

**ACTA N° 14.939**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL LUNES 20 DE MAYO**  
**DE 2024**

En Montevideo, a los veinte días del mes de mayo de dos mil veinticuatro, a las dieciséis horas, en la Sala de sesiones, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de la señora Presidente Dra. Casilda Echevarría y los señores Vicepresidente Dr. Giacomino Di Matteo y Director Ec. Gabriel Frugoni.

Actúa en Secretaría la Gerente de División Secretaría General Sra. Beatriz Estévez.

Están presentes los señores Gerente General Ec. Álvaro Carella y el Asesor Letrado Dr. Héctor Dotta.

A continuación, se tratan los siguientes asuntos:

N° 0164

Expediente N° 2024-52-1-03183 - ÁREA RIESGOS - PROYECTO DEUDORES EN UR - CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO - Se aprueba el proyecto de contrato y se adoptan otras medidas sobre el particular.

**SE RESUELVE**: Aprobar, con las modificaciones introducidas en Sala, el proyecto de resolución elaborado por el Área Riesgos con fecha 20 de mayo del corriente, cuyo texto se transcribe a continuación:

**VISTO**: Lo establecido en el artículo 1° de la Ley N° 20.237 y de su Decreto Reglamentario 89/024.

**RESULTANDO**: I) Que, por la referida Ley se consagran beneficios a los saldos pendientes de pago de deudas documentadas en unidades reajustables mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa, que se incluirán en el "Fideicomiso Solución de Deudores en UR - Fideicomiso Financiero" y los fideicomisos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda y los créditos gestionados del Banco de Previsión Social, de los Gobiernos Departamentales y del Ministerio del Interior, siempre que cumplan con determinadas condiciones.

II) Que, asimismo, se encomienda al Banco Hipotecario del Uruguay y a la Agencia Nacional de Vivienda a constituir un fideicomiso financiero de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003, que se denominará

"Fideicomiso Solución de Deudores en UR - Fideicomiso Financiero".

III) Que, el fideicomiso tendrá como fiduciario a la Agencia Nacional de Vivienda y como beneficiario al Banco Hipotecario del Uruguay.

CONSIDERANDO: I) Que, se ha intercambiado sobre el documento de contrato constitutivo entre el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Ministerio de Economía y Finanzas, el Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda y sobre las condiciones que regirán el contrato de constitución de fideicomiso.

II) El plazo establecido para la constitución del fideicomiso en el artículo 1º de la Ley Nº 20.237 de hasta ciento cincuenta días corridos contados a partir de la promulgación de la referida ley.

III) Que el Banco Hipotecario del Uruguay se encuentra en condiciones operativas para la firma del referido contrato.

RESUELVE: 1.- Aprobar el proyecto de contrato que se transcribe a continuación, como base para proseguir con el intercambio en caso de así corresponder.

2.- Facultar a la Presidente Dra. Casilda Echevarría a finalizar los intercambios del borrador de contrato, para analizar y aprobar posteriormente en el Directorio.

3.- Encomendar a la Gerente de Proyecto Deudores en UR a realizar las comunicaciones que correspondan".

A continuación, se transcribe el proyecto del contrato aprobado precedentemente:

**"PRIMERO. I) DENOMINACIÓN.** El BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY (en lo sucesivo "el fideicomitente") y la AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA (en lo sucesivo "el fiduciario"), constituyen por este acto un Fideicomiso Financiero, de conformidad con las leyes Nº 20.237 de fecha 22 de diciembre de 2023 y su decreto reglamentario número 89/024 de fecha 2 de abril de 2024 , Decreto ... de exoneración impositiva de fecha ...., 17.703 de fecha 27 de octubre de 2003, 18.125 de 27 de abril de 2007, y 18.362 del 6 de octubre de 2008, modificativas y concordantes y normas reglamentarias, que se denominará "FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO FINANCIERO", el cual se regulará por las siguientes estipulaciones. **II) OBJETO.** El objeto del fideicomiso es el de reestructurar y administrar con las más amplias facultades de

disposición bajo los parámetros de la Ley N° 20.237 y su decreto reglamentario N° 89/024 de fecha 2 de abril de 2024, los créditos documentados mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa constituidas en unidades reajustables de los cuales el Banco Hipotecario del Uruguay es acreedor, a excepción de aquellos créditos cuyo deudor sea una persona jurídica, que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal. **III) PATRIMONIO FIDUCIARIO.** El patrimonio fiduciario se compondrá con la totalidad de la cartera de créditos nominada en unidades reajustables del Banco Hipotecario del Uruguay, a excepción de aquellos casos cuyo titular lo sea una persona jurídica que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal. El fideicomitente y el fiduciario acuerdan que el patrimonio fiduciario también se compondrá con los créditos otorgados en dólares y/o en unidades indexadas, que se encuentren garantizados por hipotecas sobre los mismos inmuebles que garanticen préstamos en unidades reajustables que integren el patrimonio fiduciario. Los bienes y derechos fideicomitidos se individualizan en los siguientes Anexos: A) En el “ANEXO N° 1” créditos hipotecarios, B) En “ANEXO N° 2” créditos por saldo de precio en Unidades Reajustables resultantes de promesas de compraventa o cualquier otro tipo de contrato vinculado a inmuebles propiedad del Banco Hipotecario del Uruguay, C) En “ANEXO N°3” los créditos pertenecientes a la cartera identificada como clase 751 y clase 30 y D) En “ANEXO N°4” créditos sin garantía. Los anexos serán suscriptos y protocolizados en el día de hoy y formarán parte del presente instrumento. A su vez el fideicomitente y el fiduciario acuerdan la transferencia al fideicomiso de la propiedad de los inmuebles que son objeto de promesas de compraventa o cualquier otro tipo de contrato asociado a ellos referidos en el Anexo N° 2 que se individualizaran en la cláusula tercera del presente contrato. El citado patrimonio funcionará conforme a las disposiciones de las Leyes, Decretos reglamentarios, las normas bancocentralistas, y el presente Acto, con la finalidad de que el Fiduciario lo gestione en el marco de la Ley N° 20.237 de acuerdo con los manuales de políticas que el Fideicomitente brinde al Fiduciario y el reglamento interno a dictarse de común acuerdo, y proceda a la emisión de valores mobiliarios denominados “certificados de participación” los cuales serán nominados a favor del Banco Hipotecario del Uruguay y serán entregados exclusivamente por oferta privada al referido Banco en ejecución de la Ley N° 20.237, bajo las

condiciones establecidas en el presente documento. Se hace constar que los valores a emitirse serán ofrecidos exclusivamente en forma privada y en consecuencia los mismos no serán inscriptos en el Banco Central del Uruguay (artículo 107 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores). **SEGUNDO. DEFINICIONES.** A los efectos del presente instrumento, los términos que a continuación se definen tendrán el significado que se les asigna en este apartado, tanto para su acepción singular como plural: **I) Beneficiario o titular:** Son las personas físicas o jurídicas titulares o tenedores de los Certificados de Participación en el fideicomiso. **II) Certificado de Participación:** Es el título emitido por el Fideicomiso a través del Fiduciario al amparo de la Ley N° 17.703 con el respaldo del patrimonio fideicomitado y que se rige en lo pertinente por el Decreto – Ley N° 14.701 de conformidad con el inciso primero del artículo 25 y del artículo 27 de la citada norma. Dicho certificado otorga el derecho a participar en la recaudación futura, así como al ingreso correspondiente al recupero judicial y extrajudicial de los créditos transferidos al fideicomiso, al ingreso producido por la colocación de los inmuebles y a recibir, si lo hubiere, el remanente del patrimonio del Fideicomiso, a la finalización o liquidación de éste. **III) Bienes y Derechos Fideicomitados:** Son los créditos, créditos hipotecarios y los vales que les acceden en su caso, créditos por saldo de precio en unidades reajustables resultantes de promesas de compraventa o cualquier otro tipo de contrato vinculado a inmuebles propiedad del fideicomitente e inmuebles en propiedad común y/o propiedad horizontal propiedad del fideicomitente vinculados a los créditos antes referidos. El fideicomitente transmite dichos bienes y derechos al Fideicomiso, y con cargo a los cuales el Fiduciario emite los Certificados de Participación. **IV) Normas banconcentralistas:** Son las normas emitidas por el Banco Central del Uruguay vigentes a cada momento. **V) Deudor y deudor hipotecario:** Personas físicas o sociedades civiles co-contratantes de uno o más préstamos otorgados por el fideicomitente, garantizados o no con hipoteca y de los vales que le acceden en caso de haberse suscripto o personas físicas co-contratantes de un compromiso de compraventa o cualquier otro tipo de contrato vinculado al inmueble propiedad del fideicomitente, en contratos otorgados por el Fideicomitente. **VI) Fideicomiso o Fideicomiso Financiero:** Es el patrimonio fiduciario, denominado “FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR- FIDEICOMISO

FINANCIERO”. **VII) Fideicomitente:** Es el BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY, institución de intermediación financiera estatal regida por las disposiciones de la Ley N° 5.343, concordantes y modificativas, con naturaleza de Ente Autónomo del dominio Industrial y Comercial del Estado y sometida en lo pertinente a las disposiciones del Decreto – Ley N° 15.322 y modificativas y normas regulatorias expedidas por el Banco Central del Uruguay. **VIII) Fiduciario:** Es la Agencia Nacional de Vivienda, Servicio Descentralizado creado por la Ley N° 18.125, que fue autorizada expresamente a actuar como fiduciario financiero por la División Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay por Resolución de fecha 24 de junio de 2008, para actuar en tal calidad y que es quien se encargará de la organización y administración del “FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO FINANCIERO”. **IX) Servidor:** Es la Agencia Nacional de Vivienda o quien ésta designe. Es quien efectuará el cobro de las prestaciones provenientes de los créditos y del producido de la colocación de los inmuebles transferidos al dominio fiduciario, así como las distintas actividades requeridas para su gestión, administración y realización. Dichos servicios tendrán el carácter de onerosos y asumidos por el fiduciario. **X) Unidad Reajutable:** Es la unidad de cuenta creada por el artículo 38 de la Ley N° 13.728. **XI) Fecha de Colocación:** es el día en que se coloca el Certificado de Participación. **XII) Cuentas de recaudación:** Son las cuentas bancarias abiertas a nombre del Fideicomiso, en las cuales se acreditarán todos los ingresos derivados de los bienes y derechos fideicomitados. **XIII) “ID” o “ID de Sistema”:** es el número de identificación en la base de datos del Banco Hipotecario del Uruguay del bien inmueble que constituye la garantía o el objeto del crédito o el bien inmueble que se transfiere al Fideicomiso y en el caso de tratarse de padrones que son propiedad común y tienen varios créditos o contratos asociados, correspondientes a las futuras unidades, habrá tantos números de identificación como créditos o contratos asociados tenga dicho padrón común. **XIV) “Cartera Clase 30” (también llamada Cartera 530) y “Cartera 751”:** son créditos hipotecarios o promesas de compraventa cuyo acreedor, co acreedor o promitente vendedor es el Banco Hipotecario del Uruguay otorgados en unidades reajustables cuya administración ya es ejercida por la Agencia Nacional de Vivienda en el marco de la Declaratoria número 217 de fecha 2 de julio de 2009 y de los convenios de 25 de abril de

2018 y N° 369 de fecha 20 de junio de 2014 y con su adenda de fecha 19 de diciembre de 2019. **XV) Comité de Monitoreo y Seguimiento:** es el comité integrado por representantes del beneficiario y del fiduciario, para atender aspectos referidos en la cláusula

**XXII. TERCERO. CREACIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO.** Por este acto, el BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY, en su carácter de fideicomitente, en cumplimiento de la Ley N° 20.237, su decreto reglamentario 89/024 y lo acordado por las partes en la cláusula primera, transfiere a la AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA en su calidad de Fiduciario, quien en tal concepto acepta -con la finalidad de gestión, administración y emisión de certificados de participación- los bienes referidos en la cláusula primera numeral III del presente contrato, que se individualizan de la siguiente manera: A) En el “ANEXO N° 1” créditos hipotecarios, B) En “ANEXO N° 2” créditos por saldo de precio en unidades reajustables resultantes de promesas de compraventa o cualquier otro tipo de contrato vinculado a inmuebles propiedad del Banco Hipotecario del Uruguay, C) En “ANEXO N°3” los créditos pertenecientes a la cartera identificada como clase 751 y clase 30, D) En “ANEXO N° 4” créditos sin garantía, y E) Los inmuebles objeto de los créditos detallados en el ANEXO N° 2 que se transfieren y se incluyen en el patrimonio fiduciario que se individualizan a continuación: INMUEBLES.....

**CUARTO. ESTIPULACIONES.** a) Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 384 de la Ley N° 18.362, que exime al Fiduciario de la notificación al deudor, garante, cedido o cualquier otro interesado de la transferencia de los créditos, si el Fiduciario lo considera conveniente, comunicará la transferencia de los mismos a los interesados. b) Respecto de los bienes y créditos que con posterioridad al presente otorgamiento se determine que no debieron integrar el patrimonio fiduciario de conformidad a lo dispuesto en la cláusula primera punto III de este documento, el fideicomitente y el fiduciario dictarán los actos administrativos que correspondan para su eliminación, otorgándose la documentación respectiva. En consecuencia, el fiduciario deberá efectuar las registraciones contables que tuvieran que realizarse en el patrimonio fiduciario, aun cuando impliquen pérdida o ganancias en el mismo, sin que ello implique modificación del objeto de este contrato. c) Si con posterioridad al presente otorgamiento se determinara que un crédito incluido en el patrimonio fiduciario había sido ejecutado judicial o extrajudicialmente con anterioridad y aún no se

hubiera escriturado a favor del fideicomitente o de tercero, se procederá de acuerdo al literal anterior, conservando el fideicomitente el derecho a la escrituración de los bienes rematados a su favor o la obligación de escriturarlos a terceros según corresponda. d) El fideicomitente deberá completar o rectificar por certificación notarial, cualquier elemento o dato necesario para la inscripción del presente en el Registro Nacional de Actos Personales y el fiduciario actuará de la misma manera para el caso de las inscripciones en los Registros de la Propiedad Inmobiliaria que correspondan, como por ejemplo: el número, folio, libro y año de la inscripción del crédito hipotecario, novaciones y/o modificaciones del mismo aun cuando se hubiera omitido su individualización en los anexos al presente contrato, siempre que estén incluidos en la Ley N° 20.237 y su decreto reglamentario número 89/024, lo cual podrá ser por iniciativa propia o a requerimiento del Fideicomitente. e) Por certificación notarial el Fiduciario podrá rectificar los datos de los bienes inmuebles garantía de créditos hipotecarios, incluso el número de padrón si el resto de los datos permiten individualizar el inmueble. f) El Fideicomiso no constituye sociedad alguna y carece de personería jurídica. g) En la transferencia de los inmuebles, se entiende implícitamente comprendida, la cesión de los contratos que el Banco Hipotecario del Uruguay hubiera celebrado con referencia a los mismos y las cargas legales o reglamentarias que recayeran sobre éstos. h) En los edificios en régimen de propiedad horizontal en los que existan garajes, cocheras o similares como bienes comunes generales del edificio, se entiende transferida la facultad otorgada al Fideicomitente por el Reglamento de Copropiedad, de comercializar dichos bienes y asignar su uso exclusivo, en la forma que se determine, al momento de la enajenación de las unidades resultantes de la propiedad horizontal, exclusivamente respecto a aquellas unidades transferidas al fideicomiso. **QUINTO. DESIGNACIÓN DEL FIDUCIARIO, DERECHOS y DEBERES.** El Fideicomiso será dirigido y administrado por la AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA en su calidad de Fiduciario Financiero inscripto en el Registro de Mercado de Valores, que lleva el BANCO CENTRAL DEL URUGUAY. La Agencia Nacional de Vivienda actuará como Fiduciario para gestionar, administrar y ejercer la propiedad fiduciaria de los bienes y derechos fideicomitados, en beneficio de los tenedores de los certificados de participación

emitidos y colocados en oferta exclusivamente privada. I) El Fiduciario podrá actuar a través de agentes o apoderados asumiendo la responsabilidad por ellos. En esta hipótesis el Servidor deberá abrir las cuentas de recaudación correspondientes. II) El Fiduciario se obliga a desarrollar sus cometidos y cumplir las obligaciones establecidas en las leyes, decretos, normas bancocentralistas, cláusulas del presente instrumento y demás disposiciones aplicables, con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios. III) El Fiduciario se encargará de la cobranza y administración de la cartera fideicomitada, aplicando los beneficios previstos en la Ley N° 20.237 con los requisitos que la misma establece y de acuerdo a los manuales de políticas que el Fideicomitente brindará al Fiduciario y que se incorporan al presente contrato como “ANEXO N° 5”. Los beneficios se aplicarán sobre los créditos que determinará, clasificará y comunicará el Banco Hipotecario del Uruguay de acuerdo a la situación en que se encontrasen al momento de la constitución del fideicomiso, por única vez conforme al Artículo 3 del Decreto número 89/024. En los casos que no corresponda la aplicación de los beneficios previstos en la Ley N° 20.237, el Fiduciario administrará los bienes y derechos, de acuerdo a los manuales de políticas que este último, en calidad de fideicomitente dicte (“ANEXO N° 5”). A dichos efectos y en un todo conforme con los manuales de políticas que el Fideicomitente dicte, cumplirá, entre otros, los siguientes cometidos: A) Mantener la cartera, realizando cuantos actos fueren necesarios para la conservación de los bienes y derechos fideicomitados, tales como, sin que ello implique una enunciación taxativa: a) vender al contado o financiado, con o sin garantía hipotecaria, ceder derechos, prometer vender, otorgar escrituraciones definitivas, dar en leasing, administrar, arrendar, subarrendar, rescindir compromisos de compraventa; b) cualquier otra acción lícita destinada a preservar e incrementar los bienes y derechos fideicomitados; c) otorgar quitas, esperas, refinanciaciones, novaciones, consentir cesiones, aceptar subsidios y/o efectuar cualquier tipo de negociación o renegociación con relación a los bienes y derechos fideicomitados y siempre que ello resultare conveniente para el Fideicomiso; teniendo especialmente presente que aquellos créditos a los que se les haya aplicado alguno de los beneficios establecidos en la Ley N° 20.237, no podrán recibir otras remisiones o reestructuras, salvo que vuelvan previamente a su régimen anterior a la mencionada ley; d) ejecutar judicial o

extrajudicialmente los créditos morosos, y llevar adelante todas las acciones tendientes a la escrituración y toma de posesión a favor del Fideicomiso; e) cobrar costos por cancelaciones anticipadas parciales o totales de dichos créditos; f) otorgar cartas de pago y las cancelaciones de los créditos fideicomitidos; g) administrar los bienes cumpliendo con las obligaciones legales y tributarias correspondientes; h) otorgar las correspondientes escrituras de cancelación de hipoteca y escrituración de las promesas de enajenación de inmuebles, así como el otorgamiento de escrituras públicas y otorgamiento de documentos necesarios para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. B) Adquirir viviendas por parte del Fiduciario, siempre que sean realizadas para la preservación del patrimonio fiduciario en situaciones de excepción y emergencia, de acuerdo a instrucciones impartidas por el beneficiario oportunamente. C) Recibir rentas, utilidades, aumentos de patrimonio o cualquier otra ganancia. D) Transferir mensualmente al Banco Hipotecario del Uruguay la suma correspondiente al Fondo de Protección del Inmueble por los créditos fideicomitidos. E) En caso de ejecución de las hipotecas que acceden a los créditos transmitidos, si son ejecutadas por el Fiduciario, culminado el procedimiento sin que hubieran existido oferentes, el Fiduciario deberá solicitar la adjudicación del bien. Si la ejecución proviene de un tercero, podrá comprar en remate a su favor el inmueble. En ambos casos, los bienes adjudicados o comprados en remate quedarán en el patrimonio fiduciario. IV) El fiduciario atenderá los reclamos presentados por deudores conforme a lo dispuesto en el artículo 11 inciso 2° de la Ley N° 20.237 y el artículo 14 del Decreto número 89/024 respecto a la aplicación de los beneficios previstos por los artículos 2, 4, 5, 6 de la referida ley, y los resolverá, pudiendo requerir informe al Comité de Monitoreo y Seguimiento en caso de corresponder. V) El Fiduciario queda obligado a realizar una rendición de cuentas al menos mensual, y notificarla al beneficiario, así como el envío de estados financieros mensuales. Sin perjuicio de ello, los beneficiarios podrán, además por sí o a través de quienes ellos designen, solicitar en cualquier momento por escrito, las rendiciones de cuentas referidas a determinados aspectos de la gestión, así como cualquier tipo de información sobre los bienes y derechos fideicomitidos con la mayor amplitud, debiéndose indicar en todos los casos, con precisión, las fechas y demás aspectos sobre los que debe versar la rendición. Los beneficiarios dispondrán de un plazo de 60

días para su aprobación, vencido el cual y producida la aprobación, expresa o tácita, el Fiduciario queda libre de toda responsabilidad frente a los beneficiarios y todos los demás ante los que se hubieran rendido cuentas por todos los actos ocurridos durante el período de la cuenta y el instrumento del fideicomiso, salvo que se hubiera incurrido en falsedad u ocultamiento doloso. Adicionalmente a los informes previamente referidos el fiduciario deberá expedir toda aquella información requerida y/o reportes que sean exigidos por la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay al fiduciario y al beneficiario referente al presente Fideicomiso. VI) El fiduciario se obliga a efectuar el informe al Poder Ejecutivo previsto en el artículo 12 de la Ley N° 20.237, remitiendo copia del mismo al beneficiario respecto a los créditos fideicomitados, y sin perjuicio de los requerimientos que pueda hacer el Poder Ejecutivo al beneficiario. VII) Conforme a normas bancocentralistas, se obliga a reportar los datos que correspondan a la central de riesgos crediticios del Banco Central del Uruguay. VIII) El Fiduciario se obliga a mantener un inventario y una contabilidad separada de los bienes, derechos y obligaciones que integran el patrimonio fideicomitado. En caso de tercerizarlo, será de su cargo los costos asociados a dicha empresa contable. IX) El Fiduciario se obliga a guardar reserva respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con el Fideicomiso. X) El Fiduciario no podrá disponer de los bienes fideicomitados en forma distinta o contraria a la autorizada en el presente acto, ni realizar aquellas operaciones, actos o contratos prohibidos por la ley. XI) El Fiduciario tendrá a su cargo la custodia de los documentos relativos a los bienes transferidos al patrimonio del Fideicomiso, que les hayan sido entregados por el fideicomitente. XII) El Fiduciario se obliga a efectuar las liquidaciones fiscales de los impuestos a los que se encuentre obligado el Fideicomiso. XIII) El Fiduciario se obliga a exponer, registrar y mantener a su costo una adecuada valuación de los activos del Fideicomiso, dentro de lo cual se encuentran las tasaciones de los inmuebles propiedad del fideicomiso y de aquellos que constituyen garantías de los créditos. A tales efectos el fiduciario y el fideicomitente propondrán un plan de adecuación que contemple los requerimientos de registración, valuación y exposición indicados en la nota remitida NE/4/2024/976 de la Superintendencia de Servicios Financieros al Banco Hipotecario del Uruguay de fecha 5 de abril de 2024, el que será remitido al Banco Central

del Uruguay para su aprobación en el correr del presente ejercicio. El fiduciario deberá realizar todos los desarrollos informáticos que sean necesarios, sobre la base del mínimo desarrollo razonable, para el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Fiduciario en marco de las normas bancocentralistas aplicables al fiduciario y al beneficiario en lo que respecta al presente Fideicomiso. La posibilidad de deducir los costos de los referidos desarrollos de acuerdo a la cláusula novena, será definida en oportunidad de la revisión del honorario pactado conforme lo establecido en la cláusula octavo numeral I. XIV) El Fiduciario se obliga a asumir los costos asociados a la gestión de la cartera a modo de ejemplo: comisiones asociadas a la cobranza, corresponsales financieros y otros medios de pago, citaciones a morosos, herramientas asociadas, supernumerarios, publicaciones, siendo meramente enunciativo el precedente listado. XV) El Fiduciario tendrá a su cargo la realización de todas aquellas gestiones intrínsecas a su labor y que se desprenden de lo estipulado conforme el presente, todo ello con criterio de buena administración. **SEXTO. RESPONSABILIDADES.** I) La responsabilidad del Fiduciario se regirá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley N° 17.703. II) El Fiduciario no será personalmente responsable de ninguna suma pagadera en relación con los Certificados de Participación y éstos estarán limitados en sus derechos a los montos disponibles provenientes de los bienes y derechos fideicomitados de conformidad con las disposiciones de este Acto. III) El Fiduciario no asume ninguna responsabilidad para el caso de desvalorización o perjuicios sobre los bienes y derechos fideicomitados, aun cuando ello se deba a la inexistencia de fondos originados en el fideicomiso, con los cuales atenderlos, ni como consecuencia del caso fortuito, fuerza mayor o imprevisión, salvo su dolo o culpa. IV) Ni el Fideicomitente ni el Fiduciario garantizan el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los deudores. V) La Asamblea de Tenedores de los Certificados de Participación, en decisión tomada con el voto de los titulares de los certificados que representen como mínimo más del CINCUENTA por ciento (50%) del total del valor nominal de los títulos emitidos y en circulación, podrá designar un órgano de contralor externo para fiscalizar la gestión del Fiduciario, con el alcance y cometidos que estime convenientes. **SÉPTIMO. OBLIGACIÓN DEL FIDEICOMITENTE.** I) Conforme lo establece el artículo 3 del decreto reglamentario número 89/024,

el Banco Hipotecario del Uruguay determinará los créditos que se encuentren en las condiciones establecidas en los artículos 2, 4, 5 y 6 de la Ley N° 20.237, los clasificará de acuerdo a la situación en que se encuentren al momento de constitución del Fideicomiso según las citadas disposiciones y lo comunicará a la Agencia Nacional de Vivienda dentro del plazo que vencerá el 30 de agosto de 2024 a los efectos de lo previsto en el artículo 5 de la Ley N° 20.237. II) Los inmuebles objeto de los créditos que son fideicomitados y de los compromisos de compraventa cuyos créditos por saldo de precio son fideicomitados, mantendrán la cobertura por siniestro del Fondo de Protección Inmueble del Banco Hipotecario del Uruguay (artículo 69 inciso 8 de su Carta Orgánica y su reglamentación). Por dicha causa, el Fideicomiso deberá verter mensualmente al Banco Hipotecario del Uruguay las sumas correspondientes a dicho concepto que los deudores abonan en forma conjunta con su cuota por servicio, en su caso. El Banco Hipotecario del Uruguay se obliga a continuar administrando dicho Fondo de Protección Inmueble, el que continuará aplicándose para los deudores, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación del Fideicomitente. III) El fideicomitente incorpora en este acto como “ANEXO N° 5” los reportes requeridos al fiduciario, así como el manual de políticas dictados para el cumplimiento del mandato fiduciario, conforme a lo establecido en la cláusula QUINTO. Las partes acordarán en un plazo de 30 días desde la firma de este contrato, el reglamento interno indicado en la cláusula vigesimoprimerero. IV) En el caso de inmuebles que sin encontrarse en propiedad horizontal concurren promesas de compraventa en unidades reajustables, en unidades indexadas u otras monedas, actualmente se incluyen solamente los créditos emergentes de los saldos de precio en unidades reajustables. Una vez incorporado el inmueble a propiedad horizontal y otorgado el reglamento de copropiedad por el fideicomitente, se incluirá en el patrimonio fiduciario también la propiedad de las unidades objeto de las promesas de compraventa en unidades reajustables. Para la incorporación al patrimonio fiduciario, se requerirán resoluciones coincidentes de los Directorios del Fideicomitente y el Fiduciario y el otorgamiento de la documentación correspondiente. El mismo procedimiento resultará de aplicación para el caso de que se detecten otros bienes o créditos que debieron ser fideicomitados en el marco de lo establecido en la Ley N° 20.237, su Decreto Reglamentario 89/024 y lo acordado en la cláusula primera, pero no lo fueron, o lo fueron con error en su

individualización. **OCTAVO. RETRIBUCION DEL FIDUCIARIO:** I) Por el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Fiduciario dispuestas en el presente instrumento, el Fiduciario percibirá por concepto de retribución, el 5,5 % (cinco con 50/100 por ciento) del total de lo que se recaude por cualquier concepto deducidos los impuestos aplicables al fideicomiso. Dicha retribución se revisará el mes de junio de 2025 con vigencia 1° de julio de 2025 por las mismas partes que participaron en su fijación, esto es, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Ministerio de Economía y Finanzas, el Fiduciario y el Beneficiario. Posteriormente, cualquiera de las partes podrá solicitar su revisión cada dos años cumplidos a partir de la fecha mencionada, conforme a lo establecido en el artículo 1° inciso 5° de la Ley N° 20.237. II) No serán computables a los efectos de la determinación de la retribución del fiduciario, los montos cobrados por concepto de Fondo de Protección Inmueble, los que serán transferidos mensualmente al Banco Hipotecario del Uruguay en su calidad de administrador del referido fondo. III) El derecho al cobro de la retribución del Fiduciario es prioritario a la distribución del flujo de fondos a los Beneficiarios. El Fiduciario no tendrá acción por concepto de retribución, contra el titular de los Certificados de Participación. IV) Para el caso de la recaudación y los gastos correspondiente a las carteras 751 y Clase 30 identificadas en el Anexo N° 3, la retribución que percibirá el Fiduciario se calculará en un todo conforme a los convenios celebrados entre las partes referidas en las Definiciones del presente Contrato. V) La retribución del fiduciario y utilidades de los beneficiarios, deberán ser liquidados y abonados mensualmente dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a su generación. A dichos efectos, los tenedores de los Certificados de Participación indicarán al Fiduciario el número de cuenta en que serán depositadas las sumas líquidas correspondientes a aquéllos. **NOVENO. UTILIDAD DEL BENEFICIARIO:** I) Para determinar el monto a distribuir entre los tenedores de los Certificados de Participación, en cada oportunidad, constituirán gastos deducibles, los que serán autorizados previamente por el Fideicomitente en un plan anual de erogaciones (en un todo conforme con el manual de políticas que el fideicomitente brinde al fiduciario), justificados y documentados, los siguientes: A) Los gastos relativos a los inmuebles cuya promesa se haya rescindido o adjudicados al patrimonio fiduciario en caso de ejecución. No serán

deducibles los costos salariales del personal del Fiduciario, ya sea presupuestado, contratado o supernumerario, ni en caso de ser necesario peritos o similares; B) los honorarios de los auditores contables externos en relación a la contabilidad del Fideicomiso, por solicitud del beneficiario o por disposición legal o reglamentaria, los que serán de elección del beneficiario; C) las obligaciones fiscales que resulten de cargo del patrimonio fiduciario; D) toda costa y/o gasto, tributos, en que el Fideicomiso y/o el fiduciario incurran por litigio (en calidad de actor, demandado o tercerista) y/o procedimiento administrativo, y/o arbitral, y/o judicial de cualquier naturaleza o tipo, en que participen como resultado de su actuación bajo el presente contrato (incluyendo el pago de condenas judiciales y honorarios de personas y/o profesionales que deba proporcionar o contratar por el litigio y/o en el litigio y/o procedimiento administrativo), con la excepción de gastos o costos de litigios por daños originados en el dolo o culpa grave de el Fiduciario, calificada como tal por sentencia ejecutoriada de tribunal competente. II) Gastos no incluidos en el plan anual de erogaciones. Para el caso de gastos imprevistos no incluidos en el plan anual de erogaciones menores o iguales a UR 200, el Fiduciario podrá disponer el gasto, debiendo luego justificarlo en la rendición de cuentas del mes siguiente. Si el gasto imprevisto y no contemplado en el plan anual de erogaciones asciende a un monto mayor a 200 UR, el mismo deberá ser aprobado por el Beneficiario previamente a su ejecución. A tales efectos, el Fiduciario deberá requerir la aprobación del gasto con su debida justificación al Beneficiario, quien contará con un plazo de 10 días hábiles para expedirse. En caso de no expedirse en el plazo antes indicado se entenderá tácitamente aprobado debiendo, en todos los casos justificar el gasto en la rendición de cuentas del mes siguiente a su ejecución. La aprobación se realizará mediante resolución de Directorio del Beneficiario o mediante resolución delegada de aquel. III) El beneficiario podrá instruir la deducción de la retribución del fiduciario, aquellos gastos que se encuentren por fuera del plan anual de erogaciones que no hubieran cumplido con el procedimiento del numeral anterior u originados por efecto de una mala administración y/o incumplimientos normativos, aspecto que deberá ser motivado y comunicado a el Fiduciario, debiendo recurrir al procedimiento establecido en la cláusula VIGÉSIMA en caso de existir diferencias con respecto a dicha deducción. **DÉCIMO - REGISTRO.** Adicionalmente a las obligaciones estipuladas, el

Fiduciario creará y mantendrá un Registro de los bienes y derechos fideicomitidos. **DECIMOPRIMERO - TRADICIÓN.** I) La tradición de los créditos transferidos opera fictamente, declarando el Banco Hipotecario del Uruguay que tendrá los mismos por cuenta y orden, a nombre del Fiduciario, a disposición de éste (artículos 758 y 768 del Código Civil) facultándolo para hacer uso de los derechos cedidos, conforme al mandato fiduciario, a su vista y paciencia; II) El Banco Hipotecario del Uruguay se desprende de los derechos de propiedad y posesión que tiene sobre los bienes inmuebles objeto del presente Fideicomiso y los transfiere al Fiduciario, que queda facultado para tomar la posesión y mientras así no lo haga, declara en señal de tradición que poseerá a su nombre. **DECIMOSEGUNDO - INSCRIPCIÓN:** El Fideicomitente procederá a la inscripción de este instrumento y el que contenga la individualización de los créditos en el Registro Nacional de Actos Personales, y el Fiduciario procederá a la inscripción de los certificados de transferencia que expida en los Registros de ubicación de los inmuebles de conformidad a lo dispuesto en el artículo 384 de la Ley N° 18.362. **DECIMOTERCERO - EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.** El Fideicomiso operará como un Fideicomiso Financiero, que emitirá Certificados de Participación a colocarse exclusivamente en oferta privada. I) Con cargo a los activos del patrimonio fiduciario, el Fiduciario emitirá certificados de participación, títulos valores escriturales, que otorgan el derecho a participar en la recaudación futura, correspondiente al recupero de los créditos transferidos al fideicomiso, al ingreso producido por la colocación de los inmuebles y a recibir, si lo hubiere, el remanente del patrimonio del Fideicomiso, a la finalización o liquidación del mismo. La función del Fiduciario en tanto emisor de Certificados, queda sujeta a las normas generales de las Leyes números 18.627, 16.774, 17.202, 17.703 y 20.237, concordantes y modificativas, y a las especiales contenidas en el presente instrumento. II) El certificado a emitir será denominado como “Certificado de Participación Serie 2024” emitido por la AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA en su calidad de Fiduciario del fideicomiso “FIDEICOMISO SOLUCION DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO FINANCIERO” y no se registrará en el Banco Central del Uruguay. III) El Certificado se emitirá en una Serie 2024, en unidades reajustables, de conformidad con lo dispuesto en el numeral anterior. El mismo

será nominativo, indivisible y el vencimiento de su cuota final será a los 30 años de su emisión. Sin embargo, ante solicitud - de los tenedores legítimos de un certificado de participación - de fraccionar el importe del mismo en varios certificados, el Fiduciario procederá al rescate del certificado ya emitido y a su simultánea sustitución por otros de iguales características, emitidos por los montos que le instruya el solicitante y cuya suma total coincida con el certificado rescatado. IV) El ingreso a distribuir a los tenedores de los certificados será variable en función de la cobranza de la cartera. Los tenedores de los certificados de participación recibirán mensualmente en la proporción correspondiente, los recursos logrados en el período referido, el quinto día hábil del mes siguiente a cada vencimiento. **DECIMOCUARTO - BENEFICIARIO.** Son las personas físicas o jurídicas titulares o tenedores de los Certificados de Participación en el fideicomiso. **DECIMOQUINTO - DURACIÓN DEL FIDEICOMISO.** El Fideicomiso tendrá una duración de TREINTA (30) años, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato. **DECIMOSEXTO - EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.** El Fideicomiso se extinguirá al ocurrir cualquiera de los siguientes supuestos: a) Transcurso del plazo señalado en la cláusula décimo quinta; b) Inexistencia de bienes o derechos en el patrimonio fiduciario. **DECIMOSÉPTIMO - PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.** I) A la extinción del Fideicomiso, la Asamblea de tenedores de los Certificados de Participación resolverá sobre la forma de liquidación de los bienes fideicomitados. II) Si al momento de la extinción del Fideicomiso, existieran créditos cuya realización aún se encontrara pendiente, y/o existieren inmuebles, previa cancelación de la totalidad de las obligaciones imputables al Fideicomiso, el Fiduciario convocará a la Asamblea de tenedores de los Certificados de Participación a efectos de resolver el destino a darle al remanente de los bienes fideicomitados. III) El Fiduciario deberá con cargo a los Beneficiarios, suscribir y otorgar todos los instrumentos que sean necesarios a efectos de reconocer el cumplimiento, cancelación y extinción de este Fideicomiso, debiendo pagar, ceder o transferir y entregar todos los fondos, títulos y demás bienes en su poder que integren los bienes y derechos fideicomitados u otros activos remanentes, previa deducción de los gastos y retribuciones que tenga derecho a percibir. **DECIMOCTAVO - ASAMBLEA DE**

**TENEDORES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.** La Asamblea se regirá por las siguientes normas: I) El Fiduciario a solicitud de tenedores que representen por lo menos el DIEZ por ciento del valor nominal de los títulos emitidos y en circulación o cuando lo estime conveniente, convocará a Asamblea a fin de hacer, dar o recibir cualquier reclamo, autorización, directiva, notificación, consentimiento, modificación, corrección o cualquier otro acto relativo al presente fideicomiso. II) La Asamblea se celebrará en la ciudad de Montevideo, en el lugar que determine el Fiduciario en oportunidad de la convocatoria respectiva. III) El Orden del Día a tratar será redactado por el Fiduciario; sin embargo, en caso de que se convoque la Asamblea a solicitud de los tenedores, éstos deberán acompañar el Orden del Día a su solicitud. IV) La Asamblea será convocada mediante citación personal fehaciente al titular de los certificados de participación, en el domicilio registrado, con diez días de anticipación por lo menos a la fecha de realización de la misma, debiendo incluir en la citación: lugar, fecha, hora, orden del día y requisitos para concurrir a la asamblea, la que se podrá celebrar mediante medios informáticos fehacientes. V) Los titulares de certificados de participación deberán concurrir por sí o por representante debidamente designado mediante carta poder con certificación notarial de firma. No pueden ser designados representantes de los tenedores, los directores, empleados, asesores y auditores del Fiduciario. VI) Las Asambleas estarán sujetas a primera y segunda convocatoria, las que podrán ser realizadas con una hora de diferencia. La segunda convocatoria se efectuará en caso de que no exista el quórum necesario para sesionar en primera convocatoria. VII) Para sesionar en primera convocatoria: a) En las asambleas ordinarias se requerirá de la presencia de titulares de certificados de participación que representen la mitad más uno del valor de los títulos emitidos y en circulación. b) En las asambleas extraordinarias se requerirá la presencia de titulares de certificados de participación que representen el SESENTA por ciento (60%) del valor nominal de los títulos emitidos y en circulación. VIII) No lográndose el quórum antes mencionado, en segunda convocatoria se sesionará, cualquiera sea el porcentaje representado del valor nominal de los títulos emitidos y en circulación. IX) Las resoluciones de Asamblea serán adoptadas en cada una de las convocatorias, por tenedores de títulos que representen la mayoría absoluta de capital presente,

con las excepciones que se dirán. X) La votación se hará por escrito, firmada por su tenedor o su representante, indicando el valor nominal de los títulos emitidos y en circulación del cual es titular o representante. XI) Las modificaciones de los términos y condiciones de la emisión deberán ser resueltas en asamblea de tenedores de certificados de participación, por el voto conforme de tenedores que representen por lo menos la mayoría absoluta del valor nominal de los títulos emitidos y en circulación. XII) De conformidad con el artículo 32 de la Ley N° 17.703, se requerirá el voto conforme de tenedores de títulos de certificados de participación que representen por lo menos la mayoría absoluta del valor nominal de los títulos emitidos y en circulación para resolver: a) Transferir el patrimonio fiduciario como unidad a otro Fiduciario. b) Continuar la administración de los bienes y derechos fideicomitidos hasta la terminación del fideicomiso. c) Consagrar la forma de enajenación de los bienes y derechos a la liquidación del patrimonio fiduciario. d) Designar a la persona que tendrá a su cargo la enajenación del patrimonio como unidad de los bienes y derechos que lo conforman. e) Disponer cualquier otro tema relativo a la administración o liquidación del patrimonio fiduciario. f) La extinción del fideicomiso en los casos previstos en el artículo 31 de la referida ley. XIII) Las personas vinculadas al Fiduciario – en tanto tenedoras de títulos - no podrán participar en las asambleas de tenedores de títulos. **DECIMONOVENO NOTIFICACIONES.** Todas las comunicaciones y notificaciones a ser cursadas bajo el presente instrumento se realizarán por escrito y se entregarán por cualquier medio fehaciente, al Fideicomitente y Fiduciario en el domicilio del acápite y a los tenedores de los certificados en el domicilio de éstos que aparezca en el registro correspondiente o cualquier otro que aquellos comuniquen en cualquier momento y de la misma forma dentro de la ciudad de Montevideo. **VIGÉSIMO - LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLES:** Este Contrato se regirá a todos sus efectos, por las leyes de la República Oriental del Uruguay y será interpretado en todo sentido de conformidad con éstas. En caso de producirse diferencias, desavenencias y controversias entre las partes, estas acuerdan someterse al siguiente proceso de resolución de diferencias: 1. Comité de Monitoreo y Seguimiento (Negociación Directa): en primer lugar, las partes se comprometen a intentar resolver cualquier diferencia mediante negociación directa y de buena fe en el ámbito del Comité de Monitoreo y Seguimiento previsto en

la cláusula vigesimosegunda. Cualquier parte que identifique una discrepancia deberá notificar a la otra parte por escrito, detallando la naturaleza de la diferencia. 2. Arbitraje: en caso de no resolverse la controversia, su validez, interpretación, cumplimiento y/o incumplimiento, será sometido al proceso arbitral previsto en los artículos 472 y siguientes del Código General del Proceso. Salvo que las partes designen un solo árbitro o que convengan en que éste sea designado por el tribunal, el número de los árbitros será siempre de tres, y cada parte dispondrá de un árbitro, designación que podrá recaer en un funcionario técnico dependiente de cada institución actuando con independencia técnica y entre ambos designarán a un tercer árbitro que presida el tribunal, y en caso de desacuerdo para la designación o para el otorgamiento del compromiso arbitral, se seguirán las reglas del Código General del Proceso. Cada parte asumirá el costo del árbitro que haya designado y la mitad del correspondiente al tercer miembro y en caso de ser uno solo, a partes iguales. **VIGÉSIMO PRIMERO - REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO.** Fideicomitente y Fiduciario acuerdan, con el fin de determinar con mayor detalle las disposiciones contenidas en este contrato de fideicomiso, la elaboración de un reglamento de régimen interno o documento similar, en un plazo de 30 días contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente contrato. Dicho reglamento deberá ser consensuado y firmado por los mismos. El reglamento podrá abordar cuestiones tales como, pero no limitadas a, procedimientos operativos para la gestión de la cartera fideicomitida, mecanismos de toma de decisiones y cualquier otro asunto relacionado con la administración y ejecución de este fideicomiso en el marco de los beneficios previstos en la Ley. El Reglamento no podrá contradecir lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, norma de jerarquía superior, sino solamente desarrollar y complementar sus disposiciones. La modificación del reglamento requerirá el consentimiento unánime de Fiduciario y beneficiario. El presente reglamento lo será sin perjuicio del manual de políticas previstos en la cláusula séptima numeral III. **VIGÉSIMO SEGUNDO. COMITÉ DE MONITOREO Y SEGUIMIENTO.** Para atender aspectos no contemplados en el Reglamento previsto en la cláusula XXI o las dudas interpretativas que surjan de éste, el monitoreo del desarrollo de la administración fiduciaria y reportes que se irán efectuando e intervenir en el procedimiento dispuesto en la

cláusula XX, el fideicomitente y Fiduciario acuerdan la constitución de un Comité de Monitoreo y Seguimiento, que estará integrado por tres representantes titulares y tres suplentes por cada parte. El Comité dictará su propio reglamento interno en un plazo de treinta días contados a partir de la celebración del presente contrato”.