ANEXO 12 - Especificaciones COMPLEMENTARIAS

Contenido

[1. OBJETIVO Y ALCANCE 2](#_Toc85039402)

[2. DESCRIPCIÓN DE TEMAS 2](#_Toc85039403)

[2.1 Cliente 2](#_Toc85039404)

[2.2 Clientes ocasionales 2](#_Toc85039405)

[2.3 Cobro de Préstamo por Retención 2](#_Toc85039406)

[2.4 Colgamentos 4](#_Toc85039407)

[2.5 Cuentas de Ahorro Previo 7](#_Toc85039408)

[2.5.1. Comisiones: 8](#_Toc85039409)

[2.6 Cuentas Administradas 9](#_Toc85039410)

[2.7 Cuota con Subsidio 10](#_Toc85039411)

[2.8 Escrituración de Promesas 12](#_Toc85039412)

[2.9 Gestión de Cuentas Recaudadores 12](#_Toc85039413)

[2.10 Gestión de Tasadores 14](#_Toc85039414)

[2.11 Gestión de Rematadores y Cobro de Préstamos 16](#_Toc85039415)

[2.12 Novación o Cesión de Préstamo 18](#_Toc85039416)

[2.13 Tasa de Buen Pagador (TBP) y Tasa Bonificada (TB) 19](#_Toc85039417)

[2.14 UR Cabecera 20](#_Toc85039418)

[2.15 UR Ficta 20](#_Toc85039419)

[2.16 Prestamos Pesificados 21](#_Toc85039420)

[2.17 Listado de reportes requeridos por BCU 22](#_Toc85039421)

[2.18 Vector de estructuralidad 25](#_Toc85039422)

[2.19 Concepto de Liga. 27](#_Toc85039423)

[2.20 Cobranza desde agentes externos. 27](#_Toc85039424)

[**2.20.1.** **Depósitos en cuentas de ahorro** 27](#_Toc85039425)

[**2.20.2.** **Procesos de pago de cuotas** 28](#_Toc85039426)

[**2.20.3.** **Archivo de remesas** 29](#_Toc85039427)

[2.21 Facturación electrónica 30](#_Toc85039428)

[2.22 Productos generados por la Covid-19 31](#_Toc85039429)

# OBJETIVO Y ALCANCE

El objetivo de este documento es brindar una aproximación sobre algunos conceptos específicos del banco a fin de lograr el entendimiento de cualquier persona ajena al BHU.

Las especificaciones que aquí se describen corresponden a cómo están resueltas esas funcionalidades dentro de los procesos y el Core actual del Banco.

Estos procesos y funcionalidades serán revisados y modificados en etapa de Adopción y GAP Análisis, de común acuerdo entre el proveedor y el Banco, de modo de llegar a la solución más eficiente posible.

# DESCRIPCIÓN DE TEMAS

## Cliente

Es quien registra un vínculo contractual con el BHU, donde se establecen derechos y obligaciones por los productos y servicios ofrecidos por la Institución.

## Clientes ocasionales

Se consideran clientes ocasionales a aquellas personas físicas o jurídicas que realicen transacciones por cuenta de terceros, de carácter no permanente, por un monto superior a US$ 3.000 o su equivalente en otras monedas.

El BHU categoriza a los clientes ocasionales como clientes habituales, debiéndose aplicar la Debida Diligencia prevista.

Solamente quedan exceptuadas de la obligación de identificar aquellas operaciones realizadas por clientes ocasionales cuyo importe individual no supere la suma de US$ 3.000 o su equivalente en otras monedas, salvo en el caso de las transferencias de fondos.

## Cobro de Préstamo por Retención

En acuerdo a lo establecido por la ley N°17.829 de retenciones sobre retribuciones salariales y pasividades, el banco cuenta actualmente con créditos enmarcados en ésta norma.

Los agentes de retención son aquellas empresas públicas o privadas que retienen de los sueldos de sus empleados las cuotas de los préstamos otorgados y las vuelcan directamente al banco. Estos agentes son sujetos de análisis a fin de evaluar el riesgo y la calificación que tiene la empresa o el sector de actividad que ocupa.

El banco cuenta con un proceso de emisión mensual que impacta sobre todos los agentes con retenciones habilitadas. Éste proceso se ejecuta luego del cierre del tercer día hábil de cada mes, realizando el cálculo de cuánto debe retener cada agente a sus funcionarios para el mes en curso, calculado de la siguiente forma: (ejemplo retención de mayo, se realiza este cálculo el 3er día hábil de mayo). Se retiene la sumatoria de cuotas impagas vencidas más la cuota del mes en curso de cada uno de los productos que componen la plantilla de retención del agente. Son montos fijos en pesos que se calculan según esta forma de cálculo:

* + - Cuota del mes a vencer (ej.: cuota con fechas 1/5 al 1/6) se calcula según las siguientes cotizaciones:
      * + Si es en UR puede ser la UR de cabecera o la del mes en curso (ej. mayo), según el tipo de producto (si es con UR de cabecera o no).
        + Si es en UI, sería la cotización del último día del mes en curso (ejemplo cuota de mayo cotización de UI del 31/5).
    - Cuota del mes anterior a la cotización de la UI de su mes (ej. Cuota abril UI, porque a la emisión esa aún no está vencida).
      * + Si es en UR puede ser la UR de cabecera o la del mes en curso (ej. mayo), según el tipo de producto.
        + Si es en UI, sería la cotización del último día del mes en curso (ej. cuota de mayo cotización de UI del 30/04, porque la emisión no está vencida).
    - Cuotas anteriores todas a la UI del mes actual (ej. marzo a la cotización de la UI del 31/5)
      * + Si es en UR puede ser la UR de cabecera o la del mes en curso (ej. mayo), según el tipo de producto.
        + Si es en UI, sería la cotización del último día del mes en curso (ej. Mayo, cotización de UI del 31/5).

En la actualidad está operativa se resuelve por medio del uso de dos cajas de ahorro auxiliares. Una perteneciente al agente y otra al cliente. Estas cajas actúan como puente entre el agente, el cliente y el producto de crédito correspondiente.

Cada cliente enmarcado en este proceso tiene asociado un porcentaje de retención sobre el préstamo, que no necesariamente será el 100%. El cliente puede pagar la cuota, una parte por caja o cobranza externa y el resto retenerlo del sueldo, o en el caso que haya más de un titular con retención pueden definir que % aplica a cada uno. Puede darse también que un cliente que tenga varios empleos y quiera retener cierto porcentaje de un agente y cierto de otro.

Las cuotas enviadas a retener son pasibles de mora únicamente en los casos que el agente esté configurado para ello. El resto solo tienen la penalización del ajuste por aplicar la cotización del mes en curso, cuando corresponda.

El monto a pagar por cada agente es la sumatoria de las deudas de cada cliente (empleado) a retener. Con ese monto se crea un producto en la posición del agente. A la sumatoria de saldos adeudados se resta el importe enviado a retener del mes anterior. Esto es porque todavía el agente no informó si esa cuota se retuvo o no, y no se puede mandar a retener dos veces una misma cuota. Luego se resta lo que pudo haber pagado el cliente por caja o cobranza externa, más lo que se pudo haber volcado de una retención anterior y que no alcanzó para pagar una cuota entera (saldo de caja de ahorro de retención del cliente). Ambos montos se depositaron en su momento en la cuenta del cliente. El resultado de éste cálculo es el importe a retener por cliente.

Luego de ejecutado el proceso, el sistema genera automáticamente un mail a los agentes con un listado en formato .pdf con el detalle de lo que tiene que retener para cada cliente (empleado). En algunos casos donde el agente tiene varias retenciones habilitadas se generan archivos en formato Excel o txt desarrollado a medida a fin de facilitar al agente el procesamiento de las mismas. En algunos casos es más de un archivo por agente.

El saldo deudor del Agente lo puede abonar por diferentes medios hasta el día 25 del mes siguiente al que se envió la retención (ej.; 25 de junio para la retención del mes de mayo). Los medios habilitados al momento son:

* + - * Caja
      * Corresponsables (Abitab, RedPagos, ANV o Correo)
      * Sistarbanc
      * Transferencia bancaria y luego se imputa el pago

Siempre se considera una contingencia manual para regularizar cualquier situación generada por inconsistencias en los procesos automáticos.

En caso de que el agente no pueda retener el total del importe solicitado, se ajusta manualmente cada préstamo, indicando el importe realmente retenido, pudiendo llegar a ser 0 en caso de que no pudiera retener nada a sus empleados. A raíz de esta situación es deseable dar la posibilidad para que los agentes puedan consultar sus saldos vía web y puedan modificar el archivo en caso de existir diferencias entre lo emitido y lo retenido.

En caso de que el agente no pague en fecha se genera una mora sobre el agente, no sobre el cliente (que hoy se carga en el producto MORAAGENTE).

Para imputar el pago existe otro proceso batch, que al detectar abonado un producto (llamado AgenteRet\_N), aplica la parte correspondiente a cada uno de los clientes en su cuenta de ahorro correspondiente (producto 24). Luego se ejecuta otro proceso, que al detectar saldo suficiente en las cuentas 24 para abonar cuotas vencidas de los clientes (teniendo en cuenta tanto lo volcado por el agente como lo que pudo haber pagado el cliente por otra vía), lo abona automáticamente. Hoy solo se permite el pago de cuotas enteras, pero en el futuro puede interesar aplicar pagos parciales.

La baja de la retención puede ser por varios motivos. El sector de retenciones únicamente realiza bajas por desvinculación laboral informado por la empresa, o por fallecimiento.  El resto de los motivos para realizar una baja se informa al Área Riesgos para que ellos la autoricen.

Existe problemas con Bps, caja profesional o bancaria, donde a veces se realizan retenciones de cuotas posteriores al fallecimiento de la persona y luego son reclamadas. El sistema actual no contiene dicha funcionalidad, pero el siguiente debería poder desmarcar esas cuotas para que vuelvan a figurar como no pagas, y poder devolver el dinero que envío el agente nuevamente al mismo. El cliente debería quedar en estado fallecido para conocimiento de los diferentes sectores del banco a fin de que se tomen las acciones que se consideren pertinentes.

## Colgamentos

Los productos denominados “colgamentos” con saldos de préstamos postergados con la finalidad de flexibilizar una situación de ajuste de tipo de cambio, de unidad o moneda que afecte la posibilidad de pago.

La naturaleza jurídica de estos productos denominados “colgamentos” es la de saldo de préstamo hipotecario, siendo partidas cuyo cobro el Banco Hipotecario postergó en el tiempo.

En todos los casos constituyen saldos de préstamos hipotecarios bajo la misma garantía y el mismo contrato del crédito original, y en ese sentido, el deudor hipotecario se encuentra obligado a su pago. Los criterios que aplican al cobro de los colgamentos son iguales a los de cualquier producto de crédito, con prelación parametrizable definida por su fecha de vencimiento y tasa de interés. Los comportamientos difieren según el tipo de colgamento.

Debido a que el origen o concepto a que responden las partidas por colgamentos han sido diferentes a lo largo de los años, se le ha asignado a cada colgamento un número que lo identifica de acuerdo al origen de dicha partida. Los colgamentos existentes son los siguientes:

* Colgamento 1: No se aplicó la totalidad del índice de reajuste a las cuotas que reajustaban en 1985. La diferencia entre el saldo de préstamo con el reajuste total y el saldo de préstamo con el reajuste parcial es el Colgamento 1. Este colgamento no genera intereses, siendo un préstamo plazo fijo.

* Colgamento 2: Hasta 1985 las cuotas de los deudores hipotecarios ajustaban anualmente en el mes de setiembre de acuerdo a la variación producida en la UR, teniendo en cuenta que el ajuste de la UR se producía por la variación del Índice Medio de Salarios. Entre setiembre de 1984 y setiembre de 1985 los salarios nominales aumentaron 122% y como consecuencia de ello, la UR tenía que aumentar en esa proporción. Por lo que surge distinción entre la cuota legal que es la que hubiera correspondido de aplicar el reajuste total, y la cuota exigible que es la que se cobra, aplicándosele a la cuota contractual el valor de la UR ficta, esto es calculada con un reajuste menor al que hubiera correspondido. Asimismo, se estableció por parte del Banco que las diferencias entre el ajuste real de la Unidad Reajustable al 1º de setiembre de 1985 y el reajuste aplicado (menor que el que correspondía), se llevara en una cuenta aparte. La diferencia entre la cuota legal y la cuota exigible en moneda nacional se computó en UR a la cotización del mes y se acumuló como partida a ser abonada al final del proceso amortizante del préstamo hipotecario. Este colgamento tampoco genera intereses, pero se incrementa mensualmente, si el deudor continúa abonando su cuota con una UR ficta (menor al valor real de la misma).
* Colgamento 3: Se generó en los casos en que deudores hipotecarios registraban atrasos en el pago de las cuotas y para ponerse al día realizaban un convenio de pago con el BHU. Mediante ese convenio de pago, se difería el monto total de las cuotas atrasadas (sin mora ni recargo) hasta el final del plazo contractual de la hipoteca. Este colgamento 3 genera un interés que se contabilizaba en la hipoteca como colgamento 4.

La tasa de interés a aplicar sobre la deuda generada (saldo colgamento 3), será de 2,00 % anual, que se acumulaba mensualmente como colgamento 4.

* Colgamento 4: como se explicitó supra, era el interés cuya tasa anual es del 2%, que devenga el “colgamento 3”. Este colgamento se unificó todo en el colgamento 3 por lo que no se encuentran productos vigentes en este caso.
* Colgamento 5: Los clientes que se encontraban en situación de morosidad, al 31 de octubre de 1998, regularizan su situación solicitando que todas las cuotas atrasadas fueran transferidas al final del plazo del préstamo original, sin multas ni recargos.

Si resultaban cantidades impagas por la rebaja de la cuota, se debían trasladar en unidades reajustables al final del plazo contractual, sin intereses ni recargos de ninguna especie, extendiéndose el plazo de prestación de servicios hasta el máximo legal, transcurrido el cual el Banco quedaba facultado para dar por extinguido el saldo.

* Colgamento 6: el artículo 10 de la ley 17.062 amparaba una serie de situaciones (fallecimiento, desempleo, divorcio) habilitando al deudor a pagar durante un año el 50% de la cuota, y disponiendo que lo adeudado se debería hacer efectivo al final del vencimiento del plazo contractual, situación que generó este colgamento.
* Colgamento 8: Aplica solo a préstamos en U$S los cuales podían refinanciar de las cuotas los préstamos, que es lo que genera este colgamento. Se trata de refinanciación, y por ende saldo de préstamo que debe ser abonado por el deudor hipotecario.

**Resumen tipo Colgamentos**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tipo colgamento | Comportamiento | Comentarios |
| Colgamento 1 | Plazo fijo |  |
| Colgamento 2 | Incremental | Requerimiento PRE-151 |
| Colgamento 3 | Plazo fijo incremental | Fijo más intereses (2% anual) que iban al Colgamento 4. Actualmente se acumula en el mismo Colgamento 3. |
| Colgamento 5 | Plazo fijo |  |
| Colgamento 6 | Incremental | Requerimiento PRE-152 |
| Colgamento 8 | Plazo fijo |  |

## Cuentas de Ahorro Previo

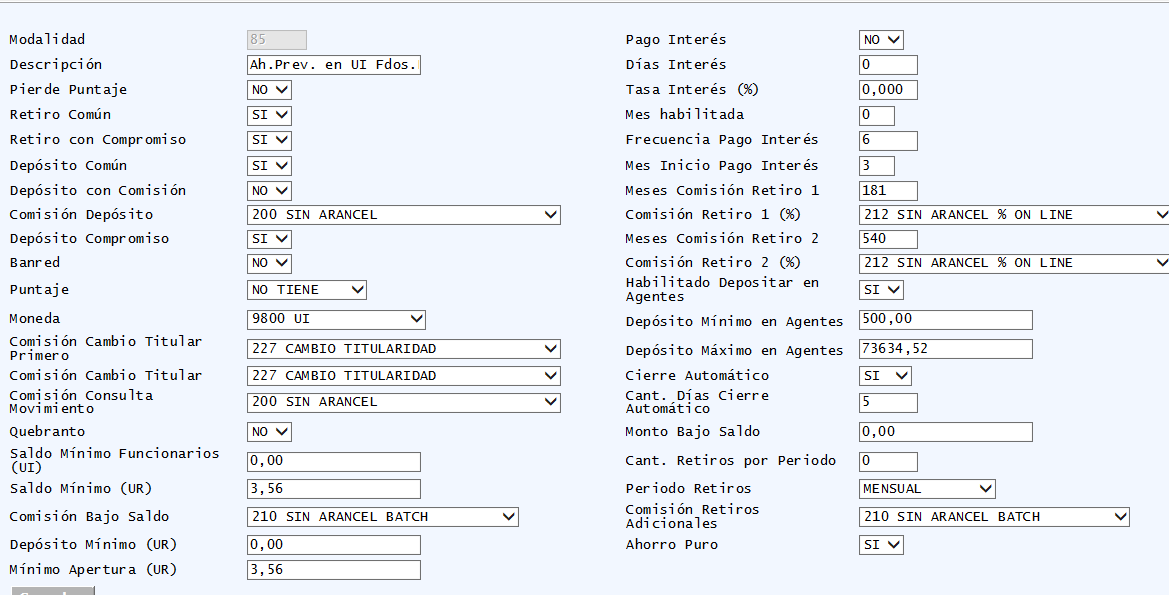
Son las cuentas de captación de depósitos mediante sistema de ahorro previo en moneda nacional, en UI o en UR (podría llegar a ser otro tipo en el futuro) de acuerdo a lo previsto por Ley 18. 125. Actualmente dentro de esta definición, se incluyen por ejemplo las modalidades de “Yo Ahorro” y “Yo te ahorro”.

El objetivo de estas cuentas es que, si cumplen con cierta cantidad de depósitos regulares por cierta cantidad de tiempo, pueden llegar a obtener beneficios al solicitar un crédito, como ser obtener mayor financiación dentro de su perfil u obtener una tasa preferencial. O sea, que debe tomarse en cuenta al diseñar el el flujo para la solicitud de créditos estos tipos de cuentas, así como también la funcionalidad de poder crear nuevos productos con diferentes características.

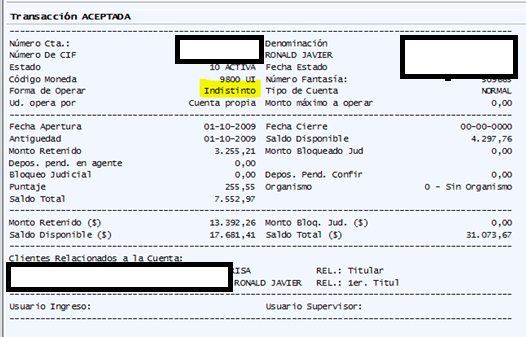
Los retiros que no se efectúen para la compra de vivienda (debidamente justificado) podrán determinar la perdida de beneficio generado en la cuenta. El sistema debe considerar la opción de habilitar retiros bajo ésta condición. En el caso de obtener una solicitud de crédito, debe ser claramente visible la situación generada a causa de los retiros injustificados. Asimismo, se debe poder volver a otorgar el beneficio si se justifica el retiro ante un operador, o se puede volver a generar el beneficio en el caso de cumplirse nuevamente con las condiciones.

Actualmente no generan intereses por dichos depósitos, aunque en el futuro podría llegar a existir dicha posibilidad.

Estas cuentas tienen diferentes **parámetros** como ser saldos mínimos de apertura, comisiones, formas de operar que son parametrizables para cada tipología de cuenta.



Estas cuentas pueden tener más de un **titular** y diferentes formas de operar (conjunta, indistinta, etc.)



**Los números de las cuentas** se componen del número de la sucursal-número del producto (tienen que ser mayor a tres dígitos)-número de la cuenta y un dígito.



### Comisiones:

Existen diferentes criterios que aplican a los retiros como las comisiones. El bajo promedio en saldo, los retiros realizados dentro de los x días posteriores al último deposito, la cantidad de retiros dentro de un período determinado, etc. genera el cobro o no de las comisiones. Estas condiciones serán parametrizables también por producto.

Ejemplos:

A los retiros realizados antes de los 540 días se les cobra comisión, salvo que, sea para la compra de vivienda. En estas situaciones, en caso de ser justificado, se debe poder devolver dicha comisión.

En caso de que se retiren depósitos menores a 90 días, la cotización de la UR a considerar es la del día en que se realizó el depósito y no la del día en que se realiza el retiro, de forma de evitar especulación con esta operativa.

## Cuentas Administradas

Son cuentas que en banco administra de otras instituciones. Actualmente solo hay cuentas administradas del MVOTMA. Estas cuentas como no son del banco propiamente dicho no forman parte del patrimonio del banco por lo que se contabilizan como cuentas de control u orden.

Las diferentes tipologías de préstamos que administran son:

* Funcionarios del MVOTMA (DCN: ***U077-601/602/603***)
* Cuentas de particulares (emitidas por el MVOTMA, DCN: ***U077-600)***
* Cuentas de viviendas BOTNIA

Todos los productos son en UR y usan la UR de cabecera. Se cobran diferentes productos de los clientes antes mencionados y en cada cobro se debe volcar lo recaudado en diferentes cuentas de ahorro según el detalle anterior. Los retiros de estas cuentas son a demanda por el Ministerio.

El producto de ahorro 48 tiene 3 cajas de ahorro

1. FNV – Cuotas de Organismo
2. BOTNIA – Prestamos de las viviendas construidas por Bonita
3. Cobranza – (Funcionarios)

Al ministerio mensualmente se envía:

* Monto total cobrado en el mes
* Detalle de cobros
* Estado de cuenta de las cajas de ahorros
* Inventario de los tres conceptos

Dado que no son cuentas del Banco, esta información no se reporta al BCU.

En el futuro puede existir la necesidad de administrar cuentas de algún otro organismo, por lo que este tipo de productos debe formar parte de las opciones que brinde el nuevo Core.

## Cuota con Subsidio

Es la cuota con beneficio otorgado por medio del MVOTMA o del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios.

Bajo la Ley Nº 16.237 de plan nacional de vivienda se creó el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. Este fondo se constituye con aportes de diferentes organismos públicos como ser Intendencias, ANTEL, OSE, UTE, Juntas Departamentales etc. Los recursos de este FNVU se pueden utilizar para otorgar préstamos según formalidades que defina el MVOTMA. Existen tres tipos de subsidios;

* **De capital total**:

El MVOTMA es quien determina las pautas definiendo las personas que van a acceder al subsidio según los requisitos que cumpla. El BHU lo cobra y deposita luego en la cuenta de ahorro que tiene el MVOTMA. Únicamente lo que se realiza aquí es la administración de dichas cuentas, Es una “Cuenta Administrada” (Descripto en el punto 2.6). Actualmente los productos que tienen asociado esta modalidad son aquéllos que comienzan con la denominación U077600, U077601, U077602, U077603, y PMOS BOTNIA.

* **De capital parcial**: Al total que le otorga el banco, hay una parte del capital que la cubre el Ministerio.  Para eso se crea un producto en la posición del cliente que se cancela al momento que el Ministerio gira el dinero.  Si el cliente vendiera la vivienda, debe reintegrar el dinero total o parte del mismo al Ministerio, y dicho trámite se realiza en BHU.
* **De cuota**: El MVOTMA define según ciertos criterios propios el otorgamiento de subsidio a ciertas personas pudiendo, también quitárselo si la persona dejara de cumplir con dichos criterios. En estos casos se maneja una rebaja en la cuota que abonaría el cliente.  Se le presta cierto capital, se le arma el plan de pago, y a esa cuota se aplica cierto descuento en cada una, que se va contabilizando en el cobro de cada una.   
  Con cada pago la cliente habilita al BHU a realizar un retiro de la cuenta del ministerio por el monto del subsidio. En el caso de que el cliente no pague, el BHU no está habilitado para retirar de esa cuenta.

Actualmente se utiliza el fondo de subsidio que se maneja como un complemento de créditos SUBSMVOTMA de los productos P.HIP UIFGCH, PMO MVIV-BHU, U151121, U151121SERV, U151122, U151122SERV, U152121, U152122.  Además, está el SUBSLEY18795 para los productos P.HIP UIFGCH.

Ej.:

* + - Subsidio por dos años con renovación
    - Subsidio total del plazo del préstamo. (más utilizado últimamente)

Según condiciones definidas por el Ministerio, existe la posibilidad de retirarse o cambiar el monto del subsidio, únicamente de las cuotas aún no cobradas.

Las novaciones son posibles, pero bajo las condiciones que establezca el Ministerio

* **Subsidio de Reajuste (otro concepto de subsidio):**

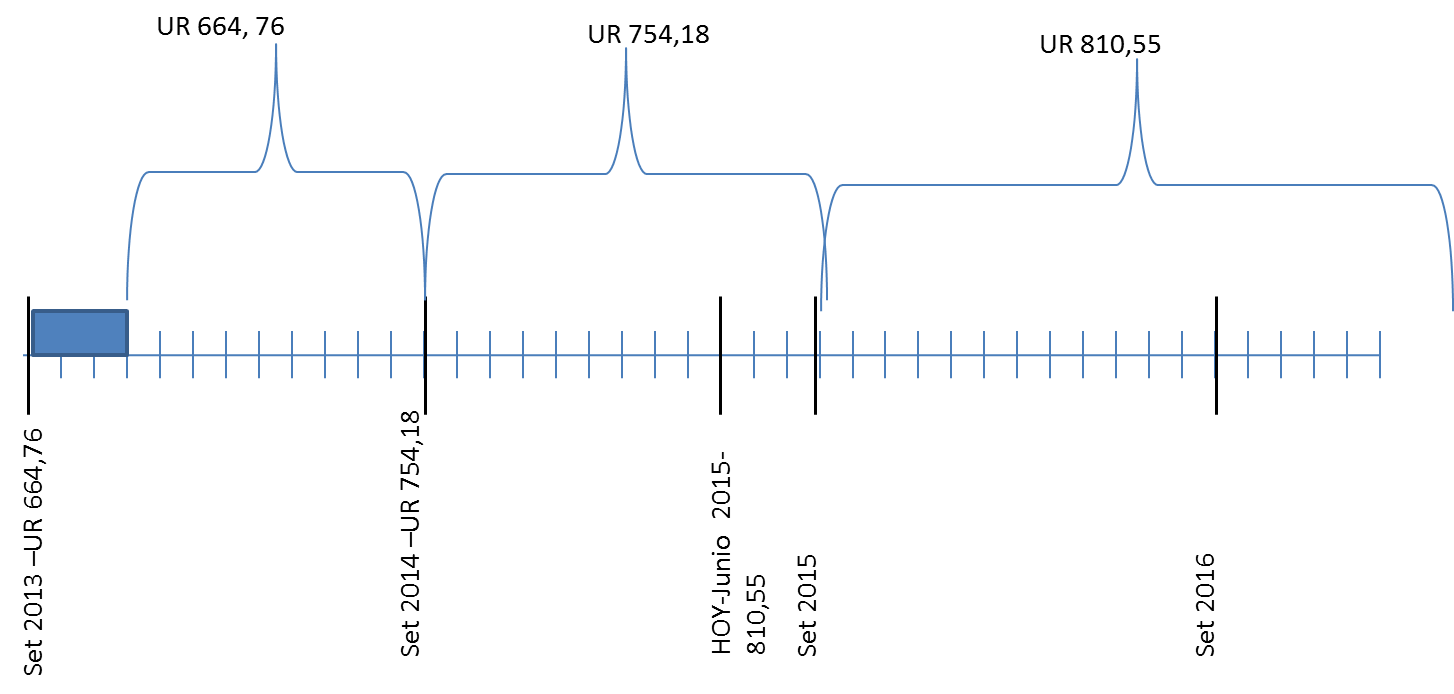
Este subsidio se genera al utilizar la UR de cabecera (explicado en punto 2.15), que es la cotización de la UR del setiembre anterior, para calcular el monto a cobrar convertido a pesos.

Al cobrar cada una de estas cuotas en UR el sistema reconoce una perdida (SUBREAJ) por la diferencia entre el valor de la UR vigente y el valor de la “UR de cabecera” correspondiente

Los préstamos en UR deberán ser valuados de la siguiente manera:

* La posición hasta el próximo agosto a la cotización de UR de cabecera, correspondiente al setiembre anterior a la fecha de vencimiento de la cuota.
* La posición futura a partir del próximo setiembre a la UR del día de “hoy”.

Por ejemplo, suponiendo que un cliente nos debe un préstamo desde noviembre de 2013, las cuotas que debe desde noviembre de 2013 hasta agosto de 2014 deben quedar valuadas a la UR de setiembre 2013, desde setiembre 2014 hasta agosto de 2015 deben quedar valuadas a la UR de setiembre de 2014 y todo el saldo futuro a partir setiembre de 2015 debe quedar valuado a la UR de setiembre 2016 y así sucesivamente:



El sistema deberá calcular la posición a la UR de cabecera correspondiente. Luego haciendo la diferencia entre el valor de la deuda total a la UR de hoy y la posición a la UR correspondiente, deberá generar una cuenta regularizadora del activo, con la misma cuenta contable y una subcuenta diferente, de forma de exponer en el balance los préstamos al valor que corresponde.

Capital 169706-1 yyyy UR

Ajuste Subsidio 169706-99 (xxxx) $

Este mismo tipo de ajuste deberá realizarse no solo para los rubros de capital, sino también para el devengado de intereses, devengado de mora, los intereses en suspenso y las previsiones.

## Escrituración de Promesas

Las promesas son préstamos otorgados por el banco de inmuebles construidos por el mismo y que no se pueden hipotecar por carencias formales.

Las promesas se deberían inscribir lo antes posible pero hoy por diferentes motivos no se inscriben, entre otras cosas porque el banco no regularizó aún situación en catastro, planes, etc. Al cliente no se le da título ni escritura a su nombre, por más que ya haya terminado de pagar todo el préstamo. Tampoco se puede hipotecar el inmueble. En esos casos cuando el cliente vende lo que se hace es una cesión de promesa.

**Escritura en cumplimiento de promesas.**

El BHU, luego que logra obtener toda la documentación legal y notarial de un Conjunto Habitacional, comienza a “citar a todos los promitentes compradores” (clientes a quienes se le otorgo un préstamo de un inmueble que no estaba en condiciones de escritura) para que concurran a “**escriturar e hipotecar**” si aún tienen saldo pendiente.

En dichas circunstancias, puede suceder que el cliente no disponga los costos necesarios para dicha gestión, por lo que el Banco le ofrece “financiar” los mismos (hasta un 4% del saldo actual por costos administrativos y notariales) Para dichos casos, el saldo final a financiar e incluir en la hipoteca, se compondrá de: saldo de la promesa + saldos de colgamentos + saldos de gastos, todos “unificados” en un solo producto. (U086003). Para esta operativa, se utiliza la funcionalidad del SIGB de “Novación/Cesión” (descripta en el punto 2.12), que permite generar el proceso correctamente. Se deja copia de la “cesión notarial” adjunta al compromiso original.

Para los Clientes que fueron citados a escriturar, y NO tienen saldos pendientes, se otorga la escritura del bien (título) y se le entrega. (no lleva operativa contable ni liquidación)

**Promesas sin saldo - acciones**

Las promesas del BHU están exoneradas de su inscripción en el Registro.   
Es posible que algunos Clientes – **Titulares de Promesas**- terminen de pagar y aún no puedan hacer “**escritura de adjudicación**” o “**escritura en cumplimiento de promesa**”, dado que el Conjunto Habitacional, no cuenta con las habilitaciones finales correspondientes: plano definitivo, reglamento de copropiedad, BPS, DGI, etc.

En dichas circunstancias, al cliente no se le da título ni escritura, por más que ya haya terminado de pagar. Puede gestionar ante el BHU el otorgamiento de “**Carta Total de Pago**”.

## Gestión de Cuentas Recaudadores

Las cuentas recaudadoras son aquellas que el banco administra para entes públicos. Cada una de ellas cumple con diferentes cometidos, siendo cuentas que no afectan directamente el balance del banco. Actualmente se recauda para el BSE, ANV y MVOTMA, siendo BSE para la administración de dineros de seguros, ANV pago de cuotas y MVOTMA para la administración de cajas de ahorro.

A continuación, se describen las características de cada una.

* **BSE**: Dentro de estas cuentas se administran los montos de los seguros de vida que el cliente solicita al momento de la solicitud de crédito.

En la solicitud de un nuevo crédito el cliente debe contratar un seguro de vida que cubra el valor del crédito solicitado. Hoy este seguro se gestiona solamente con el BSE. El costo de este seguro puede pagarse al contado al momento de otorgar el crédito o puede ser financiado en la cuota del capital solicitado. Cuando se contabiliza la liquidación del préstamo, se acredita en la cuenta del BSE el monto correspondiente al seguro de vida.

Actualmente existen dos cuentas, una para Casa Central y otra para Sucursales. Lo deseable a futuro por el BHU sería lograr unificarlas.

Existe la posibilidad de devolución desde estas cajas de ahorros para los casos de fallecimiento, novación, amortización o cancelación anticipada del préstamo. La devolución por cancelación anticipada del préstamo o novación no se hace desde estas cajas de ahorros, sino que el BSE envía el dinero vía BCU.

Actualmente no se cuenta con una interoperabilidad con el BSE que ayude a mejorar los procesos de conciliación.

* **ANV**: Las cuentas que se manejan de la agencia son para administrar el cobro de cuotas de los prestamos emitidos por la ANV. Los préstamos se depositan en una cuenta única donde luego se concilia y se deposita en la cuenta correspondiente. Existe una problemática a estudiar para los casos de sobregiro.  Se está a la espera de una resolución con respecto al sobregiro para poder comenzar a automatizar este procedimiento.
* **MVOTMA**: Las cuentas del ministerio son cajas de ahorro. Actualmente se usan los productos ahorro CAHO 80,81,82 pero puede ser necesario a futuro modificar estos productos a cuentas vistas debido a que los depositantes no son ahorristas del BHU, sino que son beneficiarios del MVOTMA.

Los beneficiarios (depositantes) depositan en sus cuentas, y luego en la noche por un proceso batch se vuelca en la cuenta del ministerio. Este proceso actualmente genera confusión, ya que las cuentas figuran con un saldo que en realidad fue volcado a la cuenta global del MVOTMA. Esto se definió de esta forma para que el Ministerio pueda consultar el saldo depositado por cada depositante.

* **FNV**: Las cuentas que se manejan del FNV son para administrar el cobro de cuotas de algunos de los préstamos.  Cuando el BHU cobra la cuota dependiendo a que se refiera se acreditan en diferentes cuentas del MVOTMA, producto de ahorro 48. Este procedimiento ya está automatizado.

## Gestión de Tasadores

Actualmente en el BHU se tasan tanto Inmuebles de terceros como Bienes Propios. Los inmuebles propios son bienes recuperados o bienes de uso que se tasan anualmente para establecer su valor patrimonial. Los inmuebles destinados al uso del banco se tasan anualmente ya que se presentan como activos en el balance.

El avalúo de inmuebles de terceros se efectúa por tres causas diferenciadas:

1. Como venta de un servicio de tasación previsto en el manual de productos y servicios.
2. Como requerimiento de análisis en oportunidad de presentarse el inmueble como futura garantía de un préstamo hipotecario a conceder.
3. En cumplimiento de la normativa regulatoria (BCU) referida al tratamiento de las garantías hipotecarias de préstamos hipotecarios para vivienda. Se encuentra establecida la periodicidad con que se deben retasar de acuerdo a la afectación de la garantía/préstamo y la calificación del cliente.

Por ejemplo: puede pasar que la calificación inicial del cliente era 1C y se determinó un vencimiento de tasación a los 8 años, pero luego el cliente empeora su calificación, ese vencimiento se adelanta (p.ej. a 2 años), e incluso puede pasar inmediatamente a estar vencida.

Esta actualización del vencimiento de la tasación el sistema la hace en forma automática

**Observaciones:**

Las promesas de compraventa si bien no son jurídicamente hipotecas, son consideradas igualmente por el Banco Central como garantías, por lo tanto, aplica lo mismo que para las garantías hipotecarias y en particular este tema de las tasaciones.

En la base de inmuebles permanece el historial de casos que no son garantías (quizás un día lo fueron, pero hoy no tienen un préstamo activo), ni se encuentran en propiedad del banco.  Algo a revisar al momento de la migración es si interesa que se carguen al nuevo Core o no. Pero si se cargan, deberían distinguirse adecuadamente para no mezclarlas (por ejemplo, que queden en un histórico).

Números de la base de inmuebles en la actualidad (aprox):

* 130.000 inmuebles total
* 30.800 en garantía
* 700 propiedad del banco

Es importante tener todas las garantías con tasación vigente porque una vez que vence la tasación, la garantía pasa a valer cero, dejando las deudas descubiertas lo que afecta las previsiones del banco.

Hoy en día por contrato el costo de tasación / re tasación no es trasladado al cliente. Solamente la primera tasación al momento de conceder el crédito, pudiendo entenderse como contemplada en el arancel por ingreso de solicitud de préstamo.

* **Quiénes realizan las tasaciones / retasaciones**
* Tasadores del banco: son supernumerarios (es decir no son funcionarios, sino que son empresas unipersonales de servicios y se les paga por tasación realizada)
* Empresa: adjudicada por licitación
* Tasación estadística: IESTA

Las tasaciones que hacen son diferentes entre sí por el volumen (masivo / uno a uno), el tiempo que requiere cada una y el costo que significa para el banco.

En el primer caso se trata de una tasación más minuciosa y por lo tanto mucho más costosa, se utiliza por ejemplo al conceder los créditos y/o para inmuebles de mayor valor o peso en el balance del banco.

El resto de la cartera se tasa a través de la Empresa contratada a tales efectos.

Las tasaciones estadísticas las realizan el Instituto Nacional de Estadística (INES).

Se ha utilizado esporádicamente, más que nada para afrontar requerimientos muy masivos de tasaciones. El resultado no es el mejor, evidentemente, ya que no se hace un estudio detallado, sino que se aplican cálculos numéricos. Pero para cartera muy vencida o de poco valor es también útil pues el impacto de errarle al valor tasado es menor.

* **Cómo se realiza**

Actualmente el sistema SIGB ofrece reportes para consultar vencimiento de tasaciones de inmuebles en garantía. De igual forma se obtiene mediante consultas por DWHouse, antecedentes de datos de tasación existentes en la base de inmuebles.

De estas fuentes se obtiene de forma parcialmente automatizada los datos de los inmuebles en su condición de garantía y en lo relativo a sus características materiales y de mercado.

El tasador tiene que establecer/actualizar los valores asociados al avalúo, así como las características materiales y las eventuales modificaciones en estos aspectos.

En ese listado que muestra los vencimientos debe tener en cuenta si la hipoteca tiene préstamos vivos asociados o no (si el préstamo ya se pagó, no corresponde retasarla, es inmueble pero no es garantía).

La funcionalidad de Tasaciones propiamente dicha hoy resulta un poco engorrosa ya que contiene datos de relativa importancia y ofrece escaso control de ingreso en razón de la importancia del dato. Solicita muchos datos como obligatorios que no son importantes (p.ej. método de construcción), y en cambio le faltan otros que son fundamentales (por ej. barrio). Sería bueno aprovechar a cambiarlo.

La forma de ingreso de una tasación al sistema es manual o masiva (por archivo). En todos los casos la tasación lleva un paso de aprobación donde alguien la revisa y aprueba. En algunos casos esta aprobación también se requiere que sea masiva (por archivo, por ejemplo para las que realiza IESTA), por lo cual el sistema deberá proveer esa funcionalidad.

## Gestión de Rematadores y Cobro de Préstamos

El banco luego que un cliente se atrasa comienza las tareas de recupero para gestionar su cobro. En caso de que se agoten las instancias se inicia el proceso de ejecución del inmueble pudiendo ser alguno de los siguientes;

* **Remate judicial** (Ley 18125)
* **Remate extrajudicial**
* **Rescisiones**.
* **Tercería**

En los remates judiciales y extrajudiciales, por medio de diferentes tareas y etapas realizadas por administrativos, escribanos, rematadores y jueces se culmina con el remate de la vivienda. Este remate puede derivar en la adquisición por un tercero, por el propio banco o quedar desierto.

Los procesos de rescisión aplican a las promesas. Son inmuebles cuyos títulos están a nombre del banco bajo un crédito de tipo promesa. En estos casos el proceso va desde la intimación hasta el desalojo. Una vez finalizado, el inmueble queda en la cartera de activo del banco.

Los casos de tercería se dan cunado un tercero realiza una demanda sobre un cliente del banco. En esos casos, el banco interviene para cuidar el valor de la garantía ya que tiene preferencia sobre el cobro ante terceras partes.

Es necesario para el sistema, que se pueda contar con un flujo de etapas trabajo y estados donde queden registradas las diferentes tareas en cualquiera de los procesos anteriores.  De esta forma se puede hacer seguimiento de cada uno de los puntos, controlando su avance con fechas y plazos. También en algunos puntos deberán emitirse alertas, avisos y controles. También según la etapa del proceso en que se encuentre existirá o no impacto en la contabilidad y en las previsiones de riesgo.

Dentro de estos procesos se ingresarán diferentes gastos que pueden surgir del proceso judicial, costos asociados a la propiedad, notificaciones, publicaciones, gastos de rematadores entre otros. Estos montos pueden impactar sobre la deuda del cliente quien para ponerse al día o para cancelar su deuda deberá hacerse cargo. Estos gastos pueden ser asumidos también por el banco dependiendo de la etapa del proceso en que se encuentre.

A modo de ejemplo, las etapas de los procesos implican:

* + Intimidación (10 días aprox.)
  + Gestión de escribanos (30 días aprox.)
  + Asignación de rematador
  + Programación del remate según calendario de remates (actualmente se realizan en promedio 5 remates mensuales)
  + Publicación en diario oficial y página Web
  + Avisos a deudores (telegramas)
  + Control de Edictos
  + Remate
  + Entrega de llaves

Cada una de estas tareas puede contener diferentes ítems, como ser:

* Constancia de cada paso en la fecha que fue realizado y su responsable, tanto interno como externo.
* Se puedan sacar formularios ya automáticamente confeccionados a presentar a diferentes organismos.
* Se puedan anexar documentos, así como emitir reportes en caso de ser necesario.
* Poder elegir diferentes abogados, escribanos, rematadores, entre otros, ya previamente cargados.
* Poder dejar registro de los diferentes gastos incurridos en cada paso y poder con eso imputarlos al cliente en cuestión, así como generar el pago a realizar al proveedor.
* Debe poder interactuar, para hacer cálculos y liquidaciones, con la posición del cliente, tanto para créditos como para ahorros.  Como por ejemplo consultando sus cuentas de ahorro, los productos que tiene, así como impactando el resultado de las liquidaciones realizadas.
* Se debe poder ingresar datos como valores, observaciones, etc., que puedan ser utilizados para algún cálculo que se detalle o simplemente como información adicional.

En cualquiera de las situaciones se debe contemplar la posibilidad de volver atrás todo proceso. Si el cliente muestra voluntad y capacidad de regularizar su situación se puede realizar la cancelación del proceso de remate en cualquier momento y se gestiona una reestructura del préstamo. El remate debe ser siempre a la última opción.

## Novación o Cesión de Préstamo

Se utiliza:

* Cuando cambia el / los titulares de un préstamo o inmueble en garantía (por ejemplo por venta o división de la garantía).
* Cuando se escritura una promesa y pasa a hipoteca
* Cuando no se puede escriturar y procesamos una cesión,

Por más que en algún caso se mantenga la cuota, el plazo y/o la tasa del préstamo original, se da de baja el préstamo actual y se genera un préstamo nuevo: o sea, se le asigna un nuevo producto y número de préstamo. Principalmente porque lo que va a cambiar siempre al modificar el primer titular es la prima del seguro (que afecta el valor de la cuota). Como el cliente firma un nuevo documento, no hay problema en que cambie ese identificador de la deuda.

Hoy en el único caso que se mantiene el mismo producto y numero de préstamo es cuando en un préstamo a dos firmas se va uno de los titulares que no es el principal. Ya que en ese caso el seguro se mantiene incambiado pues éste siempre está a nombre del primer titular, que sigue siendo el mismo.

A su vez, si el cliente anterior tiene varios préstamos asociados a ese inmueble (por ej. principal, seña, colgamentos), la novación los va a agrupar en un solo préstamo nuevo. Para alguno de estos componentes de menor peso (por ejemplo. préstamo de la seña (\*)), puede no convenirle renovar porque aumenta la tasa. En ese caso el ejecutivo puede sugerirle pagar ese pequeño saldo al contado antes de novar.

En SIGB el producto destino de la novación es el U086003 para Hipotecas y el PROM si es una cesión de promesa que aún no escrituró. Se trata de que el cliente escriture antes de vender, pero si es a causa del propio banco que el inmueble no se pudo escriturar (por ejemplo. si aún no están todas las habilitaciones en regla), se permite traspasar la promesa a otro titular.

En el SIGB el producto destino de una novación que proviene de un PROM será –para el caso que se transforme en hipoteca- el identificado como **U086003**.

Si el producto destino del PROM no es una hipoteca (cesión) es **PROMURSinTBP** (pierde la Rebaja de Buen Pagador (TBP) en la operación de cesión) Este último caso, se genera cuando es a causa del propio banco que el inmueble no se puede escriturar (por ejemplo. si aún no están todas las habilitaciones en regla, planos, reglamento de copropiedad, etc.)

Si no hay impedimentos legales o notariales, el BHU obliga a generar escritura e hipoteca.

Si la solicitud de una Novación comprende **a productos en UR** de la cartera anterior al SIGB, en dicha operativa, los productos existentes serán unificados en uno nuevo**: PHURSinTBP** (pierde la Rebaja de Buen Pagador (TBP) en la operación de novación)

Si la solicitud de una Novación comprende **a un producto en UI** de la cartera actual (DCN), en dicha operativa, el producto nuevo (DCN) a generar será igual al original. (cambia solo el NCN, numero correlativo de préstamo)

(\*) Productos de comportamiento especial

## Tasa de Buen Pagador (TBP) y Tasa Bonificada (TB)

En el banco existen dos tipos de descuentos en la tasa, uno es la Tasa de Buen Pagador (TBP) y la otra es la Tasa Bonificada (TB). La primera fue otorgada principalmente a los créditos en UR y dólares anteriores al 2008. Ya no se emite productos nuevos con este tipo de tasa. La tasa bonificada actualmente se implementa para los créditos otorgados en UI.

* **Tasa de Buen Pagador**: Existe un criterio en las franjas que definen esta tasa. Van de acuerdo a la tasa de interés vigente. La TBP rebaja la tasa en 1, 1,5 y 2 puntos pero nunca la tasa podría ser menor a 4.5%.

|  |  |
| --- | --- |
| **Tasa de interés vigente** | **Reducción de tasa** |
| Entre 5% y 5.99% | 1% |
| Entre 6% y 7.99% | 1.5% |
| 8% o mayor | 2% |

La pérdida de la tasa es en forma automática cuando se genera un atraso mayor a 60 días y puede llegar a ser recuperada por una única vez cuando el cliente vuelva a ponerse al día (también de forma automática).

Para los casos de novación no se podrá a conservar la tasa, salvo que sea el mismo cliente (para este tipo de novaciones se utiliza el producto U086003, que tiene TBP).

En caso de que el cliente perdiera la tasa por un error del banco, se puede volver a otorgar el beneficio por medio de una funcionalidad en el sistema que cuente con la correspondiente supervisión.

Actualmente la pérdida de la TBP genera un nuevo plan de pagos. Lo mismo ocurre para generar el recupero de la TBP. Esta forma de cálculo la tasa provocó en algunos casos errores donde al finalizar el préstamo no coincidiera el saldo final de capital que debería ser cero.

* **Tasa Bonificada:** Esta tasa se usa actualmente para los préstamos en IU. Dependiendo de las características del ahorrista puede determinarse una rebaja entre ½ a ¼ puntos de la tasa contractual.

La pérdida de la tasa es en forma automática cuando se genera un atraso mayor a 60 días sin existir la posibilidad de recuperarla. Actualmente como contingencia se puede realizar un pedido a Informática donde se pueda volver a definir la tasa bonificada en caso de pérdida por errores del Banco o por causas ajenas al cliente. (Ej., cuando se atrasa un agente de retención sin que el cliente esté implicado).

Cuando se pierde la tasa bonificada también corresponde generar un nuevo plan de pagos (ya que el valor de la cuota aumenta). La tasa también se pierde en el caso de reestructura. Para el caso de una novación, la tasa se estudia según las características del nuevo cliente.

## UR Cabecera

La UR se crea en la Ley 13.728 artículo 38, estableciendo que se ajusta anualmente de acuerdo a la variación en el índice medio salario, en los doce meses anteriores al 1ero de agosto inmediato anterior. Podrán existir ajustes intermedios pero los mismos no deberán afectar los depósitos de ahorro, ni el valor de las obligaciones reajustables, ni las cuotas y saldo de los préstamos, los que seguirán rigiéndose por el valor de la UR al 1ero de setiembre del año respectivo. Por lo que la UR de setiembre se denomina UR de cabecera.

Existen créditos otorgados por el Banco en UR que reajustan su cuota una vez al año y mantienen cuota congelada por los siguiente 12 meses.

Actualmente el sistema refleja las deudas solamente en UR si bien parte de las mismas tiene un valor en pesos debido a que el valor de estas ya se encuentra fijo de acuerdo a la “UR de cabecera” correspondiente.

Al cobrar cada una de estas cuotas en UR el sistema reconoce una perdida (SUBREAJ) por la diferencia entre el valor de la UR vigente y el valor de la “UR de cabecera” correspondiente.

Por lo tanto, la cartera en UR del Banco se encuentra sobrevalorada debido a que en la misma se exponen la deuda 100% en UR.

Para el caso de las cancelaciones totales y las amortizaciones extraordinarias se deberá conservar el valor en URs de la deuda, ya que las mismas se realizan en esta moneda a la cotización del momento en que se realiza la liquidación.

## UR Ficta

Es un valor de la UR creado en 1985 a raíz de un ajuste mayor al 100%. Este reajuste en algunos casos generó colgamentos a los deudores. Actualmente existen prestamos que se siguen pagando bajo la UR ficta así como también prestamos que ya se saldaron, pero se sigue pagando el colgamento pendiente.

El cálculo de la UR ficta se determina por el siguiente factor:

***UR ficta de cada DCN - NCN del 30 de abril de 2008* *= Factor de calculo***

***UR Cabecera (Setiembre de 2007)***

La UR Ficta es el valor de la UR de cabecera multiplicado por el factor.

Nota:

DCN = Identificación del producto

NCN: número correlativo para cada producto.

El valor de la UR ficta estará disponible en datos de migración en SIGB

## Prestamos Pesificados

Por la resolución 10.179 del 3 de diciembre del año 2002 se promueve una solución a la problemática de los deudores en dólares generado por el gran atraso de pagos.

En virtud de lo anterior el banco resuelve pesificar los préstamos en dólares, calculado la cuota en UR y luego llevándola a $ al valor de la UR del mes en los casos que los deudores lo deseen.

El cálculo de la cuota sería el siguiente:

Factor de ajuste: valor U$S al 09/05/2002 = 16,88 = 0,0803

Valor UR al 31/05/2002 210,30

Cuota UR= Cuota en U$S \* factor de ajuste.

Cuota en $ = Cuota en UR \* UR del mes de cada cuota

Eso provocó que cuando el dólar tuvo un alza importante, provocó que los cálculos por los TC que tenían no llegaban a pagar el total de la cuota en dólares, lo que provocaba que se imputara lo cobrado según el siguiente orden, Fondo, Intereses y Capital.  Y lo que no cubriera terminaba en un colgamento (Colgamento 8).

Pero luego los TC fueron variando de forma que no solo cubría el total de la cuota, sino que convertido a los dólares del momento, el monto en dólares era mayor al original, lo que provocó que se acumulara el saldo “sobrante” en otro producto, xxx PES.

Lo anterior es porque cada vez que el cliente viene a pagar una cuota, se toma ese monto en UR y se calcula a la UR del mes y la cotización del dólar del día anterior.

**Ejemplo:**

Cuota 0.47 UR

UR 1100

Total a cobrar= $517 (cobro real por caja)

Dólar 35

Total en dólares= 15 (solo para comparación con dólares iniciales)

Eso quiere decir que al inicio tenía para cobrar al cliente 10 dólares, con las variaciones del dólar y de la UR, le terminé cobrando medido en dólares 15 dólares.

Esos 5 dólares que le cobré de más al cliente, medido en pesos, van a parar al producto xxxxPES.  Que se devolvían al finalizar el crédito o que se amortizaron parte del mismo en algunos casos.

## Listado de reportes requeridos por BCU

A continuación, se listan en planilla los reportes exigidos por BCU.   
Se detalla: Nombre, Periodicidad, Plazo de envío, Comunicaciones y circulares que regulatorios.

| **Reporte** | **Periodicidad** |
| --- | --- |
| balances diarios | diaria |
| posiciones por monedas | mensual |
| posiciones en valores | mensual |
| operaciones a liquidar y opc. | mensual |
| transporte de valores por frontera | aperiódico |
| notas estados contables | Mensual |
| declaración control de calidad | Mensual |
| dictamen edos. contables | Anual |
| informe evaluación (prevlav) | Anual |
| informe del sistema contable | Anual |
| informe créditos otorgados | Anual |
| informe existencia opiniones | Anual |
| dictamen es y er consolidado | Anual |
| riesgos crediticios no reclas. (marzo) | Anual |
| responsabilidad patrimonial | Mensual |
| responsabilidad patri. cons. | Mensual |
| información sobre encaje | Mensual |
| bienes adquiridos en defensa | Trimestral |
| posición oper. activas pasivas | Mensual |
| proyecciones financieras | Anual |
| cartera de préstamos bid | Semestral |
| información por dependencias | Trimestral |
| estructura depósitos y oblig. | Mensual |
| central de riesgos | Mensual |
| tasas de interés | Mensual |
| prevención de lavado | Mensual |
| estados contables auditados para publicar | Anual |
| estados contables audit junio | Anual |
| remisión de copias res/dir bcu | Trimestral |
| atención de reclamos | Trimestral |
| hechos significativos de accionistas | aperiódico |
| declaración cumplimiento topes de riesgo | Trimestral |
| justificación uso cpj | aperiódico |
| certificados de legitimación | aperiódico |
| informe clasif. riesgo cr (m+ i) | Semestral |
| informe clasif. riesgo cr (excel) | Semestral |
| info. rl/rti estructural | Trimestral |
| info. extra urm | aperiódico |
| informe proc. externo de datos | Anual |
| inf. servicios rel. instrumentos financieros terc. | Trimestral |
| certificado info de base cont. | Mensual |
| informe de compilación | Mensual |
| solicitud de modificación datos central de riesgos | aperiódico |
| tercerización de servicios | aperiódico |
| evacuación de vistas ssf | aperiódico |
| altas, bajas y mod. de claves lbtr depo sml | aperiódico |
| mantenimiento régimen de operadores primarios | aperiódico |
| desintegración de títulos | aperiódico |
| mantenimiento de datos en valnet | aperiódico |
| registro participantes y adhesión a lbtr depo sml | aperiódico |
| solicitud de apertura y cierre de cuenta corriente | aperiódico |
| designación responsable información a sist. pagos | aperiódico |
| fondos administrados | aperiódico |
| escrituralización de valores | aperiódico |
| custodia, descustodia de valores físicos | aperiódico |
| transferencias de dinero | aperiódico |
| estado de situación financiera niif diario (xbrl) | Diaria |
| estados financ. individuales y anexos niif (xbrl) | Mensual |
| estados financieros consolidados niif (xbrl) | Mensual |
| operac. intercompañia | Trimestral |
| detalle ajustes de valuación | Mensual |
| tasa de control regulatorio | Mensual |
| solicitud de saldos para auditorías | aperiódico |
| ratio de cobertura y liquidez | Mensual |
| metodología determinación de depósitos operativos | aperiódico |
| inf. sistema de gestión de riesgos (anual 1) | Trienal |
| inf. sistema de gestión de riesgos (anual 2) | Trienal |
| inf. sistema de gestión de riesgos (trienal) | Trienal |
| solicitud de información contable para el usuario | aperiódico |
| otros informes de audit. ext. | aperiódico |
| dictamen tribunal de cuentas | aperiódico |
| horario de atención al público | aperiódico |
| informes sobre calif. de riesgo | aperiódico |
| servicios de giros financieros | aperiódico |
| indicadores cantidad de riesgo operacional | Trimestral |
| reg. eventos de pérdida por riesgo operacional | Trimestral |
| autoevaluación de capital | Anual |
| información patronímica | aperiódico |
| cambio de domicilio | aperiódico |
| apertura/traslado/cierre dependencia | aperiódico |
| cambio info. general de la empresa | aperiódico |
| comunicación hecho relevante (rnmv) | aperiódico |
| remisión copia acta (no sanciones) | aperiódico |
| acta de directorio | aperiódico |
| créditos otorgados en efectivo | semanal |
| efec. de trans. o emision de acciones | aperiódico |
| info. notas de crédito hipotecarias | mensual |
| plan.regul.patrimonial | aperiódico |
| plan.regul.situac.exceso.pos.oper.act.pasiv. | aperiódico |
| info.balanza de pagos y posición de inversión int | trimestral |
| comunicación hecho relevante (rncrsf) | aperiódico |
| memoria anual del directorio | anual |
| solicitud de movimiento de fondos | aperiódico |
| clientes y productos | diaria |
| tercerización de serv. y proc. debida diligencia | aperiódico |
| actualización de la calificación de riesgo | anual |
| estados contables emisores (31/12) | semestral |
| estados contables cons. emisores (31/12) | trimestral |
| encuesta de condiciones de credito | trimestral |
| tasas implícitas | semestral |
| información contable de los accionistas | anual |
| operaciones enajenación o adquisición carteras | aperiódico |
| emisión cert. depósito plazo fijo transferibles | aperiódico |
| emisión de obligaciones negociables | aperiódico |
| emisión de notas de crédito hipotecarias | aperiódico |
| info.estad. op.bajo valor | trimestral |
| información copab | mensual |
| montos en circulación | mensual |
| oficios judiciales | aperiódico |
| ventanilla única | aperiódico |
| información superv. [no respuestas] (uiaf)(pdf) | aperiódico |
| información superv. [no respuestas] (uiaf)(zip) | aperiódico |
| reporte de operaciones sospechosas | aperiódico |
| infractores ley de cheques | aperiódico |
| cuentas básicas de ahorro | diaria |
| respuesta oficios dgi | aperiódico |
| info.estad. transfer. elec. locales xml (i.i.f.) | trimestral |
| conozca a su cliente | anual |
| respuesta archivo excel (uiaf) | aperiódico |
| respuesta archivo word (uiaf) | aperiódico |
| respuesta archivo pdf (uiaf) | aperiódico |
| respuesta archivo zip (uiaf) | aperiódico |
| riesgo laft eif | anual |

## Vector de estructuralidad

Actualmente el BHU cuenta con herramientas de procesamiento de datos para generar el cálculo del vector de estructuralidad. Estas herramientas requieren de cierta información como input que deberá ser proporcionada por el nuevo CORE.

Los datos que actualmente se ingresan radican en tres reportes:

* Consulta de saldos
* Consulta de saldos de ahorro
* Matriz de productos de ahorro.

A continuación, se detalla la información requerida para cada reporte:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Reporte** | **Dato** | **Cometario** |
| Consulta de saldos | Cuenta |  |
| Sub Cuenta |  |
| Descripción |  |
| Moneda |  |
| Saldo |  |
| Año | Parámetro |
| Mes | Parámetro |
| Día | Parámetro |
| Sucursal | Parámetro |
| Fecha Ultimo movimiento |  |
| Saldo Deudor |  |
| Saldo Acreedor |  |
| Saldo Equivalente Deudor |  |
| Saldo Equivalente Acreedor |  |
| Consulta de saldos de ahorro  (Ver relación con Req. 115) | Año | Parámetro |
| Mes | Parámetro |
| Día | Parámetro |
| # Cuenta | Parámetro |
| # Sub cuenta | Parámetro |
| Descripción |  |
| Moneda |  |
| Saldo Deudor |  |
| Saldo Acreedor |  |
| Saldo Neto |  |
| Matriz de productos de ahorro | # Producto | Parámetro |
| Descripción | Parámetro |
| # Cuenta | Parámetro |
| # Sub cuenta | Parámetro |
| Agrupación | Parámetro (Ej.: *“Yo ahorro” “Transaccional” o “Rubro a 3 dígitos”*) |

La información obtenida del sistema deberá ser exportable en los formatos Excel y CSV.

## Concepto de Liga.

Actualmente la liga se usa para agrupar todos los contratos exigibles de un cliente específico a fin se ser habilitados para la cobranza externa. Este agrupamiento utiliza una regla de prelaciones de cobranza externa, la cual va a definir el orden de las obligaciones a pagar del cliente.

Al momento de que un cliente se identifica desde un agente de cobranza externa, a través de las ligas se le generan los planes de pago correspondientes. Estos planes de pago son agrupados por contrato, pueden ser pagos de forma independiente y no se admiten los pagos parciales. La liga además se asegura de traer primero el producto que el banco desee cobrar primero (ejemplo: el producto vencido con mayor antigüedad) imponiendo el orden de cobro. Además, la liga asegura que no existan huecos entre las cuotas. Es decir que siempre se paga lo más atrasado primero.

Ejemplo: Un cliente tiene para pagar un arancel, un crédito hipotecario y un crédito por reforma. Desde un agente de cobranza externa por medio de la liga se le generan los siguientes planes de pago para éste cliente:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **#** | **Plan de pago:** | **La liga devuelve:** |
| 1 | Pago de todo lo adeudado | Se habilita un pago por la suma de todos los contratos |
| 2 | Adelanto para todos los contratos (solo cuando el cliente se encuentra al día) | Se habilita al pago por adelantado de hasta 5 meses |
| 3 | Pago de un contrato | Se habilita el pago del primer contrato definido por la tabla de prelaciones |

Si el cliente hubiera tenido algún producto con cuotas vencidas, el plan de pago tendría dicho producto como prioridad de cobro. Tanto la cantidad de meses atrasados como la cantidad de meses de adelanto se definen por parametrización. Si el cliente se encuentra con algún producto castigado, no se permite el pago por cobranza externa.

## Cobranza desde agentes externos.

Actualmente el BHU cuenta con la posibilidad de realizar el pago de cuotas o depósitos en cuentas de ahorro desde agentes de cobranza externos. Estas operaciones son soportadas en una capa de integración donde se exponen los servicios necesarios para gestionar el proceso y sus diferentes casuísticas. Los agentes con los que se deberá actuar al menos son ABITAB, Correo, Red Pagos y SISTARBANC. Cada transacción se identifica con un numero de operación único y se registra en log.

A continuación, se detallan las particularidades de cada caso.

### **Depósitos en cuentas de ahorro**

Para realizar un depósito, el cliente se dirige al agente con su identificación. Ésta información será utilizada para buscar el número de cuenta de la persona. Por motivos de confidencialidad, no se maneja el número de cuenta original de la persona.

El depósito en cuenta de ahorro define las siguientes casuísticas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Acción** | **Pasos** | **Comentario** |
| Consulta de cuentas | El cliente se identifica | El servicio devuelve una lista de las cuentas asociadas al usuario |
| El agente realiza la consulta |
| El BHU responde a la consulta |
|  |  |  |
| Depósito común | El cliente entrega el dinero al agente | Al finalizar, el depósito en BHU queda Pendiente de Confirmación.  Cuando se ingrese el mismo desde el archivo de conciliación para a estar confirmado. |
| El agente registra el depósito y envía la información por WS |
| El BHU devuelve el recibo |
| El agente imprime el recibo y lo entrega al cliente |
|  |  |  |
| Depósito no confirmado | El cliente entrega el dinero al agente | El depósito no se envía en el archivo por lo cual queda como Reversado.  La reversa de transacción deshace una operación de depósito. Se utiliza ante problemas técnicos. |
| El agente registra el depósito y envía la información por WS |
| El BHU no puede devolver el recibo |
| El agente reversa la operación |
|  |  |  |
| Anulación de depósito sin confirmar | El cliente pude la anulación del depósito | El depósito queda en estado Anulado. Si no se llegara a recibir respuesta se debe.  Si no se encuentra dentro de la ventana de tiempo habilitada, no se anula el depósito. |
| El agente envía la solicitud de anulación |
| El BHU si se encuentra dentro de la ventana de tiempo de anulación da la respuesta |
| El agente recibe la constancia de anulación. |
|  |  |  |
| Consulta del estado de depósito | El agente envía la consulta indicando el movimiento deseado. | Este servicio permite verificar el estado de un depósito realizado anteriormente. |
| El BHU devuelve la información solicitada |
|  |  |  |
| Consulta de equivalencia de monedas | El agente envía la consulta indicando el importe – moneda origen – moneda destino | Este servicio permite obtener el monto equivalente a un importe en moneda de origen en la moneda de destino. |
| El BHU devuelve la información solicitada |

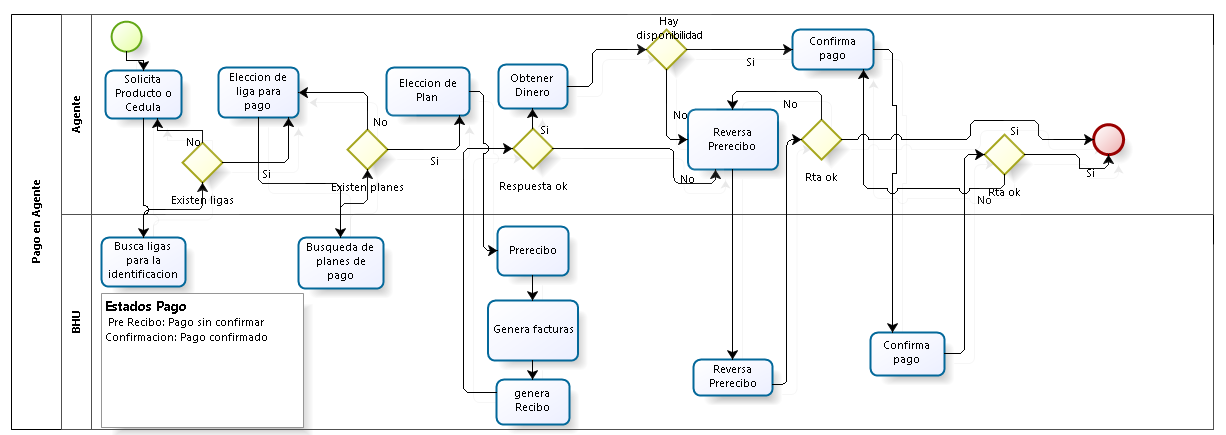
### **Procesos de pago de cuotas**

Para realizar el pago de cuota, el cliente se dirige al agente con su identificación. Ésta información será utilizada para buscar el número de liga de la persona y proceder con la definición del plan y el cobro.

A partir del año 2015 se modificó el pago de cuotas por agente externo a fin de contemplar lo requerido por la ley de bancarización (Ley 19210). A raíz de este cambio el cliente ve reflejado el pago en el momento en el que vence el plazo habilitado para la cancelación del pago (30 minutos actualmente).

El pago de cuota implementa los siguientes métodos en el servicio:

|  |  |
| --- | --- |
| **Método** | **Comentario** |
| Consulta por Cliente | El servicio devuelve las ligas para los productos del cliente |
| Consulta de Planes | Luego de que el cliente tiene la liga, se hace la consulta del plan de pago para la liga indicada. |
| Anulación de Pago | Anula la última transacción si está dentro de la ventana de tiempo definida |
| Reversa de Transacción | Reversa la última operación realizada para una transacción determinada. Se utiliza en el caso de problemas técnicos. Se puede reversar un pago o bien una anulación de pago. |
| Realiza Pago | Es el Prepago. Devuelve las facturas y el recibo del pago de un plan determinado. |
| Confirma Pago | Se confirma el pago de último recibo |
| Consulta Estado de Pago | Verifica el estado de un pago realizado. (Pre-recibo, Pago, Pago Confirmado, Anulado, Reversado, Imputado) |
| Confirmación de Anulación | Confirma la anulación de un pago. |



Flujo de pago de cuota por agente.

### **Archivo de remesas**

Al cierre de cada día se envía por parte del agente un archivo de conciliación de los depósitos y pagos realizados. Las operaciones realizadas en los días viernes, sábado y domingo se envían el día lunes en la mañana. Actualmente el sistema provee una funcionalidad que realiza la conciliación automática con la carga del archivo. Se asume que las transacciones que no se registran en el archivo quedan como no depositados en estado pendiente de confirmación.

## Facturación electrónica

Actualmente el BHU se encuentra dentro del marco del régimen de comprobantes fiscales (CFE) definido por la DGI. Para ello se cuenta con la contratación de los servicios de la empresa ***Uruware*** la cual, a través de su plataforma UCFE, ejerce como nexo entre en BHU y la Dirección General de Impositiva (DGI).

El banco maneja actualmente los siguientes tipos de comprobantes:

* E-Factura: Factura Electrónica
* Nota de crédito de e-Factura: Nota de crédito de una factura electrónica
* E-tickets: Tickets electrónico
* Nota de crédito de e-Ticket: Nota de crédito de ticket electrónico
* Resguardos

Todos los comprobantes emitidos deben tener un número y serie asignado por DGI. Para aquellos casos que no se pueda obtener estos datos se considera una contingencia de manera que se pueda usar un numero reservado previamente. Diariamente de forma automática se realiza una conciliación de todos los comprobantes emitidos por el sistema del BHU contra todos los declarados por Uruware. El resultado de ésta conciliación es consultado desde una función para verificar el proceso. Para analizar los casos de error, la conciliación puede hacerse de forma manual a demanda del usuario.

La facturación electrónica permite unificar en una única factura el pago de varias cuotas o servicios. Por normativa, para los E-tickets y E-facturas que el total de la factura sea igual o mayor 10000 UI, se enviarán el nombre, dirección y cedula del cliente a la DGI en el encabezado de la factura siempre que no involucre una transacción comprendida dentro del secreto bancario. Si el total del CFE es menor a 10000 UI no se enviarán los datos mencionados a la DGI.

Cada vez que se realiza el envío de los E-tickets y E-facturas se realizarán controles sobre los datos comerciales del cliente.

El sistema contempla la posibilidad de sustituir los comprobantes que fueron rechazados por DGI. En estos casos se habilita al usuario a realizar ciertas modificaciones al comprobante para su reenvío. Estos comprobantes pueden ser consultados y exportados en un listado para facilitar su gestión.

Para el caso de las facturas que por algún motivo no sean enviadas en el momento de la facturación existe un proceso batch que toma las facturas pendientes de envío y las envía. En los casos que estas facturas no tengan número y serie se realiza la consulta previamente.

## Productos generados por la Covid-19

A raíz de la situación generada por la pandemia de COVID-19, en el mes de marzo del 2020 el banco tomó una serie de medidas con el fin de atender las dificultades de pago de todos sus clientes.

Estas medidas se distinguen en dos etapas:

• Reducción cuotas Abril y Mayo:

El banco redujo a un 50% las cuotas que corresponde pagar en los meses de abril y mayo para toda si cartera de clientes de créditos hipotecarios y promesas de compraventa cuyas operaciones se encontraban vigentes. Asimismo, se extendió el vencimiento de estas cuotas para el 30 de abril y el 31 de mayo de 2020 respectivamente.

• Reducción cuotas Junio y Julio:

El banco redujo a un 75% las cuotas correspondientes a junio y julio para toda la cartera de clientes de créditos hipotecarios y promesas de compraventa cuyas operaciones se encontraban vigentes.

El porcentaje restante de las cuotas de los meses con reducciones se hace exigible luego del pago de la última cuota del préstamo sin adición de intereses.

En todos los casos el banco dio la posibilidad a sus clientes de optar por NO acceder al beneficio en los meses que considere pertinente.

En los casos donde si se aplicó el beneficio, se generó un producto amortizable con la cantidad de cuotas correspondientes según cada crédito, exigible luego de la última cuota. Esta situación llevó a la generación masiva de nuevos productos amortizables. Solamente en el mes de marzo se crearon **29.325 productos**. Estos productos se distinguen del catálogo por contener la misma nomenclatura del producto original seguido por la palabra COVID.

A su vez, para aquellos productos que a pesar del beneficio no llegaron a pagar alguna o todas las cuotas generadas entre los meses de marzo y mayo, y que contaban con la cuota de febrero 2020 cancelada, se les generó un producto conocido como Covid Extraordinario. Este producto contiene una única cuota con el total de lo adeudado para esos meses, con el cual se cancelaron esas cuotas impagas en el plan de pagos original. Por esta situación se generaron **1958 productos**. El compromiso del banco en un principio fue de no cobrar intereses de mora por 180 días, pero la situación llevó a postergar este vencimiento al mes de marzo 2021.