

ACTA N° 14.630

SESIÓN DEL VIERNES 27 DE ABRIL DE 2018

En Montevideo, a los veintisiete días del mes de abril de dos mil dieciocho, 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 la señora Presidente Cra. Ana María Salveraglio y el señor Director Dr. Gustavo Cersósimo.

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

Están presentes los señores Gerente General Ec. Guzmán Elola y Asesora Letrada Dra. Cristina Maruri.

A continuación se tratan los siguientes asuntos:

N° 0149

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTA - Se da lectura al acta número catorce mil seiscientos veintiséis, correspondiente a la sesión celebrada el día cuatro de abril de dos mil dieciocho, la que se aprueba.

N° 0150

Expediente N° 2016-52-1-13659 - ÁREA FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN - GRUPO DE TRABAJO BASE DE DATOS - PROGRAMA DE PROMOCIÓN PRIVADA AA - AJUSTE DE PARTIDAS - Se autoriza la cancelación de los saldos de que se trata.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por el Área Finanzas y Administración con fecha 21 de febrero del corriente, que a continuación se transcribe:

"VISTO: El análisis realizado por el Grupo de Trabajo Base de Datos, en el cual se verifican las partidas contabilizadas a nombre del programa de promoción privada AA, financiado por el Banco Hipotecario del Uruguay, clientes identificados como 09/XX-0 y 09-XX-0, hipoteca original 85/200/XX.

RESULTANDO: I) Que la empresa AA escrituró un préstamo para la construcción de viviendas bajo el sistema de promoción privada, manteniendo dicho programa en su posición activa los productos: U85/XX y U97XX con saldos de gravámenes de préstamos y proventos.

II) Que el saldo deudor registrado en los productos mencionados asciende a la suma de UR XX por concepto de gravamen y UR XX por concepto de mayores costos.

CONSIDERANDO: I) Que se constató que los mencionados saldos corresponden al block o manzana B, unidad 001, hipoteca 085/XX y 97/XX, según la ficha de Registro de Firmas y Operaciones. Donde surge que la hipoteca fue objeto de novación con fecha 12 de setiembre de 1983 por el Sr. BB y se le asignó la hipoteca clase 87, serie 383, número XX.

II) Que la hipoteca generada en la novación fue transferida a la cartera de la ANV como parte del Fideicomiso 7.

III) Que desde el punto de vista patrimonial, no hay efectos contables, ya que los saldos se encuentran castigados en su totalidad.

RESUELVE: Autorizar la cancelación de los saldos existentes en la posición del cliente AA".

Nº 0151

Expediente Nº 2018-52-1-02376 - COMITÉ DE RIESGOS - GRUPO DE TRABAJO - SRA. AA - SALDO PENDIENTE DEL PRODUCTO U085XX 2 - Se autoriza la cancelación.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por el Grupo de Trabajo Base de Datos con fecha 17 de abril del corriente, que a continuación se transcribe:

"VISTO: El análisis realizado por el Grupo de Trabajo Base de Datos, en el cual se verifican las partidas registradas en la posición del cliente CI XX, Sra. AA, producto U085XX 2 por la suma de UR XX.

RESULTANDO: I) Que el promotor privado (régimen O/S Nº 6235), BB, prometió vender la unidad 1203 perteneciente al programa XX "CC", ubicado en la calle 18 de julio y XX, a la Sra. AA.

II) Que 7 unidades del programa, objeto de negociación con el promotor privado, fueron enajenadas por el BHU, de acuerdo a lo establecido en la resolución de Directorio del 14 de abril de 1982, Acta Nº 12.573.

III) Que según lo acordado el gravamen de la unidad 002 por un monto de UR XX, fue prorrateado entre las unidades negociadas,

por tratarse de un área de servicio, correspondiendo sumar a su saldo UR XX a seis de ellas y UR XX a la restante.

CONSIDERANDO: I) Que, con fecha 10 de setiembre de 1986 se procesó asiento por la Sección Registración y Control para incluir el monto de UR XX a la unidad 1203.

II) Que con fecha 24 de setiembre de 1986 escrituró la mencionada unidad por un monto de UR XX constituyéndose la hipoteca 087/XX y ampliación 01 por el monto de UR XX, oportunidad en la cual la liquidación de escritura no tuvo en cuenta el monto incrementado según lo explicado en el RESULTANDO III) y CONSIDERANDO I) de la presente resolución.

III) Que según informe de la Asesoría Letrada de fecha 02 de abril de 2018, se padeció error en el monto del gravamen por el cual debió escriturarse el préstamo, dado los antecedentes analizados, tendría que haber contenido la suma de UR XX. A raíz de que dicho importe no fue considerado en la escritura, nunca constituyó deuda de la titular de referencia y por lo tanto no debe permanecer en la posición del cliente.

IV) El saldo neto de provisiones es UR XX (capital rubro 169704/100 UR XX y provisiones rubro 249792/444 UR XX).

RESUELVE: Autorizar la cancelación, con cargo a resultados, del saldo registrado en la posición del cliente CI XX, Sra. AA, producto U085XX 2, por la suma de UR XX".

Nº 0152

Expediente Nº 2018-52-1-02090 - COMITÉ DE RIESGOS - GRUPO DE TRABAJO BASE DE DATOS - SRES. AA Y BB - PRÉSTAMO DE CONSTRUCCIÓN - HIPOTECA 076/150/XX/00 - Se autoriza la cancelación de la partida a liberar, registrada en la modalidad 59, número XX/0.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por el Grupo de Trabajo con fecha 23 de marzo del corriente, que a continuación se transcribe:

"VISTO: El análisis realizado por el Grupo de Trabajo Base de Datos, en el cual se verifican las partidas contabilizadas en la posición del cliente AA, 01/XX-0, así como, caja de ahorro vinculada al cliente por la hipoteca matriz 076/150/XX/00 (partida a liberar por préstamo de construcción).

RESULTANDO: I) Que la hipoteca 76/150/XX/00 corresponde a un préstamo para construcción por un total de UR XX, escriturado el día 10 de noviembre de 1992, sus titulares son los Sres. AA y BB y la garantía la constituye el bien padrón Nº XX

de las Toscas departamento de Canelones, ubicado en la calle X N° XX y Av. Central.

II) Que en la actualidad mantiene un saldo de UR XX (caja de ahorro XX) por concepto de partidas a liberar del préstamo de construcción, como consecuencia del retiro efectivo de UR XX (que se discriminan en dos conceptos UR XX gastos de escritura y UR XX cuotas de avance de obras).

III) Que en el año 2006 se remató el bien, siendo adjudicado en favor del Banco en el año 2008, constituyéndose el inmueble XX (terreno baldío). Posteriormente durante el año 2011 se transfirió a la ANV como parte del Fideicomiso X.

CONSIDERANDO: I) Que en el SIGB se encontraban en la posición del cliente 01/XX, los productos ADJenTRAMITE 14 por la suma de \$ XX y GTOSXGESTION 592 por \$ XX.

II) Que los productos mencionados fueron cancelados de acuerdo a lo establecido por resolución de Directorio N° 0401/17 de fecha 20 de diciembre de 2017, no haciéndose uso de la partida a liberar existente para compensar los saldos.

III) Que por resolución de Directorio N° 0275/17 de fecha 6 de setiembre de 2017 se autorizó al Grupo de Trabajo Base de Datos a regularizar las partidas a liberar registradas como cajas de ahorro pertenecientes a préstamos de construcción, disponiendo, asimismo, que los casos que no encuadren en los criterios establecidos en el plan aprobado (partidas de hasta UR XX) deberían ser analizados en forma particular.

RESUELVE: Autorizar la cancelación, con cargo a resultados, de la partida a liberar registrada en la cuenta de ahorro modalidad 59, número XX/0 por la suma de UR XX".

N° 0153

Expediente N° 2016-52-1-10131 - DIVISIÓN SEGUIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE ACTIVOS - SRA. AA - SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE LA PARTIDA PROMPARTEX N° XX - Se autoriza la cancelación con cargo a resultados.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Asesoría Letrada con fecha 17 de abril del corriente, que a continuación se transcribe:

"VISTO: Que la Sra. AA, promitente compradora del programa XX, block 01, unidad 011, del Complejo Habitacional XX de la ciudad de Salto, se presenta solicitando la cancelación de la partida especial prompartex que registra su unidad por UR XX.

RESULTANDO: I) Que la partida prompartex cuya cancelación solicita la promitente compradora tuvo su origen en la aplicación del literal B) artículo 2.2 de la O/S 9329 resolución de Directorio de fecha 21 de noviembre de 1995, que reguló entre otras situaciones, aquellas que tenían relación con las modificaciones de precio producidas por la administración respecto de los valores de venta de las unidades habitacionales construidas por el Banco.

II) Que de acuerdo a lo que establecía la reglamentación, la partida especial se cancelaba cuando el deudor hubiera cumplido con la totalidad del proceso amortizante o cancelado anticipadamente el préstamo. El monto de la partida, estaba condicionado a que el deudor cumpliera regularmente con el pago de las cuotas, y era objeto automáticamente de una disminución mensual lineal, a partir de que hubiera transcurrido un tercio del plazo del nuevo proceso de amortización, de manera que quedara extinguida al finalizar el plazo.

III) Que la Sra. AA, actual titular de la promesa, adquirió la unidad con fecha 21 de octubre de 2004, mediante cesión de promesa de los Sres. BB y CC. Tal como surge de la carpeta administrativa XX/1993, los promitentes compradores cedentes de la promesa registraban al 7 de octubre de 2004 deuda por refinanciación por un importe de UR 81,38 (colg. 3) y UR 1,17 (colg. 4).

IV) Que de los antecedentes administrativos analizados respecto del H-XX, surge que en expediente N° 805.238, ante la petición de un promitente comprador, el Área Gestión de la Cartera Social, por las razones invocadas en informe de fecha 31 de julio de 2006, resolvió pasar las partidas especiales correspondientes a las unidades de todos los promitentes compradores de dicho complejo habitacional a no exigibles, en aplicación de las condiciones establecidas en la O/S 9329, habiéndoseles notificado dicha resolución.

V) Que con fecha 23 de julio de 2010 por resolución de Directorio N° 0224/10, se autorizó la cancelación definitiva de los créditos con prestatarios hipotecarios y promitentes compradores por la partida especial generada por resoluciones de Directorio de 21 de noviembre de 1995, 10 de setiembre de 1996 y 16 de febrero de 1998 y concordantes.

CONSIDERANDO: I) Que si bien la partida prompartex se encuentra alcanzada por la citada resolución de Directorio N° 0224/10, el Área Administración entiende, en informe de fecha 20 de abril de 2015, que para la cancelación de esta partida se

requiere efectuar un ajuste con autorización expresa del Directorio. Asimismo, en atención a que la cancelación de la partida supone una quita que implica la generación de antecedentes en la Central de Riesgos del Banco Central, se necesita la conformidad expresa del deudor.

II) Que la cancelación de las partidas especiales está indisolublemente ligada al comportamiento de pago de los deudores que fueron beneficiados oportunamente. En el presente caso, no se registraron otros antecedentes de morosidad respecto de la unidad, ni otros colgamentos que los generados por los promitentes compradores originales. Se entiende que no corresponde informar los antecedentes de la promitente compradora en la Central de Riesgos del Banco Central, habida cuenta que el Área Gestión de la Cartera Social resolvió que las partidas prompartex de unidades del H-XX debían pasar a no exigibles. En función de ello, la partida prompartex debe ser cancelada por haberse cumplido por parte de la solicitante con el pago de la totalidad del saldo de la deuda de la unidad.

III) Que las partidas prompartex se originaron o a solicitud del deudor y/o por decisión unilateral del Banco, que se trató de una política institucional tendiente a mantener un nivel de cuotas que no resultare excesivo para los ingresos de los prestatarios, política que fue ratificada por el artículo 11 de la Ley N° 17.062 de 24 de diciembre de 1998, que autorizó al Banco, en los términos que estableciera su reglamentación, a reducir el saldo de precio o de la deuda hipotecaria, hasta igualar el valor del 90% de la tasación realizada por sus servicios.

IV) El informe de la Asesoría Letrada de 17 de abril de 2018.

RESUELVE: Autorizar la cancelación, con cargo a resultados, del producto prompartex N° XX por un monto de UR XX, vinculado a la garantía ID XX a nombre de la Sra. AA, sin que ello implique la modificación de su calificación ante la Central de Riesgos del Banco Central".

N° 0154

Expediente N° 2017-52-1-03055 - DIVISIÓN SEGUIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE ACTIVOS - SR. AA - SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE LA PARTIDA PROMPARTNOEX N° XX - Se autoriza la cancelación con cargo a resultados.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Asesoría Letrada con fecha 18 de abril del corriente, que a continuación se transcribe:

"VISTO: La gestión iniciada por el Sr. AA, promitente comprador del programa XX block 01 unidad 013 complejo habitacional H-XX de la ciudad de Salto, quien solicita la cancelación de la partida especial Prompartnoex XX que registra su unidad por UR XX.

RESULTANDO: I) Que la partida prompartnoex cuya cancelación solicita el promitente comprador tuvo su origen en la aplicación del literal B) artículo 2.2 de la O/S 9329 resolución de Directorio de 21/11/1995, que reguló entre otras situaciones, aquellas que tenían relación con las modificaciones de precio producidas por la administración, respecto de los valores de venta de las unidades habitacionales construidas por el Banco.

II) Que de acuerdo a lo que establecía la reglamentación, la partida especial se cancelaba cuando el deudor hubiera cumplido con la totalidad del proceso amortizante o cancelado anticipadamente el préstamo. El monto de la partida, estaba condicionado a que el deudor cumpliera regularmente con el pago de las cuotas, y era objeto automáticamente de una disminución mensual lineal, a partir de que hubiera transcurrido un tercio del plazo del nuevo proceso de amortización, de manera que quedara extinguida al finalizar el plazo.

III) Que el Sr. AA, actual titular de la promesa, adquirió la unidad con fecha 2 de febrero de 2007, mediante la cesión de promesa del Sr. BB. Tal como surge de la carpeta administrativa PXX/1993, el promitente comprador cedente de la promesa registraba a abril de 2006, deuda por refinanciación por un importe de UR XX (colg. 6).

IV) Que de los antecedentes administrativos analizados respecto del H-XX, surge que en expediente N° 805.238, ante la petición del Sr. BB, promitente comprador cedente de la unidad XX, el Área Gestión de la Cartera Social por las razones invocadas en informe de fecha 31 de julio de 2006, resolvió pasar las partidas especiales correspondientes a las unidades de todos los promitentes compradores de dicho complejo habitacional a no exigibles en aplicación de las condiciones establecidas en la O/S 9329, habiéndoseles notificado dicha resolución.

V) Que con fecha 23 de julio de 2010, por resolución de Directorio N° XX/10, se autorizó la cancelación definitiva de los créditos con prestatarios hipotecarios y promitentes compradores por la partida especial generada por resoluciones de Directorio de 21 de noviembre de 1995, 10 de setiembre de 1996 y 16 de febrero de 1998 y concordantes.

CONSIDERANDO: I) Que si bien la partida prompartnoex se encuentra alcanzada por la citada resolución N° XX/10, el Área Administración entiende, en informe de fecha 20 de abril de 2015, que para la cancelación de esta partida se requiere efectuar un ajuste con autorización expresa del Directorio. Asimismo, en atención a que la cancelación de la partida supone una quita que implica la generación de antecedentes en la Central de Riesgos del Banco Central, se necesita la conformidad expresa del deudor.

II) Que la cancelación de las partidas especiales está indisolublemente ligada al comportamiento de pago de los deudores que fueron beneficiados oportunamente. En el presente caso, no se registraron otros antecedentes de morosidad respecto de la unidad ni otros colgamentos que los generados por el promitente comprador cedente. Se entiende que no corresponde informar los antecedentes del promitente comprador en la Central de Riesgos del Banco Central, habida cuenta que el Área Gestión de la Cartera Social resolvió que las partidas prompartex de unidades del H-XX debían pasar a no exigibles. En función de ello, la partida prompartnoex debe ser cancelada por haberse cumplido por parte del solicitante con el pago de la totalidad del saldo de la deuda de la unidad.

III) Que las partidas prompartex se originaron o a solicitud del deudor y/o por decisión unilateral del Banco, que se trató de una política institucional tendiente a mantener un nivel de cuotas que no resultare excesivo para los ingresos de los prestatarios, política que fue ratificada por el artículo 11 de la Ley N° 17.062 de 24 de diciembre de 1998, que autorizó al Banco, en los términos que estableciera su reglamentación, a reducir el saldo de precio o de la deuda hipotecaria, hasta igualar el valor del 90% de la tasación realizada por sus servicios.

IV) El informe de la Asesoría Letrada de 18 de abril de 2018.

RESUELVE: Autorizar la cancelación, con cargo a resultados, del producto Prompartnoex N° XX por un monto de UR XX, vinculado a la garantía ID XX a nombre del Sr. AA, sin que ello implique la modificación de la calificación del promitente comprador ante la Central de Riesgos del Banco Central".

N° 0155

Expediente N° 2017-52-1-05855 - DIVISIÓN SEGUIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE ACTIVOS - SRA. AA - SOLICITUD

DE CANCELACIÓN DE LA PARTIDA PROMPARTNOEX N° XX - Se autoriza la cancelación con cargo a resultados.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Asesoría Letrada con fecha 17 de abril del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** La gestión iniciada por la Sra. AA, promitente compradora del programa XX, block 01, unidad 003, del Complejo Habitacional H-XX de la ciudad de Salto, quien solicita la cancelación de la partida especial Prompartnoex XX que registra su unidad por UR XX.

RESULTANDO: I) Que la partida Prompartnoex cuya cancelación solicita la promitente compradora tuvo su origen en la aplicación del literal B) artículo 2.2 de la O/S 9329, resolución de Directorio de fecha 21 de noviembre de 1995, que reguló entre otras situaciones, aquellas que tenían relación con las modificaciones de precio producidas por la administración respecto de los valores de venta de las unidades habitacionales construidas por el Banco.

II) Que de acuerdo a lo que establecía la reglamentación, la partida especial se cancelaba cuando el deudor hubiera cumplido con la totalidad del proceso amortizante o cancelado anticipadamente el préstamo. El monto de la partida, estaba condicionado a que el deudor cumpliera regularmente con el pago de las cuotas, y era objeto automáticamente de una disminución mensual lineal, a partir de que hubiera transcurrido un tercio del plazo del nuevo proceso de amortización, de manera que quedara extinguida al finalizar el plazo.

III) Que la Sra. AA, actual titular de la promesa, adquirió la unidad con fecha 11 de marzo de 1994, mediante cesión de promesa de la Sra. BB. Del informe de 24 de julio de 2017, de la División Seguimiento y Recuperación de Activos, surge que no hubo incumplimientos en el historial de pago respecto de la unidad XX.

IV) Que de los antecedentes administrativos analizados, relativos al H-XX, surge que en expediente N° 805.238, ante la petición de un promitente comprador, el Área Gestión de la Cartera Social, por las razones invocadas en informe de fecha 31 de julio de 2006, resolvió pasar las partidas especiales correspondientes a las unidades de todos los promitentes compradores de dicho complejo habitacional, a no exigibles en aplicación de las condiciones establecidas en la O/S 9329, habiéndoseles notificado dicha resolución.

V) Que con fecha 23 de julio de 2010, por resolución de Directorio N° XX/10, se autorizó la cancelación definitiva de los créditos con prestatarios hipotecarios y promitentes compradores por la partida especial generada por resoluciones de Directorio de 21 de noviembre de 1995, 10 de setiembre de 1996 y 16 de febrero de 1998 y concordantes.

CONSIDERANDO: I) Que si bien la partida Prompartnoex se encuentra alcanzada por la citada resolución de Directorio N° XX/10, el Área Administración entiende en informe de fecha 20 de abril de 2015, que para la cancelación de esta partida se requiere efectuar un ajuste con autorización expresa del Directorio. Asimismo, en atención a que la cancelación de la partida supone una quita que implica la generación de antecedentes en la Central de Riesgos del Banco Central, se necesita la conformidad expresa del deudor.

II) Que la cancelación de las partidas especiales está indisolublemente ligada al comportamiento de pago de los deudores que fueron beneficiados oportunamente. En el presente caso se entiende que no corresponde informar los antecedentes de la promitente compradora a la Central de Riesgos del Banco Central, habida cuenta que no existió incumplimiento en el historial de pago de la unidad y que el Área Gestión de la Cartera Social resolvió que las partidas prompartex de unidades del H-XX debían pasar a no exigibles. En función de ello, la partida prompartnoex debe ser cancelada por haberse cumplido por parte de la solicitante con el pago de la totalidad del saldo de la deuda de la unidad.

III) Que las partidas prompartex se originaron o a solicitud del deudor y/o por decisión unilateral del Banco, que se trató de una política institucional tendiente a mantener un nivel de cuotas que no resultare excesivo para los ingresos de los prestatarios, política que fue ratificada por el artículo 11 de la Ley N° 17.062 de 24 de diciembre de 1998, que autorizó al Banco en los términos que estableciera su reglamentación, a reducir el saldo de precio o de la deuda hipotecaria, hasta igualar el valor del 90% de la tasación realizada por sus servicios.

IV) El informe de la Asesoría Letrada de 18 de abril de 2018 y de la División Seguimiento y Recuperación de Activos de 24 de julio de 2017.

RESUELVE: Autorizar la cancelación, con cargo a resultados, del producto prompartnoex N° XX por un monto de UR XX, vinculado a la garantía ID XX a nombre de la Sra. AA, sin que

ello implique la modificación de su calificación ante la Central de Riesgos del Banco Central".

Nº 0156

Expediente Nº 2018-52-1-03237 - DIVISIÓN PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA - MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017 – Se aprueba.

VISTO: El proyecto de memoria anual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 que la División Planificación Estratégica eleva para su consideración.

CONSIDERANDO: I) Que la confección de la memoria anual constituye un mecanismo adecuado de información y exhibe con transparencia y cristalinidad los resultados de la gestión del organismo.

II) Que el documento cuenta con el aval de la Gerencia General.

SE RESUELVE: Aprobar la memoria correspondiente al ejercicio 2017.