

## **CONVENIO MARCO ENTRE EL MVOTMA E INSTITUCIONES FINANCIERAS PARA LA PARTICIPACION EN EL SISTEMA DE SUBSIDIO DE CREDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDAS**

En Montevideo, el .....de ..... de 2008, entre por una parte el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, con domicilio en la calle Zabala 1432, Montevideo, representado en este acto por el Señor Ministro Ing. Carlos Colace (en adelante el "MVOTMA"); y por otra parte la o las instituciones de intermediación financiera que firman al pie del presente convenio, con domicilios y representantes indicados junto a su firma (en adelante cada una de ellas el "Banco"); celebran el presente convenio marco a efectos de acordar los términos y condiciones que regirán la participación de los Bancos en el Sistema de Subsidio de Créditos Hipotecarios para Viviendas que el MVOTMA ha puesto en funcionamiento.

### **1. ANTECEDENTES**

El MVOTMA ha puesto en funcionamiento el Sistema de Subsidio de Créditos Hipotecarios para Viviendas, a través del cual ha resuelto canalizar recursos para que las personas que resulten beneficiarias del mismo, puedan acceder a una vivienda propia, mediante un sistema de subsidios que permita el repago de los créditos hipotecarios que dicho beneficiario solicita para realizar dicha compra (en adelante el "Sistema").

En el marco de dicho Sistema, resulta necesaria la participación de instituciones de intermediación financiera que estén dispuestas a otorgar créditos hipotecarios a los beneficiarios del Sistema en condiciones de mercado, los cuales serán repagados parte por dicho Beneficiario con recursos propios y parte a través de los fondos que el Sistema adjudique como subsidio a dicho beneficiario (en adelante el "Subsidio a la cuota").

A efectos de establecer los términos y condiciones generales que regirán la participación de los Bancos en el Sistema, las partes celebran el presente Convenio Marco que regirá las relaciones entre el MVOTMA y los Bancos bajo el Sistema.

El Banco declara conocer y aceptar el Reglamento operativo del Sistema, el cual se anexa al presente Convenio Marco.

### **2. TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA LA PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA**

Por el presente los firmantes acuerdan los términos y condiciones que regirán las relaciones entre las partes bajo el Sistema, las cuales cada una de ellas declara conocer y aceptar.

Las relaciones entre el MVOTMA y el Banco con relación al Sistema se regirán por lo establecido en este Convenio Marco y por los Contratos de Subsidios que se celebren en cada oportunidad que el Banco otorgue un crédito hipotecario a un Beneficiario.

### **3. BENEFICIARIOS**

Podrán ser beneficiarios del Sistema, aquellas personas que cumplan con los requisitos que establezca el MVOTMA para participar en los llamados a postulación, sean seleccionados por el MVOTMA en base a los criterios que defina y se inscriban debidamente en el registro que a tales efectos llevará el MVOTMA (en adelante los "Beneficiarios").

Una vez aprobada la inscripción provisoria de los Beneficiarios en el registro correspondiente, el MVOTMA emitirá al Beneficiario un certificado que acredita su calidad de tal y las condiciones bajo las cuales dicha persona podrá tener derecho a recibir un subsidio del Sistema (incluyendo ingresos formales líquidos del hogar, el monto de ahorro declarado, la tasa de interés acordada, el plazo del préstamo y el monto máximo de subsidio a la cuota que el MVOTMA está dispuesto a otorgar). En dicho certificado se establecerá también la fecha de validez del mismo. Sin perjuicio de que esto es lo que se consideraría para la emisión del certificado de subsidio, para la consideración de los ingresos el Banco adoptará su política habitual.

#### 4. DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO A LA CUOTA

Existen dos instancias para determinar el subsidio a la cuota por parte del MVOTMA:

- Al momento de entregar el certificado del **Subsidio a la cuota teórico**
- Cuando el Banco verifica el cumplimiento de las condiciones establecidas, por lo que MVOTMA determinará el **Subsidio a la cuota real**

##### 4.1. DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO A LA CUOTA TEÓRICO

El MVOTMA establecerá el monto del subsidio a la Cuota teórico ( $S^*$ ) como la diferencia entre la cuota mensual teórica del crédito ( $C^*$ ) y el monto de afectación mensual teórica del ingreso ( $Cb^*$ ). Cada uno de estos elementos se define de la siguiente manera:

- Cuota mensual teórica del crédito ( $C^*$ ): es el valor de la cuota de un préstamo teórico amortizable con cuota constante calculado con los siguientes parámetros:
  - i. Tasa: la tasa efectiva anual promedio de crédito hipotecario de los bancos.
  - ii. Plazo: el plazo máximo en meses del crédito otorgado por los bancos adheridos al sistema.
  - iii. Capital inicial: el monto del préstamo teórico calculado como el producto del Loan-To-Value (LTV) definido para el programa y el máximo valor de mercado de la vivienda definido por el MVOTMA.
- Afectación Teórica del Ingreso ( $Cb^*$ ): se define como el producto del ingreso líquido mensual del núcleo familiar y el 25% de afectación del ingreso del hogar.

##### 4.2. DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO A LA CUOTA REAL

El monto del subsidio a la Cuota real ( $S$ ) se calculará como la diferencia entre la cuota mensual del crédito ( $C$ ) y el monto de afectación mensual del ingreso ( $Cb$ ). Cada uno de estos elementos se define de la siguiente manera:

- Cuota mensual del crédito ( $C$ ): es el valor de la cuota de un préstamo amortizable con cuota constante calculado con los siguientes parámetros:
  - i. Tasa: la tasa efectiva anual promedio del crédito hipotecario de los bancos del último mes publicado por el BCU.
  - ii. Plazo: el plazo en meses del crédito otorgado por el Banco, con un máximo de 300 y un mínimo de 180.
  - iii. Capital inicial: el monto del préstamo calculado como el producto del Loan-To-Value (LTV) que utiliza el Banco en su política de otorgamiento de este tipo de créditos y el valor de mercado tasado de la vivienda elegida por el Beneficiario. El LTV exigido no podrá

ser superior a 100% menos el ahorro exigido por el programa del MVOTMA.

- Afectación del Ingreso (Cb): se define como el producto del ingreso líquido mensual del núcleo familiar y el 25% de afectación del ingreso del hogar (suma de ingresos líquidos legales de titular y cónyuge).

## 5. SUBSIDIO AL CAPITAL

A efectos de acelerar el acceso a la vivienda de determinados beneficiarios, el MVOTMA podrá otorgar, en forma excluyente al subsidio a la cuota de créditos hipotecarios para la vivienda, subsidios al ahorro previo o al capital (en adelante "Subsidio al capital"). En estos casos, el certificado mencionado en el punto 3 incluirá el monto del subsidio al capital y las condiciones que deberá cumplir el beneficiario para poder acceder al mismo.

## 6. CUENTA VIVIENDA

Cada Institución Financiera creará una cuenta de depósito para la adquisición de una vivienda en Unidades Indexadas (U.I.), la que se regirá por las condiciones particulares de esa modalidad de ahorro que tenga cada Institución.

## 7. SOLICITUD DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Una vez obtenido el certificado del MVOTMA, el Beneficiario podrá presentarse ante cualquiera de los Bancos adheridos al sistema a efectos de solicitar un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas por el MVOTMA.

Una vez presentada la solicitud por parte del Beneficiario, el Banco analizará la misma y solicitará al Beneficiario la documentación y requisitos de estilo que solicite para el otorgamiento de créditos hipotecarios, incluyendo los requisitos de ahorro previo que sean exigidos en cada momento por el Banco.

Si el Beneficiario cumple con todas las condiciones requeridas por el Banco, entonces éste autorizará en forma preliminar el otorgamiento del crédito hipotecario solicitado, y quedará sujeto al cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el mismo y a la evaluación de la propiedad específica que el Beneficiario posteriormente decida adquirir.

## 8. SELECCIÓN DE VIVIENDA Y TASACIÓN

En cualquier momento luego de la calificación como Beneficiario del Sistema, el Beneficiario deberá seleccionar la vivienda que desea adquirir y financiar bajo el Sistema.

Una vez seleccionada la vivienda, el Beneficiario deberá presentarla al Banco, que procederá a su tasación y a verificar que cumpla con las condiciones requeridas. El costo del arancel correspondiente a la tasación será de cargo del beneficiario.

## 9. NOTIFICACIÓN AL MVOTMA SOBRE CONDICIONES DE VIVIENDA Y CRÉDITO

Una vez recibida la tasación de parte del Beneficiario y finalizado el proceso de evaluación crediticia, el Banco deberá notificar al MVOTMA las condiciones del crédito hipotecario, adjuntando copia de la tasación, e incluyendo el monto de subsidio

requerido para efectivizar la operación (dentro de los límites establecidos por MVOTMA en el certificado). El Banco dispondrá de un plazo de 20 días hábiles de recibida la tasación, para efectuar la notificación al MVOTMA.

El MVOTMA verificará que la vivienda que el Beneficiario plantea adquirir es una solución habitacional aceptable bajo el Sistema y su precio por metro cuadrado y total está por debajo de los máximos prefijados, registrará las condiciones pactadas en el crédito solicitado, evaluará y confirmará si corresponde, la aprobación del monto de subsidio solicitado. Dispondrá para ello de un plazo de 10 días hábiles, desde el momento que recibe de parte del Banco toda la información prevista. De no mediar respuesta no se dará por aprobada la operación.

#### 10. CONTRATO DE SUBSIDIO Y OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO

En caso que el Beneficiario cumpla con todas las condiciones establecidas por el MVOTMA y por el Banco, las tres partes procederán a firmar el correspondiente Contrato de Subsidio, en donde se establecerán las condiciones específicas del subsidio que el MVOTMA otorga a dicho Beneficiario bajo el Sistema.

En forma simultánea el Banco otorgará el crédito hipotecario al Beneficiario en las condiciones acordadas previamente (en adelante el "Crédito").

#### 11. GARANTÍAS SOBRE EL INMUEBLE

Como condición previa para el otorgamiento del crédito hipotecario por parte del Banco y del subsidio por parte del MVOTMA, el Beneficiario deberá constituir hipoteca de primer grado sobre el inmueble a adquirir a favor del Banco y en garantía del Crédito, y deberá dejarse constancia en la escritura de compraventa de la existencia del gravamen que se genera a favor del MVOTMA por el subsidio concedido de acuerdo a lo establecido por el artículo 447 de la ley 16.736.

#### 12. INCUMPLIMIENTO EN PAGO DE CUOTAS Y CESE DE SUBSIDIO

En caso que en cualquier momento el Beneficiario se encuentre en mora en el pago de tres cuotas del Crédito, el MVOTMA determinará el cese inmediato del pago del subsidio concedido bajo el Sistema. Para ello, el Banco deberá notificar mensualmente al MVOTMA los pagos realizados por la nómina de clientes pertenecientes al sistema.

En caso que, dentro de un plazo no mayor a 240 días, el Beneficiario regularice los pagos adeudados bajo el Crédito, luego de resuelto el cese en el pago del subsidio, el MVOTMA reanudará los pagos del mismo. Transcurrido este plazo será potestad del MVOTMA retomar o no el subsidio.

El MVOTMA procederá a pagar las cuotas de subsidios no abonadas previamente sin intereses, los cuales deberán ser regularizados por el Beneficiario.

En caso que el Beneficiario no pueda continuar pagando el Crédito en las condiciones acordadas y presente una propuesta de reestructura que sea aceptada por el Banco, dicha propuesta deberá ser presentada ante el MVOTMA para reestructurar el subsidio bajo las nuevas condiciones acordadas siempre que el MVOTMA preste su conformidad a dicha reestructura.

#### 13. VENTA DEL INMUEBLE Y PRECANCELACIÓN DEL CRÉDITO

En caso que previo a la cancelación del Crédito el Beneficiario deseara vender la vivienda, se procederá de la siguiente forma:

- (a) Si la venta se destina a la compra de una nueva vivienda, el subsidio ya desembolsado no deberá reintegrarse, siempre que se cuente con la autorización previa del MVOTMA de acuerdo a lo establecido por el artículo 343 de la ley 17.930.
- (b) Para los casos de Subsidio al capital, si la venta no se destina a la compra de una nueva vivienda el Beneficiario deberá reintegrar al MVOTMA en forma previa o simultánea, el subsidio recibido ajustado por inflación y depreciado a razón de 1/25 por año transcurrido desde el momento de la ocupación de la vivienda.
- (c) Para los casos de Subsidio a la cuota, si la venta no se destina a la compra de una nueva vivienda el Beneficiario deberá reintegrar al MVOTMA en forma previa o simultánea, el subsidio recibido ajustado por inflación.

#### 14. REVISIBILIDAD DEL MONTO DEL SUBSIDIO

El Banco reconoce y acepta que el Sistema establece la posibilidad de revisar el monto del subsidio al alza o a la baja de acuerdo a las pautas y al análisis que realice el MVOTMA para lo cual deberá haber acuerdo entre ambas partes y deberán cumplirse las condiciones enunciadas en los dos párrafos siguientes

Solamente corresponderá evaluar la conveniencia de una revisión que implique un incremento del Subsidio a la cuota, sin que exista un cambio en las condiciones del crédito, en el caso que en algún momento el MVOTMA o el Banco resuelvan que resulta conveniente modificar las condiciones del subsidio que fuera otorgado a un Beneficiario bajo el Sistema, el MVOTMA o el Banco planteará dicha situación a la otra parte para su evaluación.

Si la parte consultada aprueba dicha revisión del subsidio, el MVOTMA y el Banco acordarán dicha modificación de acuerdo a los términos establecidos en el Contrato de Subsidio. En caso que la parte consultada no apruebe dicha revisión, entonces el subsidio continuará con las mismas condiciones en las que fuera otorgado.

#### 15. PUBLICIDAD SOBRE EL SISTEMA

El MVOTMA y el Banco acuerdan y autorizan a la otra parte a publicitar el Sistema en la forma que entiendan más conveniente. A tales efectos el MVOTMA autoriza al Banco a mencionar su nombre y las características del Sistema para la promoción del mismo. El Banco se compromete a realizar una promoción responsable y fiel del Sistema, que no genere confusión en la población que pueda resultar beneficiaria.

Por su parte el Banco autoriza al MVOTMA a utilizar su nombre, logo y demás datos identificatorios, para mencionar en la publicidad que realice que se trata de una de las instituciones de intermediación financiera que participan en el Sistema.

#### 16. VIGENCIA

El presente Convenio Marco se mantendrá vigente y válido mientras se mantenga en vigencia el Sistema. El MVOTMA podrá en cualquier momento y según lo entienda conveniente de acuerdo a las políticas públicas aplicables en cada momento, resolver dejar sin efecto el Sistema. En tal caso y a partir de la notificación por parte del

MVOTMA a los Bancos del cese de la vigencia del Sistema, el presente Convenio Marco quedará sin efecto.

Asimismo, cualquiera de los Bancos que suscriban el presente Convenio Marco podrá resolver dejar de participar en el Sistema mediante notificación al MVOTMA con al menos 15 días de anticipación. En tal caso el presente Convenio Marco dejará de tener validez y efecto entre el MVOTMA y dicho Banco desde la fecha en que se produzca la terminación.

Sin perjuicio de la terminación del presente Convenio Marco en cualquier momento, ya sea en forma general por decisión del MVOTMA o en forma individual respecto a determinado Banco, sus términos y condiciones continuarán vigentes y válidos para todos aquellos créditos hipotecarios que hayan sido otorgados con anterioridad a la terminación del presente.

#### 17. NO EXCLUSIVIDAD

El Banco reconoce y acepta que este Convenio Marco no establece ninguna relación de exclusividad entre las partes, reconociendo expresamente que estarán autorizadas a participar en el Sistema todas aquellas instituciones de intermediación financiera que suscriban el Convenio Marco con el MVOTMA.

El MVOTMA no asume ninguna obligación ni garantiza que la firma del presente Convenio Marco permita al Banco otorgar créditos a los Beneficiarios. El Banco reconoce y acepta que el otorgamiento de créditos bajo el Sistema dependerá exclusivamente de su habilidad para concertar dichas operaciones y del interés de potenciales Beneficiarios en acodar las mismas con el Banco.

#### 18. CONFIDENCIALIDAD

El MVOTMA y el Banco se obligan a guardar y hacer observar por su personal dependiente, la más estricta confidencialidad de toda información que reciban sobre los Beneficiarios y que sea enviada por una parte a la otra.

Ninguna de las partes utilizará, ni permitirá la utilización de la información que disponga para ningún propósito que no sea el de cumplir con sus obligaciones bajo este Convenio Marco y el Contrato de Subsidio.

#### 19. 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.

#### 20. LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLES

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

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

#### 21. DOMICILIO Y COMUNICACIONES

Las partes constituyen domicilio a todos los efectos a que diere lugar este Convenio Marco, en el caso del MVOTMA en el indicado en la comparecencia y en el caso del Banco el indicado junto a su firma.

Las partes aceptan como válidas las comunicaciones efectuadas por intermedio de telegrama colacionado o cualquier otro medio de comunicación fehaciente.

## 22. CONSENTIMIENTO

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

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

Por el Banco:

Nombre del Banco:

Firma:

Cargo:

Domicilio: