



PARLAMENTO
DEL URUGUAY

CÁMARA DE REPRESENTANTES
Secretaría

**COMISIÓN DE VIVIENDA, TERRITORIO
Y MEDIO AMBIENTE**

REPARTIDO N° 1005
OCTUBRE DE 2023

CARPETA N° 4004 DE 2023

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY Y AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

Se establecen normas para deudores en UR

XLIX Legislatura

CÁMARA DE SENADORES

La Cámara de Senadores en sesión de hoy ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEY

CAPÍTULO I

SOLUCIÓN A PERSONAS FÍSICAS DEUDORAS EN UNIDADES REAJUSTABLES DEL BHU Y OTROS ORGANISMOS Y CREACIÓN DE FIDEICOMISO

Artículo 1°. (Creación de Fideicomiso).- A fin de dar sostenibilidad a los beneficios otorgados por la presente ley a las personas físicas deudoras en unidades reajustables se encomienda a República AFISA a constituir un fideicomiso de administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003, que se denominará "Fideicomiso Solución de Deudores en UR". El objeto del Fideicomiso será reestructurar las deudas documentadas mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa constituidas en unidades reajustables, respecto de los créditos otorgados por: el Banco Hipotecario del Uruguay y de los fideicomisos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda, en nombre y representación del Ministerio de Economía y Finanzas y de los créditos hipotecarios gestionados del Banco de Previsión Social, de los Gobiernos Departamentales y del Ministerio del Interior.

Dichas instituciones deberán transferir al fideicomiso en un plazo de sesenta días todos los créditos que se encuentren en las condiciones del artículo 2° de la presente ley.

El Fideicomiso tendrá como fiduciario a la propia República AFISA y como beneficiario a:

- a) por lo producido por los créditos otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay, transferidos al fideicomiso, tendrá como beneficiario al Banco Hipotecario del Uruguay.
- b) por lo producido por los créditos originarios de los fideicomisos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda, que fueran transferidos al fideicomiso, tendrá como beneficiarios a estos mismos fideicomisos administrados por la Agencia de Vivienda en un 80 % y a la Agencia Nacional de Vivienda en un 20 %.

El Ministerio de Economía y Finanzas acordará con República AFISA la retribución por su calidad de fiduciario. Dicha retribución se cobrará del producido del Fideicomiso y será descontada de las transferencias a los beneficiarios.

Artículo 2°. (Deudas a reestructurar).- Recibirán los beneficios de la presente ley los saldos pendientes de pago de deudas documentadas mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa, constituidas respecto de las instituciones enunciadas en el artículo 1° de la presente ley, que a la fecha de la promulgación de la presente ley cumplan acumulativamente con las siguientes condiciones:

- a) la deuda se encuentre nominada en unidades reajustables;
- b) la deuda hubiera sido contraída para la adquisición, construcción o reparación de la vivienda propia;
- c) el titular de la deuda sea una persona física;
- d) el préstamo se encuentre calificado como vigente.

Si el préstamo no se encuentra calificado como vigente, el deudor puede solicitar quedar incluido en los beneficios si los incumplimientos se generaron a partir del primero de enero de 2020.

En este caso deberá acordar con República AFISA el pago de la deuda pendiente para estar caracterizado como vigente a la fecha de promulgación de la presente ley.

A efectos de poder incorporarse a los beneficios de la presente ley, no se considerará cambio de titular, cuando la adquisición se haya efectuado por novación, cesión de crédito, sucesión o partición en dicho término o cualquier otro tipo de cambio de titularidad.

Ningún cambio de titularidad registrado a partir de la incorporación del deudor al presente régimen hará perder los beneficios otorgados por el mismo.

Artículo 3°. (Monto total consolidado de la deuda a reestructurar).- El monto total consolidado de la deuda será el equivalente a la sumatoria de los saldos restantes del préstamo amortizable más lo correspondiente a saldos pendientes de los colgamentos existentes a la fecha de promulgación de la presente ley.

Artículo 4°. (Beneficio de extinción de la deuda correspondiente al saldo del préstamo y colgamentos).- Las deudas comprendidas en las condiciones del artículo 2° de la presente ley quedarán extinguidas en los siguientes casos:

- a) Cuando el crédito haya sido otorgado con anterioridad a octubre de 1983 y se haya completado un mínimo de 210 (doscientos diez) pagos mensuales desde la firma del contrato original o al completarlos, quedará extinguido de pleno derecho (capital e intereses) a los ciento ochenta días corridos, contados a partir de la vigencia de la presente ley;
- b) Todos los créditos otorgados a partir de octubre de 1983 que hayan completado un mínimo de 210 (doscientos diez) pagos mensuales desde la firma del contrato original o al completarlos, quedarán extinguidos de pleno derecho (capital e intereses) a los ciento ochenta días corridos, contados desde el momento en que alcancen una antigüedad de cuarenta años.
- c) Todos aquellos que cancelen sus saldos con los beneficios de la presente ley.

Cumplidas todas las condiciones antes referidas, en el caso de préstamos hipotecarios, una vez suscrita la escritura de cancelación, el escribano actuante la inscribirá en el Registro respectivo, encontrándose exoneradas de la tasa registral, y en el caso de promesas de compraventa, el promitente comprador deberá escriturar dentro del plazo de un año.

La reglamentación determinará la forma de documentar la cancelación de la hipoteca y sus modificaciones, así como el momento a partir del cual se computará el plazo de un año para dicha cancelación y escrituración definitiva, a partir que los inmuebles estén en situación de ser escriturados y la deuda se haya extinguido. El incumplimiento del plazo previsto para la escrituración definitiva o para la cancelación de la hipoteca por parte del

deudor, dará lugar a la no extinción de los saldos pendientes de pago referidos en el inciso primero del presente artículo.

Artículo 5°. (Beneficio en la tasa hasta la extinción de la deuda).- A partir de los ciento ochenta días corridos de la vigencia de la presente ley, los saldos pendientes de pago de las deudas comprendidas en las condiciones del artículo 2° de la presente ley, que no correspondan a colgamentos, contarán con la siguiente bonificación:

- a) para los préstamos hipotecarios o las promesas de compraventa otorgados hasta setiembre de 1993, se ajustará el saldo adeudado a una tasa de interés en unidades reajustables de 0 % (cero por ciento). El presente beneficio tomará vigencia cuando se haya completado un mínimo de 180 (ciento ochenta) pagos mensuales desde la firma del contrato original;
- b) para los préstamos hipotecarios o las promesas de compraventa otorgados entre octubre de 1993 y setiembre de 2009 se ajustará el saldo adeudado a una tasa de interés en unidades reajustables de 2,5 % (dos con cinco por ciento) o la que corresponda contractualmente, si esta fuera menor. El presente beneficio tomará vigencia cuando se haya completado un mínimo de 180 (ciento ochenta) pagos mensuales desde la firma del contrato original.

Quedan comprendidas las deudas contraídas con posterioridad a 2009, en aquellos casos que sus titulares hayan sido obligados a su transformación en deudas en UR.

Las tasas a ser ajustadas se mantendrán fijas durante todo el período que reste para alcanzar la antigüedad requerida en el literal b) del artículo 4°, o la cancelación prevista en el literal c) del mismo artículo. Estarán condicionadas a que la deuda se mantenga vigente durante dicho período.

El incumplimiento de 2 (dos) o más cuotas sucesivas o alternadas en el término de un año, permitirá a las instituciones acreedoras dejar sin efecto las bonificaciones otorgadas, volviendo el deudor a su régimen anterior.

La presente ley no se aplicará a la tasa que pagan los deudores por el Fondo de Protección de Inmuebles (FPI).

Artículo 6°. (Beneficios en la tasa correspondiente a la cuota parte de los colgamentos).- La tasa correspondiente a la cuota parte de los colgamentos se registrará por los criterios siguientes:

- a) para los créditos otorgados hasta setiembre de 1993, se ajustará la tasa de interés a 0 % (cero por ciento);
- b) para los otorgados a partir de octubre de 1993, 0% (cero por ciento) o 2% (dos por ciento), según corresponda contractualmente en el colgamento.

Artículo 7°. (Cuota mensual a abonar).- La cuota mensual a abonar desde la vigencia de la presente ley, hasta la cancelación del monto total consolidado, o su extinción por alcanzar los cuarenta años de antigüedad será la correspondiente en UR a lo pagado en la cuota de diciembre de 2022.

Artículo 8°.- Las instituciones enunciadas en el artículo 1°, no otorgarán otras remisiones o reestructuras a quienes mantengan o hayan mantenido deudas nominadas en la actualidad o en cualquier momento en unidades reajustables que no cumplan con las condiciones acumulativas establecidas en los artículos 2°, 4° y 5° de la presente ley.

La aplicación de la presente norma no dará lugar a reintegro en ninguna circunstancia.

Artículo 9°.- República AFISA publicará en su sitio web en un plazo de ciento cincuenta días corridos, contados a partir de la vigencia de la presente ley, la forma en la cual se podrá consultar la información relativa a la aplicación de la misma.

Toda medida atinente a la aplicación de los beneficios otorgados por la presente ley, se presumirá consentida mientras no se notifique lo contrario dentro del plazo de veinte días corridos siguientes, contados a partir de la fecha que esté disponible según el inciso anterior. La oposición a las medidas que se adopten podrá efectuarse exclusivamente vía web en el sitio institucional respectivo, de conformidad con la reglamentación que se dicte.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 10.- La reglamentación establecerá que las sociedades civiles constituidas para la gestión del crédito y construcción de complejos habitacionales o edificios, que hayan sido disueltas al momento de adjudicación de las viviendas, estarán comprendidas en la presente ley.

Asimismo, se contabilizará la longevidad del crédito a la fecha de otorgamiento del mismo a la sociedad civil.

Artículo 11.- Los casos de los deudores que hayan terminado de pagar la deuda original y no estén efectuando pagos a la fecha de la promulgación de la presente ley, por causa de estar tramitando las condiciones de pago de colgamentos, estarán comprendidos en los beneficios dispuestos por esta norma.

Artículo 12.- Los bienes comprados en la cartera del BHU, están incluidos en la presente ley.

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 18
de octubre de 2023.

BEATRIZ ARGIMÓN
PRESIDENTA

GUSTAVO SÁNCHEZ PIÑEIRO
SECRETARIO

≠