

Montevideo, 02 de setiembre de 2022

## CIRCULAR N° 2022/13

### Ref: Nueva Línea de Garantías- SiGa Entre Todos

A partir del próximo lunes 05 de setiembre quedará activa en el software de SiGa la nueva línea de garantías SiGa Entre Todos, destinada a garantizar operaciones de créditos a empresas constructoras con el objetivo de financiar los costos directos del proyecto de inversión en viviendas, ya sea para capital de trabajo o capital de inversión, bajo las siguientes condiciones:

#### CONDICIONES ESPECIFICAS 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:

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

Donde:

- *Siniestralidad<sub>i,n</sub>* significará la siniestralidad del Operador *i* en el mes *n*
- *garantías honradas<sub>i,n</sub>*, 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.
- *recuperaciones realizadas<sub>i,n</sub>* 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.
- *cartera colocaciones de la cosecha<sub>i,n</sub>* 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 <= 5%, deducible 0%
- 5% < Siniestralidad <= 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.