

ACTA N° 14.692

SESIÓN DEL MIÉRCOLES 03 DE JULIO DE 2019

En Montevideo, a los tres días del mes de julio de dos mil diecinueve, a las catorce y treinta horas, en el despacho de la Presidencia, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de los señores Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia Dr. Darío Burstin y Director Dr. Gustavo Cersósimo.

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

Están presentes los señores Gerente General Ec. Álvaro Carella y Asesora Letrada Dra. Cristina Maruri.

A continuación, se tratan los siguientes asuntos:

N° 0379

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTAS - Se da lectura a las actas números catorce mil seiscientos ochenta y ocho y catorce mil seiscientos ochenta y nueve, correspondientes a las sesiones celebradas los días cinco y doce de junio de dos mil diecinueve, las que se aprueban.

N° 0385

Expediente N° 2019-52-1-01741 - DIVISIÓN APOYO LOGÍSTICO - CARTA PODER A OTORGAR A FUNCIONARIOS PARA ACTUAR COMO REPRESENTANTES DEL INSTITUTO ANTE OTROS ORGANISMOS - Se otorga a los funcionarios que se detallan.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 18 de junio de 2019, que a continuación se transcribe:

"VISTO: Que por resolución de Directorio N° 0367/14, de fecha 12 de noviembre del 2014, se resolvió otorgar a cuatro funcionarios carta poder para representar al Instituto ante otros organismos.

CONSIDERANDO: I) Que uno de los funcionarios designados se acogió a los beneficios jubilatorios.

II) Que la multifuncionalidad de tareas del Departamento de Servicios Generales, exige la participación de otros funcionarios por lo que es necesario ampliar la nómina de apoderados en las gestiones propias de los cometidos del sector.

III) Que el Departamento de Servicios Generales, con fecha 13 de marzo del corriente, da cuenta de la necesidad de renovar las cartas poder otorgadas a funcionarios para actuar como representantes ante organismos públicos y privados, para lo que sugiere a los siguientes funcionarios:

- Jorge Camilo - CI 3.114.246-1
- Ángel Rivero - CI 1.602.720-2
- Eduardo Paiva CI 1.831.339-2
- Nicolás Yancovich CI 4.056.097-5
- Gustavo Levratto CI 1.909.039-9

RESUELVE: Otorgar carta poder para representar al Instituto ante otros organismos a los funcionarios detallados en el CONSIDERANDO precedente".

A continuación, se transcribe el texto de la carta poder a otorgar:

"CARTA PODER: Por la presente carta poder se autoriza ampliamente a: Jorge Camilo CI XXX, Ángel Rivero CI XXX, Eduardo Paiva CI XXX, Nicolás Yancovich CI XXX y Gustavo Levratto CI XXX, para que actuando en forma indistinta y/o conjunta en nombre y representación del **BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY**, número de contribuyente 210639630014 y número de empresa 0000003500628, ante la Asesoría Tributaria y Recaudación (ATYR) del Banco de Previsión Social (BPS), puedan desempeñar los siguientes cometidos:

1. Inscribir empresas;
2. Fijar sueldos fictos patronales;
3. Otorgar declaraciones juradas;
4. Notificarse de resoluciones;
5. Otorgar convenios;
6. Solicitar reporte registral
7. Solicitar situación contributiva.

El/Los mandatario/s podrá/n otorgar todos los documentos que fueren de estilo para el fiel cumplimiento de sus cometidos. Esta carta poder se tendrá por vigente y válida mientras no se comunique por escrito su revocación, limitación, sustitución, suspensión o renuncia ante el Registro de Representantes de la Institución. La intervención personal del poderdante no

significará revocación del presente mandato. Se solicita al Escribano la certificación de firmas".

Nº 0386

Expediente Nº 2019-52-1-06194 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - DENUNCIAS RELATIVAS A LA EMPRESA AA - Se toma conocimiento y se adoptan otras medidas sobre el particular.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 26 de junio de 2019, que a continuación se transcribe:

VISTO: El informe del “Defensor del Cliente” y los correos electrónicos cursados respecto de los hechos acaecidos el día 24 de junio de 2019, así como las actuaciones desplegadas por la División Servicios Jurídicos y Notariales.

RESULTANDO: Que con fecha 24 de junio de 2019 concurrió al Departamento Crédito una persona a consultar sobre la vinculación del Banco con el emprendimiento inmobiliario “AA”, instancia en la cual fue derivado al Defensor del Cliente.

CONSIDERANDO: I) Que de la entrevista con el Defensor del Cliente surgió que dicha empresa, que se promociona en internet en el sitio XX, promociona planes de vivienda y la posibilidad de realizar inversiones a través de un fideicomiso financiero de características similares a otros existentes en el mercado (con respaldo en inversiones inmobiliarias). En la página web se menciona al BHU (entre otras instituciones públicas: ANV y MVOTMA) y se afirma que el fideicomiso estaría bajo la supervisión del Banco Central del Uruguay.

II) Que en virtud del uso indebido de la marca “Banco Hipotecario del Uruguay”, con fecha 25 de junio de 2019, la División Servicios Jurídicos y Notariales radicó denuncia ante la Jefatura de Policía de Montevideo – División de Delitos Especiales.

III) Que, asimismo, con fecha 26 de junio de 2019 se puso en conocimiento de los hechos a la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay.

RESUELVE: 1.- Tomar conocimiento de lo actuado por la División Servicios Jurídicos y Notariales.

2.- Cursar comunicación a la Agencia Nacional de Vivienda y al Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente dando cuenta de los hechos y remitiendo copia completa de las actuaciones".

Expediente Nº 2017-52-1-00363 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - INTENDENCIA DE LAVALLEJA - PROPUESTA DE ADQUISICIÓN DE LOS PADRONES NÚMEROS 13.636 Y 14.634 DE LA CIUDAD DE MINAS - Se modifica la resolución de Directorio Nº 0016/19, estableciendo un nuevo precio para la operación.

VISTO: La resolución de Directorio Nº 0016/19, de fecha 11 de enero del corriente, mediante la cual se aprobó la enajenación en favor de la Intendencia Departamental de Lavalleja de los inmuebles padrones números 13.636 y 14.634 de la ciudad de Minas, por un precio de \$ 2.000.000, a integrar mediante la compensación de deudas por concepto de contribución inmobiliaria y tributos generados por bienes inmuebles, propiedad del Banco y la emisión de un crédito fiscal por la diferencia resultante.

CONSIDERANDO: I) Que a través de Oficio Nº 227/2019, la Intendencia Departamental de Lavalleja pone en conocimiento del Banco, los valores asignados en el mes de junio de 2018 a los inmuebles de referencia, por parte de la Dirección General de Catastro, que ascienden a un total de \$ 1.658.898, equivalente a 429.155 unidades indexadas.

II) Que luego del intercambio interinstitucional generado por los servicios técnicos de ambos organismos, se acordó la modificación de los valores, oportunamente, convenidos.

III) Que la Asesoría Letrada en actuación de fecha 28 de junio de 2019, indica que no existen objeciones desde el punto de vista legal, para acceder a la modificación planteada.

SE RESUELVE: Modificar en lo pertinente la resolución de Directorio Nº 0016/19, estableciendo que la enajenación en favor de la Intendencia Municipal de Lavalleja de los inmuebles padrones números 13.636 y 14.634 de la ciudad de Minas, se efectuará por un precio de UI 429.155 (unidades indexadas cuatrocientos veintinueve mil ciento cincuenta y cinco) a integrar mediante la compensación de las deudas de contribución inmobiliaria y tributos conexos generados por bienes inmuebles propiedad del Banco Hipotecario del Uruguay y la emisión de un crédito fiscal por la diferencia, hasta alcanzar el monto estipulado precedentemente, debiendo suscribirse a tales efectos un convenio marco para la imputación y cancelación de adeudos.

N° 0388

Expediente N° 2019-52-1-06317 - GERENCIA GENERAL - INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - COMUNICACIÓN DEL ÍNDICE MEDIO DE SALARIOS - RESOLUCIÓN ADOPTADA POR LA GERENCIA GENERAL FIJANDO EL VALOR DE LA UR A APLICAR A PARTIR DEL 1° DE JULIO DE 2019 – Darse por enterado y aprobar lo actuado.

VISTO: Que, en función de la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística respecto del Índice Medio de Salarios, el Área Finanzas y Mercado de Capitales procedió a efectuar el cálculo para determinar el nuevo valor de la unidad reajutable a partir del 1° de julio de 2019.

CONSIDERANDO: I) Que mediante resolución de Directorio N° 0378/19 de fecha 24 del mes en curso, se facultó al Gerente General a fijar el valor de la unidad reajutable para el mes subsiguiente, en los casos de ausencia del Presidente y Vicepresidente.

II) Que por resolución de la Gerencia General de fecha 28 de junio de 2019, se fijó en \$ 1.167,67 el valor de la unidad reajutable a ser aplicado a partir del 1° de julio de 2019.

SE RESUELVE: Darse por enterado y aprobar lo actuado.

N° 0389

Expediente N° 2014-52-1-18436 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - ESCRITURACIÓN DE LA UNIDAD XX, PADRÓN N° XX DEL DEPARTAMENTO DE CANELONES - MODIFICACIÓN EN LA INTEGRACIÓN DE PRECIO ACORDADA OPORTUNAMENTE - Se modifica la parte dispositiva de la resolución que aprobó la transacción y se aprueba el texto del acuerdo a suscribir.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 17 de junio de 2019, que a continuación se transcribe:

"VISTO: La resolución de Directorio N° 0054/18, de fecha 8 de febrero de 2018, mediante la cual se aprobó una fórmula transaccional, que estableció que AA y BB abonarían al BHU la suma de US\$ XX, por la unidad 002 del complejo habitacional "XX", sito en el padrón N° XX de la 7ª sección judicial del departamento de Canelones.

CONSIDERANDO: I) Que, en cuanto a la forma de pago, se aprobó que el precio se abonaría de la siguiente forma: a) US\$ XX contado en el plazo de 60 días a partir de la resolución del Directorio que así lo disponga y b) el saldo de US\$ XX, mediante préstamo bancario, a conceder por parte del BHU en caso de ser aceptados como sujetos de crédito.

II) Que en obrados los señores AA y BB han expresado que se encuentran en condiciones de abonar la totalidad del precio al contado.

III) Que la División Servicios Jurídicos y Notariales informa que no existen impedimentos para aceptar una modificación en la fórmula de pago aprobada.

IV) Que la Asesoría Letrada, en actuación de fecha 1º del mes en curso, no formula objeciones legales a la modificación propuesta.

RESUELVE: 1.- Modificar la parte dispositiva de la resolución de Directorio N° 0054/18, de fecha 8 de febrero de 2018, en el sentido de admitir que el precio se integre al contado.

2.- Autorizar la modificación del texto de la transacción aprobado por la resolución referida, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"TRANSACCIÓN. En la ciudad de Montevideo, el XXX del mes de XXX del año XXX, entre: POR UNA PARTE: El BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY, inscripto en el Registro Único de Contribuyentes de la Dirección General Impositiva con el número 21 063963 0014, con domicilio en Av. Daniel Fernández Crespo N° 1508 de esta ciudad, representada en este acto por XX, Y POR OTRA PARTE: los cónyuges AA y BB, orientales, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad N° XX, quienes constituyen domicilio a todos los efectos de este contrato en XX N° XX, casa XX del departamento de Canelones. CELEBRAN EL PRESENTE CONTRATO TRANSACCIONAL, sujeto a las siguientes declaraciones y estipulaciones: PRIMERO: (Antecedentes). I. El BHU es propietario de la unidad XX del padrón N° XX de la séptima sección judicial de Canelones (Co-propiedad XX) en mérito a la adjudicación inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble del 12 de junio de 1992, con el número XX al folio XX del libro XX, efectuada por incumplimiento del promotor privado ZZ. II. El BHU promovió intimación judicial contra los promitentes compradores y/o sucesores a cualquier título de la unidad XX del padrón N° XX de la Co-propiedad XX, autos tramitados ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 12º Turno IUE XX. Posteriormente, inició proceso de toma de posesión de

la unidad XX, en expediente 25-30035/1989, ante la misma Sede Judicial. III. Por su parte, los cónyuges AA y BB, promovieron un incidente de nulidad en el proceso de toma de posesión que realizara el BHU de varias unidades, el 2 de diciembre de 2016, alegando ser poseedores de la unidad. IV. Sin perjuicio de ello, el 9 de marzo de 2017, la Sra. AA y el Sr. BB presentaron una propuesta transaccional, indicando que, si bien entienden que el saldo de la promesa se encuentra prescripto, ofrecen pagar al contado la suma de US\$ XX. SEGUNDO: (Transacción). De acuerdo a lo mencionado, las partes, haciéndose recíprocas concesiones conviene lo siguiente: I. AA y BB deberán abonar al BHU la suma de US\$ XX, por la enajenación de la unidad XX del complejo habitacional "XX", sito en el padrón N° XX de la 7ª sección judicial de Canelones. II. La forma de pago será el contado. III. Los señores AA y BB acreditarán estar al día en el pago de los tributos, gastos comunes y contribución inmobiliaria en caso de corresponder. TERCERO: Cumplido que sea el presente acuerdo, ninguna de las partes tendrá nada que reclamarse por concepto alguno derivado de los hechos que fueron indicados en el presente acuerdo transaccional, ni de los procesos judiciales indicados, precaviendo así las partes cualquier litigio que pudiera promoverse. CUARTO: Se comunicará a la Sede Judicial interviniente, el acuerdo transaccional a que arribaron las partes una vez cumplidos en todos sus aspectos. QUINTO: Los señores AA y BB solicitan y autorizan al BHU, la inmediata prosecución de actuaciones tendientes a cancelar los gravámenes existentes sobre la unidad XX, objeto de transacción. SEXTO (Mora automática): Se pacta la mora automática. SÉPTIMO (Disposiciones complementarias): Se tienen por domicilios especiales a todos los efectos de este convenio, los indicados en la comparecencia, y para constancia firman. OCTAVO: La parte que lo solicite podrá pedir la certificación de firmas a su costo. Y para constancia se firman tres ejemplares de un mismo tenor en el lugar y fecha indicados".

N° 0391

Expediente N° 2017-52-1-10293 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - ACUERDO TRANSACCIONAL RESPECTO A LA VENTA DEL INMUEBLE PADRÓN N° XX DEL DEPARTAMENTO DE FLORIDA - Se aprueba lo actuado y se adoptan otras medidas sobre el particular.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 14 de junio de 2019, que a continuación se transcribe:

VISTO: La resolución de Directorio N° 0422/18, de fecha 31 de octubre de 2018, mediante la cual se autorizó arribar a una transacción con los Sres. AA y BB.

CONSIDERANDO: I) La necesidad de aprobar los términos del contrato de transacción y sus anexos, incluida la cesión de derechos posesorios proyectada.

II) Lo informado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 14 de junio de 2019.

III) Que en su actuación de fecha 1° de julio del corriente, la Asesoría Letrada manifiesta su acuerdo con el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales.

RESUELVE: 1.- Aprobar lo actuado por la División Servicios Jurídicos y Notariales.

2.- Autorizar la suscripción de una transacción cuyos términos se transcriben a continuación:

En [...], el [...] de [...] de 2019, entre por una parte: Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante, “BHU”), con número de RUT 210639630014, con domicilio en Montevideo en la Avenida Daniel Fernández Crespo 1508, representado en este acto por [...]; y por la otra parte: AA, con documento de identidad número XX y BB documento de identidad número XX, ambos con domicilio a estos efectos en XX de la ciudad de [...] (en adelante, los “Sres. AA-BB” y conjuntamente con BHU las “Partes”) asistidos por el Dr. CC, convienen en la celebración del siguiente acuerdo de transacción que se registrará por las disposiciones de los artículos 2147 y siguientes del Código Civil y en las siguientes estipulaciones.

PRIMERO. - Antecedentes 1.1. El 28 de noviembre de 2017 el BHU y los Sres. AA-BB, suscribieron un boleto de reserva por el cual el primero se obligó a prometer en venta o vender a los segundos, que se obligaron a prometer comprar o comprar, el inmueble empadronado con el número XX de la localidad de Florida, departamento de Florida, ID XX (en adelante, el “Inmueble”). 1.2. El precio de dicha operación se estableció en la suma de US\$ XX, de los cuales los Sres. AA-BB, entregaron al BHU en carácter de seña la suma de US\$ XX. No se entregó la ocupación del Inmueble. 1.3. De la cláusula cuarta del referido contrato, resulta que el mismo se resolverá sin responsabilidad, en caso de que los títulos no fueran aprobados o resultaran

inscripciones registrales que el BHU no se obligue a levantar al momento del otorgamiento de la promesa o compraventa. Examinados los títulos de propiedad, resultó que el BHU no cuenta con la escritura traslativa de dominio del Inmueble a su favor, por lo que el referido boleto de reserva se resuelve sin responsabilidad alguna para las partes. 1.4. Por el contrario, los Sres. AA-BB entienden que dicha circunstancia importa incumplimiento por parte del BHU al acuerdo oportunamente celebrado. **SEGUNDO. - Objeto** 2.1. En este acto, las Partes haciéndose mutuas y recíprocas concesiones en los términos de los artículos 2147 y siguientes del Código Civil y en carácter de transacción total y final, han decidido arribar al siguiente acuerdo a los efectos de evitar un litigio sobre los hechos relatados en los Antecedentes, según lo que se detalla en los numerales siguientes. 2.2. Las Partes acuerdan por mutuo consentimiento extinguir el boleto de reserva de fecha 28 de noviembre de 2017, sin ningún tipo de responsabilidad para ninguna de las partes. Asimismo, acuerdan que la seña entregada en el boleto de reserva mencionado, que ascendía a la suma de US\$ XX dólares, se imputará al negocio que las partes se obligan a celebrar en la presente transacción según las cláusulas siguientes. 2.3. El BHU, sin que implique reconocimiento de responsabilidad alguna, se obliga a ceder los derechos posesorios de que es titular sobre el Inmueble a favor de los Sres. AA-BB, quienes se obligan a adquirirlo por el precio de US\$ XX (dólares estadounidenses XX). 2.4. El precio acordado de la cesión referida se integrará de la siguiente manera: con la suma de US\$ XX (dólares estadounidenses XX) que los futuros cesionarios entregaron en carácter de seña al BHU con fecha 28 de noviembre de 2017 y el saldo, esto es, la suma de US\$ XX (dólares estadounidenses XX) que los cesionarios pagarán al BHU simultáneamente al otorgamiento de la cesión proyectada y entrega de la ocupación del bien. 2.5. La cesión proyectada se otorgará dentro del plazo de 30 (treinta) días corridos contados a partir de hoy según lo previsto en el Anexo III del presente. 2.6. El BHU colabora con los cesionarios en el futuro proceso de prescripción adquisitiva que éstos iniciarán: i) entregándoles al momento de la firma de la cesión proyectada, toda la documentación que se encuentra en su poder y que acredita la posesión del inmueble pacífica ininterrumpida y en carácter de propietario por más de 30 años la que se detalla en el Anexo I del presente acuerdo, ii) declarando en la cesión haber poseído en carácter de propietario por más de 30 años el Inmueble; y iii) ofreciendo tres testigos que declaren

en el futuro proceso de prescripción cuyas individualizaciones también se incluyen en el Anexo II del presente. **TERCERO. - Declaraciones** 3.1. Los Sres. AA-BB declaran haber sido debidamente instruidos por el abogado que los asiste respecto al contenido y a todos los alcances del presente instrumento y, en consecuencia, declaran que el mismo les es de su total satisfacción y es firmado en forma libre y voluntaria. 3.2. Asimismo, las Partes declaran que el alcance de la colaboración que el Banco realizará con los Sres. AA-BB se limita a los tres literales detallados en el numeral 2.6. del presente y reconocen que de ninguna forma el BHU garantiza el éxito del proceso de prescripción que éstos promoverán por su propia cuenta y riesgo. 3.3. Los Sres. AA-BB declaran que la proyectada cesión de derechos posesorios satisface íntegramente sus intereses y, por tanto, salvo el otorgamiento de dicha escritura, nada más tienen que reclamar a BHU, por cualquier motivo o concepto de naturaleza alguna, derivado directa o indirectamente de los hechos objeto del presente acuerdo. **CUARTO. - Domicilio y comunicaciones** Las Partes acuerdan como medio auténtico de notificación el telegrama colacionado, siendo sus domicilios los constituidos como suyos en la comparecencia. Para constancia y en señal de conformidad, se suscriben dos ejemplares del mismo tenor en lugar y fecha indicados.”

Las resoluciones números 0380/19, 0381/19, 0382/19, 0383/19, 0384/19 y 0390/19 no se publican por ser de carácter “reservado”, según lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley N° 18.381 y lo dispuesto por RD N° 0181/14 de fecha 12 de junio de 2014.