



**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Montevideo, 27 JUN 2023

2023-5-1-0005349

**VISTO:** lo dispuesto por el Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022;

**RESULTANDO:** I) que, por el referido Decreto, se creó en el ámbito del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Programa Habitacional "Entre Todos", en el marco de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, y sus Decretos Reglamentarios y de los artículos 465 y 466 de la Ley N° 19.924, de 18 de diciembre de 2020, modificativas y concordantes;

II) que por el artículo 15 del Decreto N° 59/022, se incorpora al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) para la creación de una línea de garantía en el Sistema Nacional de Garantías (SiGa), denominada "Entre Todos", a los efectos de facilitar el acceso al financiamiento de los proyectos de inversión en viviendas del Programa;

III) que, asimismo, en la precitada norma se prevé que todos los costos asociados al Programa Habitacional "Entre Todos", incluyendo los del "SiGa Entre Todos", serán de cargo presupuestal del MVOT;

IV) que con el objeto de plasmar el procedimiento para la implementación de la línea "SiGa Entre Todos", así como la asignación de los costos resultantes al MVOT, las partes intervinientes han elaborado un proyecto de Acuerdo Específico que relacionará a las mismas;

V) que, a efectos de la implementación del precitado Acuerdo, se elaboraron las Condiciones Específicas de Operación de la referida línea "SiGa Entre Todos", las cuales fueron aprobadas por el Consejo de Administración de SiGa con fecha 16 de marzo de 2022;

**CONSIDERANDO:** que, de acuerdo a lo antes expuesto, resulta conveniente proceder a la aprobación del Acuerdo Específico antes referido, a los efectos de establecer el procedimiento para la implementación de la línea "SiGa Entre Todos";

**ATENTO:** a lo precedentemente expuesto;

FL/GMM/A-DG

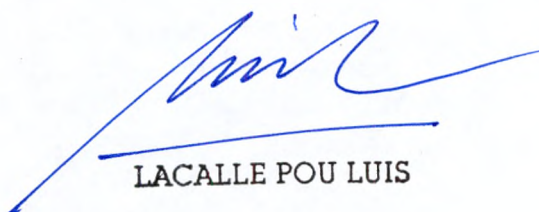
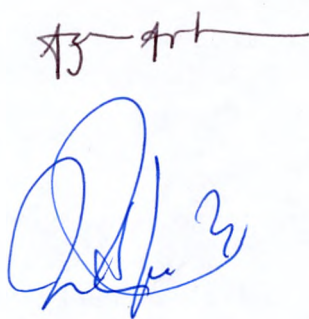
**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

**RESUELVE:**

1º) Apruébase el proyecto de Acuerdo Específico, a ser suscrito entre el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT), con la finalidad de plasmar el procedimiento para la implementación de la línea "SiGa Entre Todos", el cual se adjunta y forma parte integrante de la presente Resolución.

2º) Encomiéndase al MEF a suscribir con el MVOT el Contrato referido en el numeral precedente.

3º) Comuníquese. Cumplido, archívese.

  
LACALLE POU LUIS



## ACUERDO ESPECÍFICO

En la ciudad de Montevideo, el ... de ..... de 2023, comparecen: **POR UNA PARTE:** el **Ministerio de Economía y Finanzas** (en adelante "MEF"), representado por la Ministro Ec. Azucena Arbeleche, cédula de identidad 1.878.920-4, con domicilio en Colonia N° 1089, Tercer Piso; y **POR OTRA PARTE:** el **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial** (en adelante "MVOT"), representado por el Ministro Cnel. (R) Raúl Lozano Bonet, cédula de identidad 1.463.829-4, con domicilio en Zabala N° 1432; convienen lo siguiente:

### PRIMERA. ANTECEDENTES.

I) El Sistema Nacional de Garantía (SiGa) surge de conformidad a lo dispuesto por los artículos 332 de la Ley N° 18.172, de 31 de agosto de 2007, y 505 de la Ley N° 18.362, de 6 de octubre de 2008, siendo creado por el Decreto N° 773/008, de 22 de diciembre de 2008. En el marco de la normativa antedicha, se constituyó el Fideicomiso de Garantía Específico SiGa PYMES, de fecha 9 de junio de 2009, del cual el MEF es Fideicomitente y CONAFIN AFISA su Fiduciario.

II) El artículo 1° de la Ley N° 19.895, de 21 de agosto de 2020, habilita al Fondo de Garantía a que refiere el artículo 332 de la Ley N° 18.172, de 31 de agosto de 2007, cuyo destino se encuentra regulado por el artículo 505 de la Ley N° 18.362, de 6 de octubre de 2008, a garantizar créditos a todas las empresas constituidas en el país.

III) SiGa está dirigido por un Consejo de Administración el cual se encuentra integrado por un miembro designado por la Corporación Nacional para el Desarrollo (CND), un miembro designado por la Agencia Nacional de Desarrollo (ANDE) y un miembro designado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), cada uno de ellos con sus respectivos suplentes.

SiGa cuenta con un Reglamento Operativo donde se estandarizan las condiciones jurídicas, técnicas, financieras y operativas que regulan el otorgamiento de garantías por parte de SiGa. Se consideran OPERADORES a todas aquellas Instituciones Financieras, que estén vinculadas a SiGa mediante un contrato de participación en el Sistema, y que otorguen créditos a empresas garantizados por SiGa. Son BENEFICIARIOS de SiGa, las empresas que hayan accedido a una garantía de SiGa. Las garantías que se emiten son un negocio jurídico accesorio a una obligación del BENEFICIARIO frente a un OPERADOR, mediante el cual SiGa se obliga a pagar la obligación garantizada, de acuerdo con el porcentaje de cobertura otorgado, ante el incumplimiento del BENEFICIARIO.

Toda línea o fondo que ingrese al SiGa deberá ser aprobado por el Consejo de Administración y deberá detallar, como mínimo, un conjunto de CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OPERACIÓN.



**IV)** En el ámbito de las competencias del MVOT y de lo previsto en la Ley N° 18.795 y sus decretos reglamentarios, y en los artículos 465 y 466 de la Ley N° 19.924, se creó el Programa Habitacional “Entre Todos”, reglamentado mediante el Decreto N° 59/022. El objeto del Programa es promover y facilitar el acceso a la vivienda de los sectores socioeconómicos bajo, medio bajo y medio de la población, que no están cubiertos en los programas disponibles del MVOT.

Los proyectos de inversión en vivienda a presentarse al amparo de este Programa podrán estar vinculados a la construcción, refacción, ampliación, y/o reciclaje de inmuebles, y serán analizados y aprobados por una Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento (CETA), que estará integrada por un representante del MVOT, uno de la Agencia Nacional de Vivienda y un representante de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto.

La CETA, además, fijará los precios máximos de comercialización de las viviendas, que se construirán con todas las tecnologías constructivas que cumplan con los estándares de calidad aprobados por el MVOT.

Los beneficiarios podrán acceder a las viviendas mediante compraventa, promesa de compraventa, y/o arrendamiento con opción a compra, u otras modalidades de adquisición de la vivienda que determine el MVOT y podrán solicitar subsidios al capital y/o la cuota, con carácter de contribuciones económicas no reembolsables de hasta un máximo del 30% del precio financiado de la vivienda. Dicho beneficio, se otorgará como mínimo por el plazo de 5 años y como máximo por el plazo del préstamo o financiamiento el cual en ningún caso excederá los 25 años.

**V)** El MEF acordó con el MVOT la creación de una línea de garantía en el SiGa denominada “SiGa Entre Todos”, a los efectos de facilitar el acceso al financiamiento de los proyectos de inversión en viviendas que sean aprobados por la CETA. De acuerdo al artículo 15 del Decreto N° 59/022, todos los costos asociados al Programa Habitacional “Entre Todos”, incluyendo los del “SiGa Entre Todos”, serán de cargo presupuestal del MVOT.

Para la implementación de este acuerdo, se elaboraron las CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OPERACIÓN para la línea “SiGa Entre Todos” que fueron aprobadas por el Consejo de Administración de SiGa con fecha 16 de marzo de 2022, y se incluyen en el Anexo Único como parte integrante de este Acuerdo Específico.

#### **SEGUNDA. OBJETO.**

El objeto del presente Acuerdo Específico entre el MEF y el MVOT es establecer el procedimiento para llevar adelante la implementación de la línea “SiGa Entre Todos”.

#### **TERCERA. APOORTE A CARGO DEL MEF.**

El MEF, en tanto fideicomitente del Fideicomiso de Garantía Específico SiGa PYMES, se compromete a destinar USD 90 millones de capital a la línea de garantía “SiGa Entre Todos”, el cual estará afectado a la misma durante la vigencia de ésta. Si no se utilizara la línea de acuerdo a lo previsto, el MEF podrá proponer la desafectación de los fondos correspondientes.



#### **CUARTA. REPORTES Y CÁLCULO DE COSTOS.**

El MEF solicitará al Administrador (CONAFIN AFISA) semestralmente, al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, un reporte sobre la situación de la línea "SiGa Entre todos", a presentarse en un plazo máximo de 2 meses después de terminado el semestre, conteniendo la siguiente información para el semestre:

1. Ingresos por comisiones devengadas
2. Gastos devengados
  - a. Honorarios por la administración de la cartera de garantías: 0,33% sobre el monto de garantías otorgado, en el marco de la cláusula de honorarios del Fiduciario vigente.<sup>1</sup>
  - b. Los gastos asociados a la reclamación y recuperación de garantías de la cartera de garantías de "SiGa Entre Todos", a saber: auditorías de carpetas, honorarios y costos legales, gastos bancarios, etc.
3. Monto de garantías honradas a los Operadores
4. Monto de garantías recuperadas

Adicionalmente, se solicitará incluir en el reporte semestral las operaciones que hayan incurrido en mora, así como las instancias judiciales que se hayan desarrollado y sus características.

En función de lo anterior, CONAFIN AFISA calculará el costo imputable a la línea "SiGa Entre Todos" de la siguiente manera:

$$\text{Costo imputable "SiGa Entre Todos"} = (2 + 3 - 1 - 4)$$

Cada semestre, CONAFIN AFISA enviará al MVOT y al MEF el reporte con la información señalada, conteniendo el cálculo del *Costo imputable "SiGa Entre Todos"*. En caso que el costo resultante para el semestre sea un valor positivo, se solicitará al MVOT el reintegro de dicho monto. Si, por el contrario, el resultado arroja un valor negativo, el mismo se descontará del cálculo del *Costo imputable "SiGa Entre Todos"* resultante del próximo semestre.

#### **QUINTA. OBLIGACIÓN DE PAGO DEL MVOT.**

En caso de corresponder el reintegro del *Costo imputable "SiGa Entre Todos"* en base a lo previsto en la cláusula anterior, el MVOT se compromete a transferir dicho monto al

---

<sup>1</sup> Por la administración de la cartera de garantías gestionadas: al cierre de cada año se calculará una retribución variable progresiva en función del monto de garantías otorgado en el año, de acuerdo al siguiente detalle:

- 0,75% sobre los primeros US\$ 25 millones de garantías otorgados;
- 0,33% sobre el monto de garantías otorgado por encima de US\$ 25 millones y hasta US\$ 500 millones,
- 0,10% sobre el monto de garantías otorgado por encima de US\$ 500 millones;



Fideicomiso de Garantía Específico SiGa PYMES, en un plazo no mayor a 60 días hábiles desde que sea notificado de las obligaciones correspondientes.

Las erogaciones en cumplimiento de este Acuerdo Específico se realizarán con cargo al Inciso 14 "Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial", UE 002 "Dirección Nacional de Vivienda", Programa 521 "Programa de Rehabilitación y Consolidación Urbano Habitacional", Proyecto 701 "Créditos Para Viviendas con Garantía Subsidiaria del Estado", Fuente de Financiamiento 1.5 "Fondo Nacional de Vivienda".

#### **SEXTA. EXTINCIÓN DEL PRESENTE ACUERDO.**

El presente Acuerdo se extinguirá una vez que dejen de generarse costos imputables a la línea "*SiGa Entre Todos*" y que todos los reintegros de costos hayan sido pagados por el MVOT.

#### **SÉPTIMA. MODIFICACIÓN DEL PRESENTE ACUERDO.**

El MEF y el MVOT podrán convenir de común acuerdo la modificación de las condiciones de este Acuerdo, debiendo dar cuenta a CONAFIN de las modificaciones proyectadas al mismo en tanto puedan afectar las obligaciones por éste asumidas.

#### **OCTAVA. NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.**

Todas las comunicaciones y notificaciones relacionadas con el presente Acuerdo, deberán hacerse por escrito al domicilio constituido en este documento, mediante carta certificada con aviso de retorno, telegrama colacionado con aviso de entrega, o cualquier otro medio idóneo que proporcione certeza en cuanto a la efectiva realización de la diligencia, su contenido y fecha. A los efectos del presente Acuerdo, el MEF constituye domicilio especial en el siguiente: [secretaria.direccion@mef.gub.uy](mailto:secretaria.direccion@mef.gub.uy); y el MVOT constituye domicilio especial en [ministro@mvot.gub.uy](mailto:ministro@mvot.gub.uy)

#### **NOVENA. DOMICILIOS ESPECIALES.**

Las partes constituyen domicilios especiales para todos los efectos de este Acuerdo Específico, en los establecidos como respectivamente suyos en la comparecencia inicial.

Para constancia y en señal de conformidad, las partes otorgan y firman dos ejemplares de un mismo tenor e igual valor, en el lugar y fecha indicados al comienzo de este documento.



## Anexo Único

### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA LÍNEA "SIGA ENTRE TODOS"

**1. Segmentación de mercado:** podrán acceder a la línea todas las empresas constituidas en el país que cumplan con las siguientes condiciones:

- Se trate de empresas formalizadas, que estén al día con sus obligaciones de BPS y DGI.
- Demuestren capacidad de pago
- Cuenten con la aprobación de la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento (CETA) del Programa Entre Todos del MVOT para el proyecto de inversión en viviendas del que solicitan financiamiento garantizado.
- No estén calificadas 4 o 5 en BCU, según la última información disponible al momento de otorgar la línea de garantía. En el caso de estar calificados 3, no podrán contar con créditos vencidos al momento de otorgar la línea de garantía. En caso de no contar con calificación en BCU, el requisito será no tener atrasos mayores a 59 días en la propia institución.

**2. Destino del crédito:** se podrán garantizar bajo esta línea, operaciones de créditos que estén destinadas a financiar costos directos del proyecto de inversión en viviendas aprobado por la CETA, ya sea para capital de trabajo o capital de inversión.

**3. Mecanismo de distribución:** se operará con Instituciones Financieras reguladas y no reguladas por el Banco Central del Uruguay, tanto públicas como privadas, que serán los OPERADORES de esta línea.

**4. Nivel Patrimonial:** Para los Operadores regulados el límite máximo para operar en esta línea será del 50% del valor de su patrimonio y para los operadores no regulados será del 30% del valor de su patrimonio, según la última información de balance disponible a la fecha.  
El Consejo de Administración podrá ampliar este límite.

**5. Asignación de cupos:** se operará con modalidad de cupo preaprobado. Habrá un tope de 33% de utilización de la línea por OPERADOR que podrá ser ampliado por resolución del Consejo de Administración del SiGa.

La carga de garantías se efectuará a través del software en línea de SiGa. Para los casos donde el capital garantizado total supere las UI 2,5 millones se realizará una revisión previa por parte de SiGa de la documentación respaldatoria (contrato de préstamo y vales asociados), en un plazo máximo de 10 días hábiles desde que el operador cargue al software la información de referencia. En caso de que ocurran modificaciones a los documentos que fueron presentados inicialmente a SiGa, éste no resultará responsable por dichas modificaciones. La revisión previa de SiGa alcanzará únicamente a cuestiones de forma relacionadas con el correcto ingreso de los siguientes datos: condiciones del vale (monto, fecha, tasa de interés, plazo de amortización, plazo de gracia, RUT), y de la empresa/proyecto (categoría de riesgo, documentación respaldatoria de que el proyecto de inversión en viviendas fue aprobado por la CETA). La revisión antedicha no exime al Operador del cumplimiento de las condiciones específicas de la presente línea de garantías, así como del Reglamento Operativo de SiGa, y en ningún caso obligará a SiGa al pago de la garantía posterior.



**6. Evaluación de riesgo de crédito:** será realizado exclusivamente por los OPERADORES del Sistema. Cada Institución realizará su propia evaluación del riesgo de crédito de las operaciones, debiendo pautar los desembolsos del crédito contra certificados de avance de obra; los cuales deberán constar en la carpeta del Cliente.

**7. Gestión del Riesgo:** las sanciones en el uso de la herramienta se determinarán por la aplicación de deducibles en el pago de los reclamos, en función del indicador de siniestralidad que mantenga el Operador en el mes en el que se presenta cada reclamo de garantía, según el siguiente esquema:

$$Siniestralidad_{i,n} = \frac{\text{garantías honradas}_{i,n} - \text{recuperaciones realizadas}_{i,n}}{\text{cartera colocaciones de la cosecha}_{i,n}}$$

Donde:

- $Siniestralidad_{i,n}$ , significará la siniestralidad del Operador  $i$  en el mes  $n$
- $\text{garantías honradas}_{i,n}$ , significará el monto de reclamos honrados por **SiGa Entre Todos** al Operador  $i$  hasta el mes  $n$ , convertidos a moneda extranjera a la unidad indexada y el tipo de cambio de cierre de cada mes.
- $\text{recuperaciones realizadas}_{i,n}$ , significará el monto de recuperos de reclamos ya honrados por **SiGa Entre Todos** al Operador  $i$  hasta el mes  $n$ , convertidos a moneda extranjera a la unidad indexada y el tipo de cambio de cierre de cada mes.
- $\text{cartera colocaciones de la cosecha}_{i,n}$ , significará el monto de cartera colocado por el Operador  $i$  durante la vigencia de la línea **SiGa Entre Todos**, convertidos a moneda extranjera a la unidad indexada y el tipo de cambio de cierre de cada mes.

El monto del deducible estará dado por lo siguiente:

- siniestralidad  $\leq 5\%$ , deducible 0%
- $5\% < \text{Siniestralidad} \leq 25\%$ , deducible según la siguiente ecuación:

$$50\% * \frac{\text{Siniestralidad}_{i,n} - 5\%}{20\%}$$

- siniestralidad  $> 25\%$ , deducible 50%

**8. Nivel de apalancamiento:** 2.5

**9. Porcentaje de Cobertura:** la cobertura máxima de garantía dependerá de la calificación crediticia y será de:

| Categoría*                   | Cobertura |
|------------------------------|-----------|
| 2B o mejor/ sin calificación | 70%       |
| 3                            | 50%       |

(\*) se deberá tomar en cuenta la peor calificación de la empresa según la última información disponible de la Central de Riesgos del BCU al momento de otorgar la línea de garantía.

**10. Plazo:** el plazo mínimo será de 1 mes y el máximo será de 48 meses. Se podrá otorgar un período de gracia máximo de 24 meses adicionales al plazo establecido.



**11. Monedas:** las garantías podrán ser otorgadas sobre créditos en unidades indexadas, pesos uruguayos y dólares americanos.

**12. Comisión de Uso:** la comisión de uso por la garantía otorgada se calculará en función del monto de garantía, según el siguiente esquema (TEA sobre capital garantizado):

| Categoría  | \$ y UI | USD  |
|------------|---------|------|
| 2B o mejor | 0.5%    | 0.6% |
| 3          | 1%      | 1.2% |

Se cargará la línea de crédito total y automáticamente se reservará el cupo total de garantía disponible para el cliente. En cada desembolso (en función de los avances de obra) se cargará un vale a cuenta de la línea de crédito total aprobada, dando origen a la garantía asociada y cobrándose la comisión de uso de la garantía en ese momento.

Se podrá simular la comisión de la garantía en el simulador que se encuentra disponible en el software de SiGa.

**13. Garantía Máxima:** el cupo de garantía máximo por Beneficiario final para esta línea será de UI 50.000.000.

El Beneficiario final se determinará por RUT.

**14. Garantía Mínima:** el cupo de garantía mínimo por beneficiario final será de UI 100.000, el que se aplicará a la línea de crédito total del Beneficiario.

**15. Topes de tasas de interés:** no aplica.

**16. Control de Cartera:** se realizará un monitoreo periódico de las carteras y el Administrador podrá realizar auditorías en los distintos OPERADORES, quienes deberán facilitar el acceso a toda la información necesaria para llevar a cabo dichas auditorías.

**17. Política de reestructura dentro de la Línea:** Se podrán reestructurar las operaciones otorgadas dentro de la línea bajo las siguientes condiciones:

- el plazo total desde la primera garantía otorgada dentro de la línea hasta la finalización de la reestructura no supere los 72 meses.
- la cobertura máxima de la operación de reestructura será la original.

El monto de comisión abonado por la garantía original y no utilizado en función del plazo de vigencia de la garantía se tomará a favor de la nueva comisión a abonar.

Se aceptarán tanto la reestructuración de nuevos vales como convenios de pago.

No se admitirá la capitalización de intereses, por lo que, en caso de que el cliente no abone intereses al momento de la reestructura, se deberán documentar en un documento de adeudo por separado.

**18. Gestión de mora, reclamos y recuperos:** serán de aplicación los requisitos establecidos en el Capítulo 5 del Reglamento Operativo vigente, **sin perjuicio de los siguientes:**



- El plazo para el reclamo de pago de la garantía será, en todos los casos, de 24 meses desde que el Beneficiario incurra en mora (primer vencimiento impago de la obligación garantizada), pasado el cual la garantía perderá su vigencia y por ende su posibilidad de ser reclamada.
- Pasados 90 días desde que se incurra en mora (primer vencimiento impago) y dentro del plazo para el pago del reclamo, el Consejo de Administración podrá disponer, entre otros, la presentación de Informes sobre las gestiones de cobro realizadas por el Operador, así como documentación respaldatoria de dichas gestiones, e incluso realizar acciones tendientes a colaborar con dichas gestiones.

El Consejo de Administración podrá disponer que los asesores legales del Operador mantengan informado a SiGa, con la periodicidad que estime conveniente, respecto a las instancias judiciales que se desarrollen desde que el Beneficiario incurra en mora; esto en ningún caso obligará a SiGa al pago de la garantía.

El Consejo de Administración podrá disponer que los asesores legales de SiGa participen de los procesos judiciales iniciados o a iniciar junto con los asesores legales de los Operadores, incluso en forma previa al pago de la garantía; esto en ningún caso obligará a SiGa al pago de la garantía.

Todo lo dispuesto es sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración de SiGa de disponer otros requisitos en atención a las particularidades del proyecto o tendientes a su recuperación.

Monto mínimo de reclamo: asciende a UI 4.000.

**19. Adhesión de Operadores:** Los Operadores que ya se encuentran operando en cualquiera de los Fondos del Sistema Nacional de Garantías quedarán automáticamente habilitados a otorgar créditos en la presente línea de garantía, una vez que manifiesten su voluntad de hacerlo mediante carta dirigida al Consejo de Administración. Los nuevos Operadores serán autorizados por el Consejo de Administración.

**20. Vigencia:** La línea estará vigente hasta el plazo máximo establecido de acuerdo al artículo 3º de la Ley Nº 19.895, sin perjuicio de la posibilidad de que una norma posterior modifique el plazo para el otorgamiento de garantías a grandes empresas.