

PROYECTO
**SOLUCIÓN DE LOS DEUDORES EN UR DEL BHU Y LA ANV Y PROTECCIÓN
DEL CRÉDITO PÚBLICO SOCIAL HIPOTECARIO**

CAPITULO I
INTEGRACIÓN DE LA BANCA HIPOTECARIA PÚBLICA

Artículo 1

Créase en el Banco de la República Oriental del Uruguay la unidad organizativa Créditos Hipotecarios y suprímese el ente autónomo Banco Hipotecario del Uruguay, creado por la Ley N° 2.175, de 24 de marzo de 1892 y nacionalizado por la Ley N° 4.005, de 8 de junio de 1912.

Los cometidos y atribuciones previstos para el Banco Hipotecario del Uruguay, establecidos por las Leyes Nos. 5.343, de 22 de octubre de 1915, 7.395, de 13 de julio de 1921, 13.728, de 17 de diciembre de 1968, 17.596, de 13 de diciembre de 2002 y 18.125, de 27 de abril de 2007, serán ejercidos por el Banco de la República Oriental del Uruguay.

Toda referencia que las leyes, reglamentos y actos administrativos hacen en materia de créditos hipotecarios al Banco Hipotecario del Uruguay deberán, en adelante, entenderse como referidas al Banco de la República Oriental del Uruguay.

La totalidad de los bienes, créditos, recursos, obligaciones y los puestos de trabajo, cualquiera sea el vínculo funcional, del ente autónomo que se suprime en el inciso primero, se transfieren de pleno derecho y a título universal al Banco de la República Oriental del Uruguay.

A partir de la supresión dispuesta por el inciso primero, cesarán en sus funciones los integrantes del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, pasando a ser ejercida su competencia por el Directorio del Banco de la República Oriental del Uruguay.

Artículo 2

El Poder Ejecutivo, dentro del plazo de ciento ochenta días corridos aprobará, previo informe favorable de la Oficina Nacional del Servicio Civil, y de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto en el ámbito de sus respectivas competencias, la incorporación de los funcionarios del Banco Hipotecario del Uruguay al Banco de la República Oriental del Uruguay.

Para la adecuación en función de la incorporación dispuesta por el inciso primero el Banco de la República Oriental del Uruguay podrá establecer uno o más escalafones especiales para la mejor gestión del área a crearse, siempre que sea compatible con su estructura organizativa.

Los funcionarios incorporados por esta vía, continuarán gozando de la calidad de funcionarios de la banca oficial y mantendrán los derechos y beneficios adquiridos a la fecha de aprobación de la presente ley, así como estarán sujetos a las garantías

y obligaciones que establezca el Estatuto del Funcionario del Banco Hipotecario del Uruguay, hasta tanto se efectúe la incorporación definitiva.

En ningún caso, la incorporación prevista en este artículo podrá significar un perjuicio a los derechos y beneficios de los funcionarios del Banco Hipotecario del Uruguay, en especial los referidos a los carga horaria, retribución, ascenso, descanso semanal y licencias, de conformidad con lo establecido por los artículos 61 y 63 de la Constitución de la República.

Artículo 3

Cométese al Directorio del Banco de la República Oriental del Uruguay la proyección de una nueva Carta Orgánica que consolide las modificaciones introducidas hasta el momento por la presente ley, debiendo elevarla al Poder Ejecutivo para su consideración dentro del plazo de doce meses a partir de la promulgación de la presente ley.

CAPÍTULO II

RESTRUCTURA DE DEUDAS EN UNIDADES REAJUSTALES

Artículo 4

Los saldos pendientes de pago de deudas documentadas mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa constituidas respecto del Banco Hipotecario del Uruguay, de cualquiera de los fideicomisos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda, administrados por éstos en nombre y representación del Banco de Previsión Social, los Gobiernos Departamentales, el Ministerio del Interior, o el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, quedarán extinguidos de pleno derecho (capital e intereses) a los 180 (ciento ochenta) días corridos, contados a partir de la vigencia de la presente ley, siempre que, al 31 de diciembre de 2022, 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 del préstamo sea una persona física;
- d) el préstamo se encuentre calificado como “vigente” al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo a la reglamentación dictada por la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay, manteniendo dicho estado al momento de ampararse a la presente ley, y
- e) que el préstamo o promesa de compraventa tenga una antigüedad de 40 (cuarenta) años desde su concesión. No se considerará cambio de titular, cuando la adquisición se haya efectuado por modo sucesión o partición.

Cumplidas todas las condiciones antes referidas, en el caso de préstamos hipotecarios las instituciones acreedoras deberán comunicar al Registro respectivo la cancelación de la hipoteca y sus modificaciones, encontrándose exoneradas de

la tasa registral, y en el caso de promesas de compraventa, el promitente comprador deberá hacer la escritura definitiva del bien en el plazo de 1 (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 1 (un) año para la escrituración definitiva. El incumplimiento del plazo previsto para la escrituración definitiva, dará lugar a la no extinción de los saldos pendientes de pago de deudas documentadas en las promesas de compraventa.

Artículo 5

Los saldos pendientes de pago que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo anterior, excepto la referida en el literal e), deberán continuar cumpliendo las condiciones acordadas, manteniendo en todos los casos el valor de la cuota en Unidades Reajustables vigente al 31 de diciembre de 2022.

A partir de los 180 (ciento ochenta) días corridos de la vigencia de la presente Ley, los saldos pendientes de pago referidos en el inciso anterior que no cuenten con una antigüedad de 40 (cuarenta) años desde su concesión, contarán con la siguiente bonificación:

- a) los préstamos hipotecarios o las promesas de compraventa otorgados a los que les resten hasta 10 (diez) años para cumplir con la antigüedad dispuesta en el literal e) del Artículo 4, contarán con una tasa de interés en Unidades Reajustables de 0 % (cero por ciento);
- b) los préstamos hipotecarios o las promesas de compraventa otorgados a los que les resten más de 10 (diez) años y hasta 39 (treinta y nueve) años para cumplir con la condición del literal e) del Artículo 4, contarán con una tasa de interés en Unidades Reajustables de 2,5 % (dos con cinco por ciento).

Las tasas a ser aplicadas se mantendrán fijas durante todo el período que reste para alcanzar la antigüedad requerida en el literal e) del Artículo 4º y estarán condicionadas a que la deuda se mantenga vigente durante dicho período.

En caso de incumplimientos de 3 (tres) o más cuotas sucesivas o alternadas en el término de 1 (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 al Fondo de Protección de Inmuebles (F.P.I.).

Artículo 6

Las instituciones enunciadas en el Artículo 4, no otorgarán otras remisiones 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 4 y 5.

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

Artículo 7

El Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda en su caso, publicarán en su sitio web en un plazo de 120 (ciento veinte) días corridos, contados

a partir de la vigencia de la presente Ley, la forma en la cual sus respectivos clientes podrán consultar la información relativa a la aplicación de la misma.

Toda medida atinente a la aplicación de los beneficios otorgados por la presente Ley y que adopte el Banco Hipotecario del Uruguay o la Agencia Nacional de Vivienda respecto de los deudores, se presumirá consentida, mientras no se notifique lo contrario dentro del plazo de 20 (veinte) días corridos siguientes, contados a partir de la vigencia de la presente Ley. La oposición antes indicada podrá efectuarse exclusivamente vía web en el sitio institucional respectivo, de conformidad con la reglamentación que se dicte.

Artículo 8

Las remisiones establecidas en la presente Ley no serán consideradas reestructura, novación, ni quita a los efectos del Anexo I del Marco Contable para la elaboración de estados financieros expedido por el Banco Central del Uruguay (BCU), no requiriéndose actualización por parte de las instituciones acreedoras respecto de los sujetos comprendidos en la presente Ley.
