 26 de las normas presupuestales vigentes.

VISTO: El planteo formulado por el Departamento Atención Personalizada, mediante el cual propone asignar la compensación por aplicación de conocimientos técnicos a la funcionaria Sra. BB, considerando que su desempeño dentro del sector como Administrativo 3 implica la aplicación de conocimientos profesionales como Arquitecta.

CONSIDERANDO: I) Que la compensación que se solicita asignar, prevista en el artículo 26 del presupuesto vigente, encuadra dentro de la situación planteada, dado que la funcionaria posee el título profesional de Arquitecta expedido por la Universidad de la República.

II) Que la División Capital Humano, en su actuación de fecha 12 de abril del corriente, informa que la funcionaria aplica conocimientos profesionales específicos para el desempeño de su tarea lo cual aplica en este caso la compensación por aplicación de conocimientos técnicos.

III) Que el Departamento Presupuesto, con fecha 9 de mayo del corriente, informa que para la erogación resultante se cuenta con disponibilidad suficiente.

IV) Que en obrados consta el visto bueno de la Gerencia General para acceder al planteo realizado.

V) Que con fecha 9 de junio del corriente, la Asesoría Letrada manifiesta no tener objeciones legales que formular.

SE RESUELVE: Asignar la compensación por aplicación de conocimientos técnicos, prevista en el artículo 26 de las normas presupuestales vigentes, a la funcionaria Sra. BB.

La resolución número 0211/23 no se publica por ser de carácter “reservado”, según lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley Nº 18.381 y lo dispuesto por RD Nº 0181/14 de fecha 12 de junio de 2014.