

REGLAMENTO DE RECUPERO

**GESTION
CARTERA CRÉDITOS HIPOTECARIOS
FIDEICOMISOS**

Abril 2016

AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

INDICE

	REGLAMENTO DE GESTIÓN CARTERA.....	3
A.	Generalidades	3
B.	Objetivo General	3
C.	Objetivos Específicos	3
D.	Política de gestión de créditos hipotecarios	5
E.	Determinación Valor Deuda y Valor Garantía	6
F.	Comparación Valor Deuda con Valor Garantía.....	7
G.	Política de gestión deudores con DSG menor a 1	7
H.	Política de gestión deudores con DSG mayor a 1	11
I.	Gestiones fracasadas o nuevos incumplimientos	15
J.	Facultades para la gestión de recupero de la cartera	17
K.	Procedimientos para las gestiones de seguimiento	18
L.	Procedimientos de Auditoría.....	19
	ANEXO 1.....	21
	Ley N° 17.829 de 18-9-04 (retenciones sobre salarios y pasividades)	

REGLAMENTO DE GESTIÓN CARTERA

A. Generalidades

Artículo 1

El presente manual tiene la finalidad de emitir políticas, normas y procedimientos de carácter obligatorio para la regulación de la gestión de cartera que realiza la Agencia Nacional de Vivienda de los créditos hipotecarios fideicomitidos, actuando como agente fiduciario, cumpliendo con la legislación nacional vigente y las instrucciones impartidas por el Ministerio de Economía y Finanzas en su carácter de beneficiario de los Fideicomisos. Asimismo, la gestión de la cartera, definida en el presente manual, se enmarca dentro de la política de vivienda fijada por el Ministerio de Vivienda tal cuál lo previsto en la [ley 18.125](#).

Artículo 2

Este manual de crédito está dirigido a establecer parámetros precisos para la gestión de los créditos, que permitan administrar adecuadamente y eficientemente las deudas que componen estos Fideicomisos, asegurando el fiel cumplimiento de los objetivos de política que se definen en el presente reglamento.

B. Objetivo General

Artículo 3

Normar los mecanismos a través de los cuales la Agencia Nacional de Vivienda procurará el recupero de los créditos hipotecarios fideicomitidos o que se generen a partir de la gestión de los mismos, mediante la realización de acuerdos que permitan preservar el valor económico de la cartera gestionada, maximizar el flujo de los recursos financieros obtenidos por la misma, e incentivar la cultura de pago de los deudores, otorgando a éstos la posibilidad de mantener su vivienda actual, permaneciendo en la misma y evitando de esa forma la agudización de la fragmentación social.

C. Objetivos Específicos

Artículo 4

Contribuir a solucionar, a través de la aplicación de instrumentos diversos, la situación de endeudamiento de los deudores con créditos hipotecarios que integren el Fideicomiso y que ameriten beneficiarse con tales soluciones, a fin

de poder alcanzar acuerdos sustentables para la recuperación de estos créditos, considerando las posibilidades reales de pago de los deudores y procurando la permanencia en la vivienda.

Artículo 5

Recuperar la mayor proporción posible de los créditos hipotecarios que componen los Fideicomisos utilizando incentivos adecuados y transparentes.

Artículo 6

Agilizar y mejorar la gestión de recuperación de créditos hipotecarios que componen los Fideicomisos, a través de la emisión de una normativa clara y coherente con las necesidades de los deudores y de la Agencia Nacional de Vivienda en su carácter de Agente Fiduciario.

Artículo 7

Establecer las políticas, normas y procedimientos que guíen la actuación de los empleados, funcionarios, administradores, gerentes y directores relacionados con la gestión crediticia, tanto en el proceso operativo como en el de resolución.

Artículo 8

Estandarizar los procesos de gestión de los créditos hipotecarios que componen los Fideicomisos, para unificar las labores que se realizan por parte de las diferentes oficinas operativas o distintos gestores de la Agencia, y permitir el desarrollo de estrategias comunes que vayan encaminadas a la obtención de los objetivos y metas institucionales delineadas.

Artículo 9

Difundir plena y oportunamente el contenido de este manual, entre los empleados, funcionarios, administradores, gerentes y directores de la Agencia Nacional de Vivienda, involucrados en la gestión de estos créditos, a fin de que se coordinen eficientemente las actividades y se eviten cometer errores que puedan acarrear contingentes contra la institución.

Artículo 10

Difundir también, plena y oportunamente los objetivos generales de esta política entre todos los deudores que tengan la facultad de ser beneficiarios de la misma, a fin de evitar discrecionalidades y brindar la debida transparencia en su instauración, orientando la comunicación a profundizar la generación de la cultura de pago mediante la obligación de honrar en tiempo y forma los nuevos

compromisos asumidos con la Agencia, atendiendo a la aplicación de una política que procura ofrecer incentivos a que los deudores cumplan con sus obligaciones y al interés de la política pública de que las personas mantengan los inmuebles posibilitando así la permanencia en sus viviendas.

D. Política de gestión de créditos hipotecarios

Artículo 11

La ANV, a través de su Directorio, en su carácter de agente fiduciario y en el marco de las facultades otorgadas por el MEF como beneficiario de los Fideicomisos, será el único ente autorizado para fijar las políticas de acuerdos de pago, refinanciación o reestructuración de créditos, determinando los montos de los incentivos, así como los plazos, las tasas de interés, y demás parámetros a aplicar en las deudas refinanciadas o reestructuradas.

Artículo 12

En tal sentido, el Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda aprobará los niveles necesarios de delegación y facultades a otorgar para la autorización de refinanciaciones y reestructuraciones de deuda.

Artículo 13

Para aquellos casos de deudores con créditos hipotecarios que integren la cartera de créditos de los Fideicomisos y los que se generen a partir de la gestión de éstos y particularmente, los que no estén cumpliendo normalmente con el pago de sus deudas, se procederá a la aplicación, en base al análisis de cada caso, de una política de acuerdos de cobranza y refinanciación de los créditos que contemplará la aplicación de diversos mecanismos de incentivos que permitan incorporar al deudor al sistema normal de pago, a cuyos efectos se atenderá la situación socio económica del mismo, el valor de mercado de la vivienda que garantiza el crédito y la relación cuota ingresos

Artículo 14

Para analizar, evaluar y determinar la pertinencia de la aplicación de incentivos al deudor y de la aprobación de un convenio de pago, de una refinanciación o reestructuración de su deuda, las personas encargadas de estudiar los casos deberán considerar: 1) La situación socio económica del deudor y su historial y voluntad de pago, 2) La capacidad de pago para cumplir con su obligación, 3) La Solvencia económica y financiera del deudor, 4) La existencia de una garantía adecuada y suficiente que respalde la recuperación. 5) Que no existan reestructuras a valor de tasación, las que sólo podrán realizarse una vez en la vida del crédito.

E. Determinación Valor Deuda y Valor Garantía

E.1. Valor de la Deuda

Artículo 15

La Agencia Nacional de Vivienda procederá a determinar el Valor de la Deuda al momento de la regularización del crédito: cancelación, convenio de pago, reestructuración, refinanciación, de la deuda.

Artículo 16

El Valor de la Deuda en UR¹, al momento de la regularización del crédito, es el que surgirá de sumar al monto del saldo de préstamo los colgamentos, los servicios de deuda y los intereses moratorios. Los servicios de deuda serán indexados en UR, al valor de la UR al momento de realizado el acuerdo con el deudor.

E.2. Valor de la Garantía

Artículo 17

La Agencia Nacional de Vivienda procederá a determinar el actual Valor de la Garantía en UR que respalda el crédito hipotecario², al momento de la regularización de la deuda, el cuál surgirá de calcular el valor de mercado del bien.

Artículo 18

Para determinar el actual valor de mercado del bien inmueble³ que está en garantía del crédito hipotecario, se procederá a realizar la tasación⁴ por parte de un tasador del equipo de técnicos de la ANV o a ser contratado para tales efectos. Se considerarán vigentes las tasaciones realizadas por el BHU con una antigüedad menor a dos años.

¹ A los efectos de esta reglamentación se considera:

- Valor de la Deuda = Saldo de préstamo + Colgamentos + Servicios de Deuda
- Deuda Contable = Deuda Valor Libros = Idem anterior menos provisiones según normas bancocentralistas

² Se considera a los efectos de este reglamento, actual Valor de la Garantía, al valor de mercado actual, es decir a lo que hoy el BHU llama valor venal contado, es decir el precio de mercado del inmueble al momento de efectuada la tasación del mismo.

³ El actual valor de mercado del inmueble, de contar con la información disponible, podría surgir de aplicar el promedio de precios (precios a valor de mercado) determinado por el Instituto de Estadística de la Facultad de Ciencias Económicas, a cada tipo de viviendas considerando su categoría, localización y antigüedad.

⁴ La metodología y criterios de tasación deberán ser aprobados oportunamente por el Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda.

Artículo 19

El actual valor de mercado del bien inmueble determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 17, en ningún caso podrá ser inferior al 75% del valor real vigente fijado por la Dirección Nacional de Catastro, salvo en situaciones excepcionales y debidamente fundamentadas las que deberán contar con la aprobación del Directorio de la ANV.

F. Comparación Valor Deuda con Valor Garantía

Artículo 20

Una vez determinado el Valor de la Deuda y el Valor de la Garantía, actualizados en UR, se procede a comparar ambos valores calculando el ratio de deuda sobre garantía (DSG).

Artículo 21

Si el ratio DSG es menor a 1 y por lo tanto el Valor de mercado del Inmueble que garantiza la deuda es mayor al Valor de la Deuda, se considera que existe un adecuado nivel de cobertura de deuda.

Artículo 22

Si el ratio DSG es mayor a 1 y por lo tanto el Valor de la Garantía, es decir el valor de mercado financiado del inmueble que está hipotecado y que respalda los créditos del deudor es menor al Valor de la Deuda, se considera que existe un inadecuado nivel de cobertura de la deuda.

Artículo 23

Determinado el ratio de deuda sobre garantía y evaluada la cobertura de la deuda, se procederá a analizar la morosidad y capacidad de pago del deudor, para, de ser viable, proceder a lograr un acuerdo de pago o una reestructuración y/o refinanciación del crédito, en cuyo caso se suscribirá con el deudor un convenio que deberá establecer las nuevas condiciones pactadas⁵ de forma tal que se brinden a ambas partes todas las seguridades jurídicas.

G. Política de gestión deudores con DSG menor a 1

Artículo 24

⁵ El BHU plasmaba los acuerdos en convenios que modificaban algunas cláusulas del préstamo original, no modificando el contrato de hipoteca.

Para aquellos deudores cuyo inmueble en garantía tenga un valor de mercado⁶ mayor al valor de la deuda, se procederá a evaluar el nivel de morosidad de sus créditos diferenciando por un lado, los deudores clasificados en categoría de no morosos ⁷ y por otro lado, los clasificados como deudores en categoría de morosos.

Artículo 25

Bonificación a buenos pagadores

Deudores no morosos y con reestructuraciones anteriores

Para los deudores que no están morosos, es decir al día o hasta 3 cuotas impagas y que pertenezcan al grupo de deudores de la clase 99, refinanciados según la Resolución de Directorio del BHU de fecha 10 de setiembre de 1996, se les mantendrá la situación vigente (rebaja en la tasa de buen pagador) procediendo, al año de integrados al fideicomiso y en caso de continuar al día con sus créditos, a efectuar la condonación de la Partida Especial, como incentivo y reconocimiento por buen pagador. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que luego del año de integrados al fideicomiso se mantengan al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la Partida Especial y a los que tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá como exigible el monto del saldo de la partida y deberán tener iniciado el trámite de dación en pago o en su defecto de ejecución.”

Artículo 26

Deudores no morosos y sin reestructuraciones anteriores

Para los deudores que no están morosos y no pertenecen al grupo de deudores clase 99, se procederá a aplicar un incentivo que consistirá en un descuento en los intereses de la cuota emitida, como beneficio por buen pagador. Para ello, en cada emisión de cuota, si el deudor se encuentra al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas, se procederá a aplicar la rebaja del 1.5% en la tasa de interés, por concepto de buen pagador. Se fija para el cálculo de la emisión de cuota, un piso mínimo de tasa de interés del 2%.”

Artículo 27

Deudores morosos

Para los deudores que tengan una relación de DSG menor a 1 y se encuentren en situación de mora, se procederá a evaluar la capacidad de pago de la

⁶ Valor venal según criterio BHU

⁷ A los efectos de este Reglamento, se consideran deudas vigentes o no morosas aquellas que tienen menos de 3 cuotas vencidas impagas.

persona en función del Valor de la Deuda según los criterios definidos en el [artículo 16](#).

Artículo 28

Determinación de la capacidad de pago⁸

Para los deudores morosos que tengan una relación DSG menor a 1 se evaluará la capacidad de pago que el núcleo familiar tiene para hacer frente a la cuota actual, a cuyos efectos se procederá a solicitar al deudor una declaración jurada de los ingresos del núcleo familiar.⁹

Artículo 29

Deudores morosos que no tienen suficiente capacidad de pago

Aquellos deudores que tengan una cuota que supera el 13%, 18% o 24%, el que corresponda¹⁰, de los ingresos líquidos del núcleo familiar, se procederá como criterio general a suscribir un acuerdo de refinanciación con extensión de plazo, por el cual se ajusta la cuota al 13%, 18% o 24% de los ingresos líquidos del núcleo familiar, el que corresponda, considerando como monto a refinanciar el Valor de la Deuda según artículo 16, deducidos los intereses de mora, a la tasa contractual vigente y procediendo a extender el plazo de la deuda en función del nuevo valor de cuota, siempre y cuando dicho plazo no exceda el tope referido en el artículo siguiente. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores clase 99 que luego del año de integrados al fideicomiso se mantengan al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la Partida Especial y a los que tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá como exigible el monto del saldo de la partida y deberán tener iniciado el trámite de dación en pago o en su defecto de ejecución.”

Artículo 30

Entrega en dación de pago

⁸ En el futuro se podrá incorporar la evaluación de la solvencia patrimonial del deudor como elemento de análisis adicional al de la capacidad de pago.

⁹ La declaración jurada de ingresos del núcleo familiar implicará el tener que adjuntar la historia laboral o los 3 últimos recibos de sueldo o comprobantes de ingresos y copia de los recibos por consumos o gastos (por ej. último mes UTE, OSE, ANTEL y gastos comunes). En su defecto se estimarán los ingresos del núcleo familiar en base a los datos de ingresos medios que calcula el INE según perfil del deudor o zona de la vivienda.

¹⁰ **Se considerará el 13% cuando los ingresos del núcleo familiar sean inferiores a las 30 UR, 18% cuando se encuentren entre las 30 UR y las 60 UR y 24% cuando superen las 60 UR.**

De no llegarse a un acuerdo con el deudor, o en caso de incumplimiento en el pago de dos cuotas del convenio suscrito en las condiciones anteriores, se procederá a solicitar la regularización de su deuda en un plazo no mayor a 10 días hábiles. En caso de no procederse a la regularización del crédito dentro de ese plazo se realizarán gestiones con el deudor a los efectos de la entrega voluntaria del bien como dación en pago, evitando de esta forma tener que proceder al remate del mismo. La dación en pago deberá contar siempre con la autorización del Directorio de la ANV y deberá estar fundamentada en informe técnico el que deberá incluir el valor de tasación del bien y la estimación de los gravámenes que pudiera registrar el mismo. El MEF en su carácter de beneficiario de los Fideicomisos, faculta a la ANV a otorgar las quitas que correspondan y a asumir los gastos para la escrituración del bien siempre que los mismos no superen el 80% del valor del inmueble. De no alcanzarse un acuerdo con el deudor para la entrega del bien en dación de pago, se procederá a pasar la carpeta a la División Ejecuciones y Rescisiones para sacar a remate el inmueble, sin más trámite.

Artículo 31

Plazo máximo de refinanciación con extensión de plazo

En ningún caso el plazo de la refinanciación podrá superar los 35 años a partir del momento de suscrito el préstamo original, salvo por razones debidamente fundadas a juicio de la ANV, en cuyo caso éste no podrá superar los 15 años de la fecha de realizada la readecuación de la deuda, y a tales efectos se deberá recabar la autorización de los funcionarios cuyas facultades se establecen en el artículo 51. En todos los casos, al final del período, el deudor no podrá exceder los 75 años de edad, salvo excepciones que por razones fundamentadas podrán ser aprobadas por el Gerente de Área o el Coordinador de Sucursales, quien corresponda.”

Artículo 32

Si el plazo de refinanciación supera el establecido en el artículo 31, o el plazo de vida útil del inmueble que garantiza la deuda, la ANV podrá suscribir con estos deudores un acuerdo para el pago de un servicio acorde a la capacidad de pago del deudor, fijando un proceso amortizante por no más de 24 meses a la tasa contractual el cual no podrá ser inferior al valor de los intereses mensuales de la partida que se difiere. Se determinará en función de ello cuánto es el monto de deuda que se amortiza y por el saldo restante se realizará un plazo fijo con el mismo vencimiento del acuerdo y a una tasa equivalente al 2%. De cumplirse con este convenio se procederá a realizar una extensión del mismo así como del plazo fijo, donde el monto de la cuota será del 13%, 18%, o 24% de los ingresos, el que corresponda.”

Artículo 33

Cancelación contado

Estos deudores con DSG menor a 1 referidos en este capítulo G del presente Reglamento de Gestión, que se encuentren al día con su crédito, podrán cancelar el préstamo al contado contra el pago en efectivo del valor correspondiente al valor de la deuda, de acuerdo a lo definido en el artículo 16 con una bonificación por pago contado de un 7% para quienes, estando al día con su crédito no hayan tenido reestructuraciones anteriores, y del 5% para los que en alguna oportunidad hayan sido beneficiarios de alguna readecuación de deuda.

H. Política de gestión deudores con DSG mayor a 1

Artículo 34

Para aquellos deudores cuyo inmueble en garantía tenga un valor de mercado menor al Valor de la Deuda según artículo 16 deducidos los intereses de mora, se procederá a evaluar el nivel de morosidad de estos deudores diferenciando por un lado, los clasificados en categoría de vigentes o no morosos, es decir al día o con hasta 3 cuotas impagas, de los clasificados como deudores en categoría de vencidos o morosos.”

Artículo 35

Deudores no morosos y con reestructuraciones anteriores

Para los deudores que no están morosos, es decir, que se encuentran al día o con hasta 3 cuotas vencidas impagas, y que se encuentran en el grupo de deudores clasificados por el BHU en la clase 99, se les mantendrá la situación vigente, procediendo al año de constituido el fideicomiso y en caso de estar al día con sus créditos, a cancelar la partida especial, como forma de incentivo y reconocimiento al buen pagador. La condonación de esta partida se hará de acuerdo al análisis que a fin de cada año se realice sobre el cumplimiento en el pago del crédito por parte del deudor. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que luego del año de integrados al fideicomiso se mantengan al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la Partida Especial y a los que tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá como exigible el monto del saldo de la partida y deberán tener iniciado el trámite de dación en pago o en su defecto de ejecución.”

Artículo 36

Deudores vigentes sin reestructuraciones anteriores

Para los deudores que no están morosos y no pertenecen al grupo de deudores clase 99 y no han tenido reestructuraciones anteriores en la ANV, y cuyo inmueble tenga un valor de mercado igual o inferior a:

Cantidad de dormitorios	Montevideo, Ciudad de la Costa, Colonia y Maldonado Valor Mercado en UR	Resto del país Valor Mercado en UR
Hasta 2	2.500	2.260
De 3 o más	3.400	3.052

se procederá a aplicar un incentivo que consistirá en computar en una partida contingente con el mismo vencimiento del contrato principal, la diferencia entre el monto del Valor de la Deuda según artículo 16 deducidos de éste los intereses de mora, y el valor de mercado del inmueble según artículo 17 (valor de tasación). En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que luego del año de integrados al fideicomiso se mantengan al día, o hasta 3 cuotas vencidas impagas, se les condonará el 100% de la Partida Contingente, y a los que tengan más de 3 cuotas vencidas impagas, se les mantendrá como exigible el monto del saldo de la partida y deberán tener iniciado el trámite de Dación en Pago o en su defecto, de Ejecución. De esta forma, quienes estén al día con el pago de sus cuotas, quedarían en la situación descrita en el artículo 25 (no moroso con reestructura de deuda), por lo cual se aplica la rebaja del 1.5% en la tasa por buen pagador.

Artículo 37

Deudores morosos

Para los deudores que tengan una relación de DSG mayor a 1 y se encuentren en situación de mora, se procederá a evaluar la capacidad de pago¹¹ del deudor para hacer frente a la deuda contractual.

Artículo 38

Determinación de la capacidad de pago

Para los deudores morosos que tengan una relación DSG mayor a 1 se evaluará la capacidad de pago que los mismos tienen para hacer frente a la cuota actual, a cuyos efectos se procederá a solicitar al deudor una declaración jurada de los ingresos del núcleo familiar.¹²

¹¹ A los efectos de evaluar si la morosidad está originada en un problema de capacidad de pago o de voluntad de pago.

¹² Ídem nota al pie 36

Artículo 39

Morosos con capacidad de pago y sin reestructuraciones anteriores

Aquellos deudores que tengan una DSG mayor a 1 se encuentren morosos, cuenten con suficiente capacidad de pago, no pertenezcan al grupo de deudores de la clase 99 y el inmueble hipotecado tenga un valor de mercado igual o inferior a,

Cantidad de dormitorios	Montevideo, Ciudad de la Costa, Colonia y Maldonado Valor Mercado en UR	Resto del país Valor Mercado en UR
Hasta 2	2.500	2.260
De 3 o más	3.400	3.052

se procederá a suscribir un acuerdo de pago por el que se conviene que la deuda amortizante refinanciada será por el actual valor de mercado del inmueble (tasación) con una tasa de interés equivalente a la tasa contractual vigente, y por el plazo vigente, computando en una "partida contingente" con el mismo vencimiento al del contrato principal, la diferencia entre el monto del Valor de la Deuda según artículo 16 deducidos de éste los intereses de mora, y el Valor de mercado del inmueble según artículo 17. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que luego del año de integrados al fideicomiso se mantengan al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la Partida Contingente y a los que tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá como exigible el monto del saldo de la partida. En caso de no alcanzar un acuerdo con el deudor o ante el incumplimiento en el pago de tres cuotas de dicho convenio, se procederá a acordar la entrega como dación en pago del bien inmueble de acuerdo a los criterios definidos en el artículo 30 y artículo 48 y en caso de no llegarse a dicho acuerdo se procederá a pasar la carpeta a la División Ejecuciones y Rescisiones para sacar a remate el inmueble, sin más trámite.

Artículo 40

Deudores morosos sin suficiente capacidad de pago y con inmuebles cuyos valores de tasación son iguales o inferiores a los del Artículo 39.

Aquellos deudores que tengan una cuota que supera el 13%, 18% o 24% de los ingresos líquidos del núcleo familiar, el que corresponda, se procederá como criterio general a suscribir un acuerdo de reestructuración de deuda con refinanciación y extensión de plazo, que les permita a estos deudores recomponer su capacidad de pago considerando a tales efectos el actual valor

de mercado del inmueble, siempre y cuando no hayan tenido ninguna reestructura anterior

Artículo 41

Reestructura de deuda con refinanciación y extensión de plazo

Con los deudores referidos en el artículo 40 se procederá a suscribir un convenio de pago de reestructura de deuda con refinanciación y extensión de plazo por el que se acuerda que la deuda amortizante será por el monto equivalente al valor de mercado del inmueble, con una tasa de interés equivalente a la tasa contractual y por un plazo que se podrá extender dentro de los topes previstos en el artículo 31. La diferencia entre el monto del Valor de la Deuda según artículo 16, deducidos de éste los intereses de mora, y el valor de mercado del inmueble según artículo 17 se computará en un plazo fijo con el mismo vencimiento del crédito refinanciado. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que luego del año de integrados al fideicomiso se mantengan al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la Partida Contingente y a los que tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá como exigible el monto del saldo de la partida. En caso de no alcanzar un acuerdo con el deudor o ante el incumplimiento en el pago de tres cuotas de dicho convenio, se procederá a acordar la entrega como dación en pago del bien inmueble de acuerdo a los criterios definidos en el artículo 30 y artículo 45 y en caso de no llegarse a dicho acuerdo se procederá a pasar la carpeta a la División Ejecuciones y Rescisiones para sacar a remate el inmueble, sin más trámite.”

Artículo 42

En el caso que la cuota resultante referida en el artículo 41, luego que extendiendo el plazo del crédito al máximo posible dentro de los topes previstos en el artículo 31 y por un monto de deuda equivalente al actual valor de mercado del inmueble, superara el 13%, 18% o el 24% de los ingresos, el que corresponda, la ANV podrá suscribir con estos deudores un acuerdo para el pago de un servicio acorde a la capacidad de pago del deudor, fijando un proceso amortizante por no más de 24 meses a la tasa contractual. La cuota a establecer no podrá ser inferior al monto de los intereses que genera la partida que se difiere. Se determinará en función de ello, cuánto es el monto de deuda que se amortiza y por el saldo restante se realizará un plazo fijo (partida renovable) con el mismo vencimiento del acuerdo y a una tasa equivalente al 2%. De cumplirse con este convenio se procederá a realizar una extensión del mismo así como del plazo fijo, procurando que el monto de la nueva cuota se vaya ajustando al 13%, 18% o 24% de los ingresos, el que corresponda.”

Artículo 43

Luego de procurar aplicar todas las posibilidades de incentivos disponibles, se procederá a evaluar la pertinencia de la opción de permuta del inmueble o acordar con el deudor la entrega del bien como dación en pago, de acuerdo a los criterios definidos en el artículo 30 y artículo 45 y en caso de no llegarse a dicho acuerdo se procederá a pasar la carpeta a la División Gestión Legal de la Cartera para sacar a remate el inmueble, sin más trámite.

Artículo 44

Cancelación contado

Estos deudores con DSG mayor a 1 referidos en este capítulo H del presente Reglamento de Gestión, podrán cancelar sus créditos al contado contra el pago en efectivo del valor correspondiente al actual valor de mercado del inmueble, es decir al valor venal contado de tasación, como bonificación por cancelación contado de la deuda. Además, para aquellos deudores que estando al día con su crédito y no hayan tenido reestructuraciones anteriores se les aplicará adicionalmente una bonificación por pago contado de un 7% sobre el valor venal contado de tasación. La tasación no deberá tener una antigüedad mayor a dos años del momento de efectuar la cancelación del crédito.”

I. Gestiones fracasadas o nuevos incumplimientos

Artículo 45

De fracasar las gestiones ante el deudor establecidas en el presente reglamento, o en caso de que aquél incumpla con los convenios de pago, refinanciaciones o reestructuraciones de deuda suscritos, se procederá a acordar con el deudor la entrega inmediata del bien inmueble como dación en pago de forma de evitar los costos de remate. La misma se hará de acuerdo a los criterios definidos en el [artículo 30](#) y en caso de no llegarse a la entrega voluntaria del bien se procederá a rematar el inmueble, sin más trámite, fijándose como base del mismo, el porcentaje legal, y siempre que se hayan cumplido previamente los procedimientos fijados en el capítulo K de este mismo reglamento. En el caso que se trate de inmuebles con valores de mercado iguales o inferiores a:

Cantidad de dormitorios	Montevideo, Ciudad de la Costa, Colonia y Maldonado Valor Mercado en UR	Resto del país Valor Mercado en UR
Hasta 2	2.500	2.260
De 3 o más	3.400	3.052

Se requerirá informe social a efectos de evaluar la familia que habita el inmueble y detectar situaciones de vulnerabilidad.

Si la familia no atraviesa por una situación de vulnerabilidad, se sacará a remate el inmueble.

Artículo 46

Frustrada la vía del remate, de acuerdo a las normas legales vigentes, se procederá de inmediato a los trámites de adjudicación del inmueble a favor del Fideicomiso y de toma de posesión del mismo por la ANV como Fiduciario, y una vez desocupado se ofrecerá a la venta en forma inmediata

Artículo 47

Facilidades para la compra de inmuebles propiedad de la ANV

A los efectos de una adecuada venta del inmueble tomado por permuta, o como dación en pago, o como para los inmuebles puestos a la venta en remate público, se realizará de acuerdo a la estrategia de comercialización que defina oportunamente la ANV la que procurará otorgar facilidades que permitan a sectores de población de menores recursos y que no tengan vivienda, a acceder a estos inmuebles. En particular, se procurará que el Banco Hipotecario del Uruguay y el resto de las Instituciones Financieras implementen líneas de crédito para la financiación de la compra de inmuebles propiedad de los Fideicomisos en la que se privilegiará a todos aquellos que tengan algún ahorro previo constituido.

Artículo 48

El precio obtenido en remate se destinará a amortizar la deuda dando por cancelada la misma, disponiéndose el pasaje a pérdida de la diferencia entre el precio obtenido en el remate y la deuda total contable y eventualmente, devolver el dinero sobrante al legitimado a cobrarlo

Artículo 49

Ejecuciones judiciales

En las ejecuciones judiciales promovidas por la ANV en su calidad de Fiduciario y por terceros, de bienes gravados a favor del Fideicomiso, la ANV queda facultada para defender el crédito del Fideicomiso según lo que establezca la reglamentación específica. según reglamentación específica.

Artículo 50

Opción de permuta del inmueble

El Directorio de la ANV queda facultada a determinar una política específica que permita ofrecer a los deudores la opción de permuta del inmueble que

garantiza la deuda, como alternativa a la dación en pago o para aquellas situaciones en las que se está para proceder al remate del bien.

J. Facultades para la gestión de recupero de la cartera

Artículo 51

Los ejecutivos o gestores deberán contar siempre con la autorización de un superior o supervisor de recupero para la realización de las readecuaciones de deudas comprendidas en este reglamento. Cuando la readecuación sea mayor a las dos mil unidades reajustables, adicionalmente se deberá contar con la firma del Gerente del Área Administración de Créditos o Coordinadores de Sucursal o de quien éstos designen, según corresponda, además de la del supervisor correspondiente. Cuando la readecuación de la deuda implique una condonación contingente por un monto superior a las 500 UR, se requerirá siempre de la autorización del Gerente del Área de Administración de Créditos o los Coordinadores de Sucursal o quienes éstos designen, al igual que las refinanciamientos cuyo plazo excedan los 35 años de firmado el préstamo original, de acuerdo a lo establecido en el artículo 31.

Artículo 52

La resolución de remate de un inmueble deberá contar siempre con la autorización del Gerente del Área de Administración de Créditos o por los Coordinadores de Sucursales, quien corresponda, previo informe el cual deberá contener, entre otros, información sobre el valor de la deuda, el valor venal financiado del bien y el valor de rápida convertibilidad. Se adjuntará al expediente además informe de la División Gestión Legal de la Cartera, con los gastos de ejecución e informe de deudas de contribución inmobiliaria, tributo de enseñanza primaria, etc.”

Se agregará al expediente de ejecución, las citaciones e intimaciones de pago realizada al deudor, previo al informe social.

Artículo 53

En caso que los gastos mencionados en el [artículo 52](#) sean mayores que el valor de mercado del bien, la ANV no dará inicio al procedimiento de ejecución pudiendo en tal caso disponer la realización de gestiones tendientes a la transformación del crédito en un contrato de arrendamiento a cuyos efectos se procurará por ejemplo realizar acuerdos con la Intendencia correspondiente para alcanzar un convenio de cancelación de tributos. En caso contrario se procederá a realizar el pasaje a pérdida del crédito, y eventualmente la consiguiente remisión de la deuda o la cesión del crédito a un organismo del Estado.

K. Procedimientos para las gestiones de seguimiento de las readecuaciones de deudas

Artículo 54

Se realizará, en caso de ser posible, desde el call center de la ANV un llamado a los deudores de pre aviso de vencimiento a los cinco días anteriores a producirse dicho vencimiento.

A los 10 días de verificada la primer cuota mensual impaga - 10 días de atraso vencimiento primer cuota - se procederá a llamar al deudor desde el call center informándolo de su atraso y solicitándole que pase a regularizar la situación.

A los 10 días de verificada la segunda cuota mensual impaga - 40 días de atraso vencimiento primer cuota - se emitirá y enviará por correo un segundo aviso de vencimiento citando al deudor a pasar por las oficinas de la ANV en los próximos diez días corridos.

En caso contrario, de no concurrir dentro de ese plazo - 50 días de atraso vencimiento primer cuota - la ANV procederá automáticamente a incluir al titular del crédito, codeudores y fiadores en el registro de operaciones incumplidas clearing de informes, y luego de verificado que no hayan habido impedimentos en la recepción de los avisos o en su defecto contando con la previa autorización del Gerente del Área de Administración de Créditos o por los Coordinadores de Sucursales, quien corresponda.”

Artículo 55

A los diez días de verificada la tercer cuota consecutiva mensual impaga - 70 días de atraso vencimiento primer cuota - se procederá a realizar una última comunicación al deudor de intimación de pago dentro de los próximos 10 días corridos de enviado el aviso. De no procederse a regularizar el atraso se dará inicio al trámite de ejecución del inmueble, mediante la resolución correspondiente, la que será debidamente comunicada al deudor.”

Artículo 56

El expediente de ejecución, deberá contener un informe técnico acompañado por la tasación del bien, con información sobre el valor de la deuda, el valor venal financiado del bien y el valor de rápida convertibilidad. Se adjuntará además al expediente de ejecución informe de la División Gestión Legal de la Cartera con los gastos de ejecución, e informe de deudas de contribución inmobiliaria, tributo de enseñanza primaria, etc. En caso de existir una tasación con una antigüedad menor a dos años, se tomará como válida la misma y se prescindirá de tomar una nueva

Artículo 57

El expediente que resuelve la ejecución extrajudicial o judicial del inmueble objeto de la garantía se remitirá a la División Gestión Legal de la Cartera efectos de iniciar, en un plazo no mayor a 90 días, a partir de la recepción del citado expediente, la ejecución legal que corresponda. En caso de resultar

frustrado el primer remate, si fuera en aplicación del artículo 34 de la ley 18.125 ejecución extrajudicial, se efectuará dentro del plazo máximo de 90 días siguientes al primer remate.

Artículo 58

Dentro del plazo de 30 días de aprobado el remate, en caso de resultar vendido, o de dispuesta administrativamente la Adjudicación judicial del bien a la ANV, una vez devuelto el Expediente a la División Gestión Legal de la Cartera iniciará el procedimiento administrativo y/o judicial pertinente de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 59

Dación en pago

Para el caso de acuerdos de dación en pago se procederá por parte del Área Administración de Créditos a iniciar el trámite de autorización ante el Directorio de la ANV mediante expediente que irá junto con la carpeta administrativa y con el informe técnico correspondiente de la División Notarial y del Área Jurídica, acompañado por la tasación del bien e información de la deuda.

L. Procedimientos de Auditoría

Artículo 60

La Auditoria Interna de la ANV será responsable de informar mensualmente al Directorio de la ANV respecto del cumplimiento de las disposiciones previstas en esta reglamentación, particularmente en relación a las actuaciones de los gestores y ejecutivos del Área Administración de Créditos y de las realizadas por los profesionales que actúen en los procesos de tasación de los inmuebles.

M. Disposiciones Generales

Artículo 61

Los importes vencidos impagos que pudieran registrar los deudores, al momento de gestionarse la readecuación de las deudas, podrán ser imputados como un plazo fijo a una tasa equivalente a la tasa libre de riesgo, siendo dicho plazo fijo exigible al vencimiento del crédito reestructurado, y en un esquema amortizante a acordar en ese momento.

Artículo 62

Todo aspecto no previsto en esta reglamentación deberá contar con la aprobación del Directorio de la ANV previo informe de los servicios técnicos

correspondientes, debiéndose tener en cuenta las delegaciones de éste en la Gerencia General

Artículo 63

En todo acuerdo alcanzado en el marco de la presente política, y siempre que el deudor perciba sueldo, jubilación o pensión se tramitará , en el marco de la ley que regula las retenciones de haberes , ante la oficina, institución o empresa correspondiente, la retención ([ley N° 17.829 de 18-9-04](#), modificativas y concordantes) el importe necesario para cubrir las cuotas de las promesas readecuadas.

Artículo 64

Los créditos hipotecarios cuyos inmuebles se encuentren localizados en inmuebles ubicados en Complejos Habitacionales clasificados como sociales y que integren el Fideicomiso 5 recibirán el mismo tratamiento que el previsto en el manual de recupero de ese fideicomiso para las promesas sociales de iguales características

ANEXO 1

**Ley N° 17.829 de 18-9-04
(retenciones sobre retribuciones salariales y pasividades)**

Ley N° 17.829
de 18-9-04, en redacción dada
por las leyes 17.940 (de 2-1-06), 18.046 (de 24-10-06),
18.083 (de 19-12-06), 18.222 (de 20-12-07) y 18.358 de 26-9-08
(actualizada al 15-10-08 por Dr. Rafael Biurrun)

Artículo 1°.- En las retenciones sobre retribuciones salariales y pasividades, tendrán prioridad las dispuestas por Juez competente destinadas a servir pensiones alimenticias, y luego, por su orden, las solicitadas por el Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación u otras entidades habilitadas al efecto; **la cuota sindical** ⁽¹³⁾; por la División Crédito Social del Banco de la República Oriental del Uruguay; por el Banco Hipotecario del Uruguay ⁽¹⁴⁾; **por el Banco de Seguros del Estado, u otras compañías de seguros en cuanto a la contratación de seguros de vida colectivos** ⁽¹⁵⁾; y por instituciones de asistencia médica colectiva u otras instituciones de asistencia médica de régimen de prepago, por cuotas de afiliación de los funcionarios que así lo solicitaren.⁽¹⁶⁾

Artículo 2°.- Entre las demás instituciones que se presenten al mismo efecto, el orden de prioridad estará dado por la antigüedad en que institucionalmente hubiere hecho valer el derecho de fuente legal, en cada empresa u organismo público o privado que oficie como agente de retención.

Artículo 3°.- Ninguna persona física podrá percibir por concepto de retribución salarial o pasividad una cantidad en efectivo inferior al 30% (treinta por ciento) del monto nominal deducidos **los impuestos a las rentas, y sus correspondientes anticipos, y las contribuciones especiales de seguridad social.** ⁽¹⁷⁾

Artículo 4°.- Ninguna empresa o institución pública o privada podrá efectuar retenciones sobre retribuciones salariales o pasividades que no cuenten con autorización legal.

Artículo 5°.- Se requerirá expreso consentimiento del titular de las retribuciones salariales y de pasividades a que hace referencia esta norma, para poder efectuar las retenciones que se establecen en la legislación.

¹³⁾ El art. 7 de la Ley 17.940 había incorporado un segundo inciso al art. 1 de la Ley 17.829 con este texto “La cuota sindical se ubicará, en el orden de las prioridades, inmediatamente después de las retenciones solicitadas por el Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación u otras entidades habilitadas al efecto. Por el art. 1° de la ley 18.358 se incorporó (luce en negrita) la cuota sindical al inciso 1° de la Ley 17.829, en el mismo lugar de prioridad.

¹⁴⁾ **Redacción dada originariamente por el art. 138 de la Ley 18.046 de 24-10-06.**

¹⁵⁾ Por el artículo 34 de la Ley 18.125 la orden de retención que disponga la Agencia Nacional de Vivienda respecto de créditos transmitidos a ésta tiene igual prioridad que el BHU y si concurren con una orden similar de éste Banco se estará a la que proceda del crédito más antiguo.

¹⁶⁾ El art. 5 de la Ley 18.222 de 20-12-07 había incorporado al art. 1° de la Ley 17.829 el último inciso “Las sumas destinadas a cubrir los costos de los servicios asistenciales que prestan los hogares de ancianos y las instituciones públicas que cumplen similar función, se ubican, en el orden de las prioridades inmediatamente después de las retenciones dispuestas por Juez competente destinadas a servir pensiones alimenticias.” El art. 1° de la Ley 18.358 sustituyó la redacción del artículo 1° de la Ley 17.829 dada entre otras disposiciones por el “artículo 5 de la Ley 18.222” y no incorporó ese último inciso.

¹⁷⁾ La redacción del artículo 3° -modificado lo que luce en negrita- fue dada por el artículo 107 de la Ley 18.083; antes decía “el impuesto -si correspondiere- y contribuciones de seguridad social”.

Se exceptúan de esta disposición todas las retenciones preceptuadas por Juez competente.

Artículo 6°.- Las instituciones de cualquier naturaleza que cuenten con autorización legal para disponer retenciones sobre salarios y pasividades, podrán ejercer únicamente dicha facultad respecto de operaciones expresamente incluidas en su normativa habilitante.

Artículo 7°.- La presente ley entrará en vigencia el primer día del tercer mes de su publicación en el Diario Oficial.

*Ver Decreto reglamentario Dec. 429/004.