



MINISTERIO
DE
ECONOMÍA Y FINANZAS

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
MINISTERIO DE GANADERIA, AGRICULTURA Y PESCA

07/05/001/60/209

Montevideo, 10 SET. 2007

Sr. Presidente de la
Asamblea General:

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a
ese Cuerpo, el Proyecto de Ley referente a viabilizar la continuidad
como productores de aquellos deudores agropecuarios morosos.-

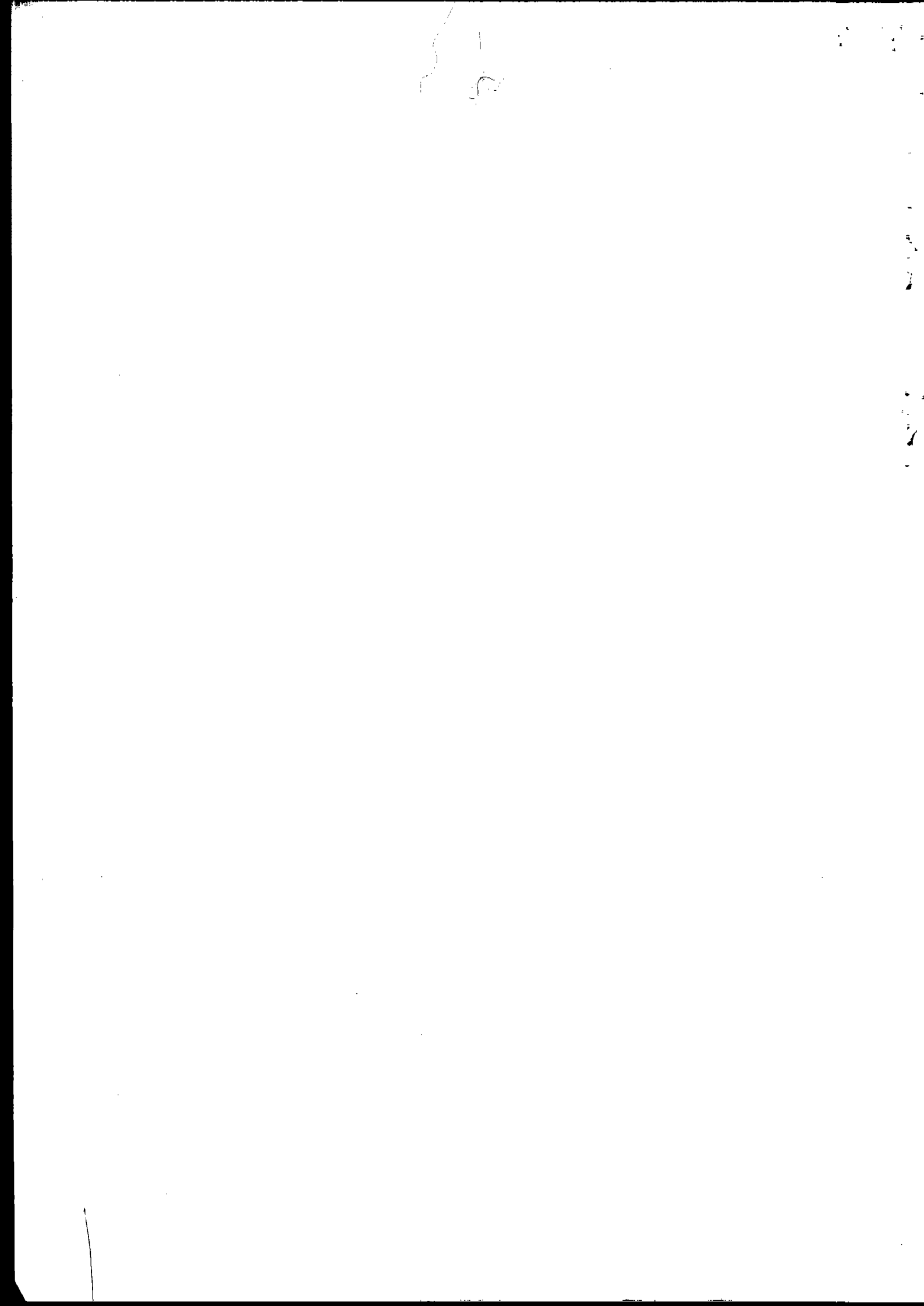
Saluda al Sr. Presidente con la mayor
consideración.-

[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
Dr. Tabaré Vázquez
Presidente de la República

JP/EO/adg

[Firma manuscrita]





EXPOSICION DE MOTIVOS

MECANISMO PARA VIABILIZAR LA CONTINUIDAD DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS CON ALTO ENDEUDAMIENTO

07/05/001/60/209

Desde comienzos de 2005, el Gobierno buscó, mediante iniciativas administrativas, una solución ordenada y permanente a la situación de endeudamiento post-crisis del sector privado. De esta forma, en setiembre de 2005, el Banco de la República Oriental del Uruguay puso en práctica un conjunto de pautas para el tratamiento de las deudas vencidas. Dichas pautas brindaron, a los deudores con vocación de pago, alternativas de refinanciación que contribuyeron a resolver la situación de un alto porcentaje de los casos de morosidad, y evitaron así una situación no deseada de remates masivos.-

El proyecto de Ley que aquí se presenta se inspira en la iniciativa de los Señores Senadores Jorge Saravia y Víctor Vaillant para crear un nuevo mecanismo que habilite a deudores agropecuarios con vocación de pago a continuar con su actividad productiva. Este proyecto propone la creación de un nuevo mecanismo financiero voluntario que permita al productor agropecuario dar su campo en pago de su deuda y, al mismo tiempo, le permita continuar con la explotación del mismo, bajo un régimen diferente a la propiedad, y con la opción de readquirirlo en un momento futuro en el tiempo. En ese sentido, este proyecto busca completar la gama de soluciones implementadas por el Gobierno hasta el momento, atendiendo a las dimensiones social y productiva de la problemática del endeudamiento, en un marco de respeto y vigencia de los contratos.-

En el artículo 1º se establece cuáles son los acreedores para los que se habilitaría el mecanismo propuesto en este proyecto de Ley, que son aquellos que concentran la mayor parte de los casos de endeudamiento agropecuario no resueltos hasta el momento: República Administradora de Fondos de Inversión S.A., los Fondos de Recuperación de Patrimonio Bancario y el Banco Central del Uruguay.-

En el artículo 2º se establecen las condiciones que, acumulativamente, deben cumplir los deudores que deseen participar en el mecanismo propuesto: su continuidad como productor, y la situación y monto de su endeudamiento, entre otras.-

La estructura proyectada tiene una base esencialmente convencional y se apoya en el consentimiento del deudor y el acreedor, utilizándose institutos jurídicos ya existentes. Sin perjuicio de esto, se introducen las siguientes modificaciones al marco legal vigente, tendientes a facilitar su implementación:

- a. en el artículo 3º se establece que la transferencia y dación en pago del deudor a favor del acreedor debe realizarse libre de obligaciones y gravámenes. Todos los gravámenes posteriores a la primera hipoteca o al primer embargo quedan cancelados sin necesidad de remate judicial, previéndose para ello la cancelación administrativa de los gravámenes a instancias del acreedor que recibe el bien. Se protegen los eventuales derechos adquiridos por terceros, ya que cuando el monto del crédito fuera inferior al valor del bien, para que se produzca el efecto de cancelación de los gravámenes, embargos e interdicciones, será necesario contar con el consentimiento de los acreedores que tuvieran segunda o ulteriores hipotecas y de la totalidad de los acreedores embargantes que lo siguieran en el orden de los embargos;
- b. en el artículo 4º se autoriza al Instituto Nacional de Colonización (INC) a constituirse en fiador solidario por las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento o de crédito de uso operativo, contraídas por los deudores que hubieran acordado la dación en pago en los términos previstos en este proyecto de Ley. El INC, en contrapartida, adquirirá la facultad de desalojar, cuando corresponda, al productor del inmueble y tomar posesión del mismo, subrogándose en todos los derechos y obligaciones al productor sustituido.
- c. en los artículos 8º y 9º se definen los aspectos tributarios. Se prevé un tratamiento tributario especial para los fideicomisos que sean creados o estructurados en el marco del presente proyecto de Ley, exonerándolos de toda obligación tributaria que recaiga sobre su constitución, su actividad, sus operaciones, su patrimonio y sus rentas, así como también se propone exonerar a las transferencias de bienes inmuebles realizadas en marco del mecanismo establecido por este proyecto de Ley.

En los artículos 5º, 6º y 7º se establecen criterios que deben regir en los contratos de arrendamiento o de crédito de uso operativo que se firmen. Se establece un máximo de veinte años de plazo para los contratos que se celebren, un valor de arrendamiento máximo,

REPÚBLICA ORIENTAL
DEL URUGUAY



MINISTERIO
DE
ECONOMÍA Y FINANZAS

vinculado al valor de mercado del campo, y sus formas de actualización, para los contratos de arrendamiento, y el saldo final máximo admitido a pagar en caso de la opción de recompra.-

07/05/001/60/209

[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]





PROYECTO DE LEY

**MECANISMO PARA VIABILIZAR LA CONTINUIDAD DE
PRODUCTORES AGROPECUARIOS CON ALTO ENDEUDAMIENTO**

07/05/001/60/209

ARTÍCULO 1º.- República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (AFISA), los Fondos de Recuperación de Patrimonio Bancarios creados de acuerdo a la Ley Nº 17.613 de 27 de diciembre de 2002, y el Banco Central del Uruguay, podrán aceptar para la cancelación total o parcial de los créditos otorgados en el sector agropecuario de los que sean actualmente titulares, la dación en pago por parte del deudor del inmueble del cual sea titular y la posterior ocupación por éste de dicho inmueble en el marco de un contrato de arrendamiento o de crédito de uso operativo.-

Dicha transacción podrá ser realizada directamente o actuando a través de un fideicomiso creado al efecto, en el marco de la Ley Nº 17.703 de 27 de octubre de 2003.-

ARTÍCULO 2º.- Será de aplicación del régimen previsto en la presente Ley cuando se cumplan acumulativamente los siguientes requisitos:

- a) que se trate de deudores que desarrollen, a la fecha de dación en pago del inmueble, actividades que se encuentren comprendidas en el régimen del artículo 3 de la Ley Nº 17.777 de 21 de mayo de 2004.
- b) que el inmueble, a ser dado en pago, sea el asiento total o parcial de la explotación agropecuaria del deudor.
- c) que los créditos, a ser total o parcialmente cancelados con la dación en pago, hubieran sido otorgados con anterioridad al 31 de diciembre de 2002, y se encontraran total o parcialmente vencidos al 31 de diciembre de 2004 y no hubiesen sido regularizados con posterioridad a esa fecha.
- d) que el acreedor por el crédito, a la fecha de la dación en pago, fuera alguna de las entidades mencionadas en el inciso primero del artículo 1º de la presente Ley, o un fideicomiso del cual alguna de dichas entidades fuera fideicomitente.

- e) que el monto total de la deuda de capital al 31 de diciembre de 2004, calculada de acuerdo a las "Pautas para el Tratamiento de las Deudas Vencidas" del Banco de la República Oriental del Uruguay de setiembre de 2005, no supere la suma de U\$S 250.000,00 (doscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en otras monedas.
- f) que los deudores sean los únicos propietarios, con precio totalmente integrado, de los inmuebles a ser dados en pago, o que la dación sea consentida por los restantes copropietarios, y que dicha dación en pago recaiga sobre la totalidad del inmueble.
- d. que la dación en pago se realice en el marco de una operación por la cual el deudor continúe con la explotación del mismo inmueble, o de parte del mismo, mediante un contrato de arrendamiento o de crédito de uso operativo.

ARTÍCULO 3º. En las situaciones previstas en el artículo anterior, cuando alguna de las entidades mencionadas en el inciso primero del artículo 1º de la presente Ley, o fideicomisos creados por éstos, tengan primera hipoteca sobre el inmueble del deudor o cuando sean primeros embargantes del deudor, y el crédito sea superior o igual al valor del bien, la dación en pago del inmueble por el deudor producirá, de pleno derecho y por imperio de la Ley, la cancelación de todos los gravámenes, embargos e interdicciones que afectaren el bien dado en pago, que sean anteriores a la fecha que se concrete la dación. El acreedor deberá comunicar esta circunstancia a los tribunales actuantes y a los registros públicos, a los efectos de que los mismos tomen nota de dicha circunstancia.

Se entenderá que el crédito es superior al valor del bien ofrecido en dación cuando el monto total del crédito, actualizado a la fecha de presentación del deudor, superare el valor del bien de acuerdo a una tasación de mercado realizada especialmente por la Dirección Nacional de Catastro.-

Cuando el monto del crédito fuera inferior al valor del bien, para que se produzca el efecto de cancelación de los gravámenes, embargos e interdicciones que se establece en este artículo, será necesario contar con el consentimiento de los acreedores que tengan segunda o ulteriores hipotecas y de la totalidad de los acreedores embargantes que lo siguieran en el orden de los embargos.-



07/05/001/60/209

ARTÍCULO 4º. A solicitud de alguna de las entidades mencionadas en el inciso primero del artículo 1º de la presente Ley, o de los fideicomisos creados por éstas, el Instituto Nacional de Colonización (INC) podrá constituirse en fiador solidario frente a dichas entidades o a los fideicomisos creados por éstas, por las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento o de crédito de uso operativo, contraídas por los deudores que hubieran acordado con dichos acreedores la dación en pago en los términos previstos en esta Ley.-

Quando el INC hubiera pagado los adeudos de sus afianzados por no haberlo hecho el deudor principal, tendrá la facultad de desalojar al deudor del inmueble que ocupara y tomar posesión del mismo, subrogándose en todos los derechos y obligaciones al deudor sustituido, siguiendo a tales efectos el procedimiento previsto por el Decreto-Ley N° 14.384 de 16 de junio de 1975 y sus modificativas para el desalojo del arrendatario mal pagador. -

En estos casos, la sentencia definitiva de desalojo dispondrá la inscripción de la sustitución del INC por el arrendatario o el usuario en el registro correspondiente.-

ARTÍCULO 5º.- En los contratos de arrendamiento o de crédito de uso operativo que se celebren en el marco del régimen previsto en esta Ley, el plazo máximo será de veinte años.

ARTÍCULO 6º.- En los contratos de arrendamiento que se pacten en el marco del mecanismo previsto en esta Ley, el importe de la renta anual inicial no podrá superar el 3% (tres por ciento) del valor de mercado del campo arrendado, establecido de acuerdo al inciso segundo del artículo 3º de la presente Ley. Dicha renta anual podrá ser actualizada según la variación de índices de precios de productos mayoristas, calculados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), en la moneda correspondiente a la que se haya fijado el arrendamiento.-

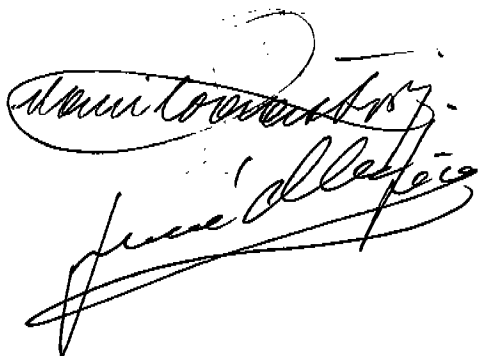
ARTÍCULO 7º.- En los contratos de crédito de uso operativo celebrados en el marco de la presente Ley, el saldo final a pagar por el usuario cuando ejerce el ejercicio de la opción de compra, no podrá exceder, a la fecha del contrato, del 50% (cincuenta por ciento) del valor de mercado, fijado de éste de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 3º de la presente Ley.-

ARTÍCULO 8º.- Los contratos de crédito de uso sobre inmuebles rurales, comprendidos en la presente Ley, destinados a la actividad

agropecuaria tendrán el mismo tratamiento tributario que los arrendamientos rurales.-

ARTÍCULO 9º.- Los fideicomisos que sean creados o estructurados en el marco del régimen establecido por la presente Ley estarán exonerados de toda obligación tributaria que recaiga sobre su constitución, su actividad, sus operaciones, su patrimonio y sus rentas. Estarán igualmente exoneradas de todo tributo las transferencias de bienes inmuebles que realice el deudor al fideicomiso por concepto de dación en pago, así como las que realice luego el fideicomiso al usuario del crédito de uso operativo, en caso de ejercicio por éste de la opción de compra que le confiere el contrato.

Las prestaciones realizadas al fideicomiso por los arrendatarios y los usuarios de créditos de uso operativos serán gastos deducibles para quienes sean sujetos pasivos del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE) y las obligaciones mantenidas con el fideicomiso serán pasivos deducibles para el Impuesto al Patrimonio.-

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Juan de la Cruz", written in a cursive style.