

## ACTA N° 14.484

### SESIÓN DEL MIÉRCOLES 22 DE ABRIL DE 2015

En Montevideo, a los veintidós días del mes de abril de dos mil quince, a las catorce y veinte horas, en el despacho de la Presidencia, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de los señores Presidente Cra. Ana Salveraglio, Vicepresidente Ec. Fernando Antía y Director Cr. José Luis Damonte.

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

Están presentes los señores Gerente General Ec. Guzmán Elola y Gerente de División Dra. Cristina Maruri.

A continuación se tratan los siguientes asuntos:

N° 0123

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTA - Se da lectura al Acta número catorce mil cuatrocientos ochenta y dos, correspondiente a la Sesión celebrada el día nueve de abril de dos mil quince, la que se aprueba.

N° 0124

Expediente N° 13638/2014 - DIVISIÓN ASISTENCIA TÉCNICA - EMPRENDEDORES INMOBILIARIOS - EMPRESA QUALAM SOCIEDAD ANÓNIMA - Se aprueba el texto del convenio y se autoriza su suscripción.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución elaborado por la División Asistencia Técnica con fecha 7 de abril del corriente, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** Que la Empresa compareciente declara su intención de construir en el padrón N° 426.449 del departamento de Montevideo, para sí o quien designe, un edificio que constará de 32 viviendas, con frente a la Avenida Millán números 4301-4309 entre Julio Millot y Loreto Gomensoro, de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 18.795, y ofrecerá a los futuros compradores de las unidades a enajenar, el financiamiento del precio con un préstamo a otorgar por el BHU.

CONSIDERANDO: I) Que la Empresa QUALAM SOCIEDAD ANÓNIMA ha presentado el proyecto que se encuentra comprendido dentro de lo requerido para suscribir un acuerdo con las cláusulas de estilo.

II) Que el Área Riesgos no tiene objeciones para que se proceda a la firma del convenio, según informe de fecha 11 de marzo de 2015.

RESUELVE: Aprobar el texto del convenio a suscribir con la Empresa QUALAM SOCIEDAD ANÓNIMA y se autoriza su suscripción".

A continuación se transcribe el texto del convenio aprobado precedentemente:

"CONVENIO.- En Montevideo, el día ..... de ..... de dos mil quince, comparecen: POR UNA PARTE: El BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY (en adelante BHU), representado por la Presidente de su Directorio Contadora Ana María SALVERAGLIO, con domicilio en esta ciudad en la Avenida Daniel Fernández Crespo 1508, inscripto en el Registro Único Tributario con el número 21 063963 0014 y POR OTRA PARTE: la Empresa ..... (en adelante "Empresa"), constituyendo domicilio en esta ciudad en ....., inscripta en el Registro Único Tributario con el número ....., representada por ....., titular de la cédula de identidad número ....., en su calidad de ....., quienes convienen:

**PRIMERO:** Antecedentes: 1) De acuerdo a lo establecido por la Ley N° 18.795, y con el fin de mejorar la situación habitacional del país, el BHU se encuentra interesado en financiar la adquisición de viviendas nuevas, ofreciendo a sus habitantes, mediante el otorgamiento de préstamos hipotecarios, los medios para que puedan acceder a ello. 2) La Empresa compareciente se encuentra abocada a la realización de proyectos de inversión consistentes en la construcción de edificios, en un todo de acuerdo a lo establecido en la normativa legal respectiva y en especial lo dispuesto por la Ley N° 18.795. **SEGUNDO:** El objeto de este Convenio es establecer líneas de trabajo conjuntas entre los comparecientes para desarrollar los negocios descriptos en el artículo precedente, a partir de la firma del presente. **TERCERO:** La Empresa declara su intención de construir en el Padrón 426.449, sito en el departamento de Montevideo con frente a la Avenida Millán números 4301–4309 entre Julio Millot y Loreto Gomensoro, para sí o quien designe, un edificio que

constará de 32 viviendas, de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 18.795, y ofrecerá a los futuros compradores de las unidades a enajenar, el financiamiento del precio con un préstamo a otorgar por el BHU. **CUARTO:** El BHU otorgará préstamos hipotecarios a los adquirentes del edificio proyectado, siempre que califiquen como sujetos de créditos, de acuerdo a lo establecido al respecto en el Manual de Créditos. A los efectos correspondientes el BHU tasará los bienes objeto del contrato en Unidades Indexadas, tomando como base el proyecto y fecha de presentación del mismo. Dicho valor no variará, manteniéndose el valor en Unidades Indexadas, salvo que surjan modificaciones entre el proyecto presentado y el definitivo. **QUINTO:** El presente acuerdo regirá hasta que sean vendidas todas las unidades del referido proyecto o hasta tanto una de las partes manifieste su voluntad de cancelación, en cuyo caso deberá comunicarlo a la otra por escrito y con un preaviso como mínimo de 90 días, pero en estos casos siempre se deberán respetar los derechos y obligaciones ya otorgados y/o adquiridos, tanto por las partes como por los terceros. **SEXTO. RESCISIÓN:** Cualquiera de las partes podrá rescindir unilateralmente este convenio en caso que la otra incumpliera alguna de las obligaciones asumidas en el mismo, lo que deberá ser comunicado mediante alguno de los mecanismos previstos en la cláusula siguiente. En el caso de rescisión previsto precedentemente, de existir operaciones o procedimientos pendientes de culminación desarrollados en el marco del presente convenio, las partes se obligan a culminarlos, salvo acuerdo expreso en contrario. En ningún caso esta rescisión puede afectar o perjudicar a terceros adquirentes de apartamentos. **SÉPTIMO: COMUNICACIONES:** Las partes aceptan como válidas las notificaciones por telegrama colacionado a sus domicilios o por cualquier otro medio fehaciente. **OCTAVO: UTILIZACIÓN DE LAS MARCAS:** Las partes acuerdan que las marcas para este emprendimiento podrán ser utilizadas durante la vigencia del presente convenio, debiendo ser coordinado su uso por parte de los respectivos sectores de comunicación. **NOVENO:** En los Boletos de Reserva y Promesas de Compraventa de los emprendimientos de empresas con el BHU deben incluirse las siguientes cláusulas:

a. “El futuro promitente comprador declara expresamente que conoce y acepta que la eventual participación del Banco Hipotecario del Uruguay como agente de financiación del saldo de precio pactado no significará responsabilidad alguna de éste

respecto del seguimiento y vigilancia del proceso de construcción del edificio del que formará parte la unidad objeto de este negocio ni de la calidad técnica de la misma. Asimismo, declara también, que conoce y acepta que es su obligación reunir todas las exigencias pautadas por dicho Banco para ser aceptado como sujeto de crédito al tiempo de solicitar su eventual asistencia financiera”.

b. “El futuro promitente comprador manifiesta que es de su conocimiento y acepta que:

- la eventual intervención del Banco Hipotecario del Uruguay en la financiación de esta operación no genera responsabilidad alguna de éste respecto del otorgamiento del presente contrato;

- el Banco Hipotecario del Uruguay puede desistir en forma unilateral a su participación como agente financiero en la adquisición de esta unidad habitacional”.

Y PARA CONSTANCIA SE FIRMA EL PRESENTE, EN EL LUGAR Y FECHA INDICADOS, EN TRES EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR”.

Nº 0126

Expediente Nº 02470/2015 - ÁREA ADMINISTRACIÓN - REF. DEMOLICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DEL PADRÓN Nº 5399 SITO EN LA CALLE LA PAZ Nº 1024 - Se autoriza y se adoptan otras medidas.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución elaborado por el Área Administración con fecha 15 de abril del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** La propiedad del padrón Nº 5.399, sito en la calle La Paz Nº 1024, Montevideo.

**RESULTANDO:** I) Que el mismo se encuentra en estado ruinoso.

II) Que en agosto de 2014 se solicitó la participación de la División de Espacios Públicos y Edificaciones de la Intendencia de Montevideo, a efectos de evaluar el riesgo de derrumbe.

III) Que en informe de la División referida, de 19 de agosto de 2014, se formuló una serie de recomendaciones de medidas a implementar, a saber:

a. Generar un lugar seguro de acceso a Planta Alta.

b. Evaluar el entrepiso con el fin de definir sectores seguros para el tránsito y trabajo sobre el mismo.

c. Realizar una inspección con andamios de la estructura del techo de los sectores D y C (aledaños a la vía pública).

d. Evaluar los anclajes de las chapas del techo de esos sectores.

e. Tomar acciones para prevenir la caída de los revoques de la fachada, ya sea con elementos de protección o un saneado preventivo.

IV) Que con fecha 26 del mismo mes y año el Área Administración dispuso:

a. Prohibir el acceso al local a toda persona, sea funcionario del Banco o tercero (con lo que no resultaron necesarias las acciones a y b sugeridas en el informe de Espacios Públicos).

b. Proceder a la realización de un llamado para la contratación de técnicos especialistas en la materia, a los efectos de realizar un peritaje, diagnóstico y propuesta de medidas correctivas, que tiendan a eliminar los riesgos existentes en el inmueble de referencia (actividades previstas en los numerales c, d y e del informe de Espacios Públicos).

c. Cursar nota a la Intendencia solicitando se disponga la prohibición de estacionamiento de vehículos frente a la edificación por las calles La Paz y Julio Herrera y Obes, por un período de 120 días.

V) Que se procedió al cierre de las aceras frente a las fachadas de ambas calles, a efectos de evitar el pasaje de transeúntes.

VI) Que se realizaron oportunamente gestiones ante el Instituto de Estructuras y Transporte de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de la República, a efectos de contratar sus servicios especializados para la realización de un peritaje del estado de las construcciones, así como de las medidas a tomar para eliminar los riesgos existentes.

VII) Que como resultado de la visita realizada por técnicos de la Facultad, se le comunicó al Banco que se deberían realizar trabajos previos de cierta magnitud para garantizar la seguridad de quienes realicen el informe. Asimismo, ante la necesidad del Banco de adoptar medidas que garanticen la seguridad de personas y bienes materiales propios y de terceros, por un lapso prudencial mientras el BHU comercializa el inmueble, los técnicos adelantaron que se deberían ejecutar tareas de gran complejidad.

VIII) Que se procedió al remate público del bien en dos oportunidades, en noviembre y diciembre de 2014, en el marco del convenio con la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios (ANRTCI), resultando en ambos casos frustrado.

IX) Que con fecha 16 de enero de 2015 la Intendencia de Montevideo comunicó al Banco que en un plazo de un mes debería:

a. Tomar medidas preventivas de forma inmediata tendientes a eliminar los riesgos constatados.

b. Presentar peritaje profesional del estado de las construcciones, plan y plazo de las reparaciones que correspondan.

X) Que con fecha 13 de febrero el Banco cursó nota a la Intendencia describiendo las acciones realizadas y solicitando un plazo adicional de tres meses.

CONSIDERANDO: I) Que durante el período en que se concrete la venta del padrón deberá asumirse los costos:

a. de acondicionamiento del local para su relevamiento,

b. del relevamiento,

c. de las medidas correctivas resultantes del mismo.

II) Que se ha estimado el costo de la demolición de las construcciones en el orden de \$ 1:200.000 más IVA, para lo que se cuenta con dotación presupuestal.

III) Que el contenido del local no tiene mayor utilidad y su retiro implicaría un costo del orden de \$ 1:000.000. La documentación u otros bienes de valor ya fueron retirados.

IV) Que la División Seguimiento y Recuperación de Activos, ante la consulta formulada por el Área Administración establece que, de acuerdo a lo conversado con ANRTCI, la demolición “no tendría impacto negativo (en el valor del padrón), ya que razonablemente quien compre ese inmueble lo haría pensando en una inversión inmobiliaria en altura, lo que implica que previamente a construir deberá demoler, limpiar y nivelar el terreno; difícilmente alguien compre el inmueble pensando en mantener su actual estructura”.

V) Que la demolición de las construcciones existentes podría mejorar las condiciones de venta del predio, dado que ésta no se haría con la urgencia que provoca el riesgo de derrumbe.

VI) Que, por todo lo expuesto, la decisión de proceder a la demolición de las construcciones es razonable desde el punto de vista económico.

RESUELVE: 1.- Autorizar la demolición de las construcciones del padrón N° 5.399 del departamento de Montevideo.

2.- Comunicar a la Intendencia de Montevideo la presente resolución”.

N° 0127

Expediente N° 03235/2015 - DIRECTORIO - ALIDE - INVITACIÓN A LA 45ª ASAMBLEA GENERAL A REALIZARSE LOS DÍAS 21 Y 22 DE MAYO PRÓXIMOS,

EN CANCÚN, MÉXICO - Se autoriza los gastos correspondientes a inscripción, pasajes, hotelería y seguro.

**VISTO:** La invitación formulada por la Asociación Latinoamericana de Instituciones Financieras para el Desarrollo (ALIDE), para participar en su 45ª Reunión Ordinaria de la Asamblea General, a celebrarse los días 21 y 22 de mayo próximos, en el Centro de Convenciones del Hotel Moon Palace, sito en la localidad de Cancún, México.

**CONSIDERANDO:** I) Que se entiende conveniente la participación del Instituto en la premencionada Asamblea General.

II) Que el Departamento Compras y Contrataciones, en actuación de fecha 20 de abril del corriente, manifiesta que de acuerdo a las gestiones realizadas y a la disponibilidad de vuelos existente, el representante del Banco estaría arribando a la citada localidad el día 21 de mayo próximo, estimándose su retorno para el día 24 del mismo mes.

III) Asimismo, informa que dicha participación implicará las siguientes erogaciones:

- Inscripción: US\$ 500;
- Pasajes ida y vuelta en Copa Airlines: US\$ 2.293 (tasas e impuestos incluidos);
- Tarifa total para el período del Hotel "Moon Palace", en habitación simple US\$ 855,30;
- Seguro: US\$ 5, diarios.

IV) Que según lo informado por el Departamento Presupuesto, con fecha 21 de abril del corriente, los rubros a los que corresponde realizar las imputaciones detalladas precedentemente cuentan con disponibilidad suficiente.

**RESUELVE:** 1.- Designar a la señora Presidente del Directorio Cra. Ana Salveraglio, para representar al Instituto en la citada Asamblea General de ALIDE.

2.- Autorizar las erogaciones correspondientes a la participación de que se trata, según lo detallado en el Considerando II) precedente.

Nº 0128

Expediente Nº 03235/2015 - DIRECTORIO - ALIDE - INVITACIÓN A LA 45ª ASAMBLEA GENERAL A REALIZARSE LOS DÍAS 21 Y 22 DE MAYO PRÓXIMOS,

EN CANCÚN, MÉXICO - Se autoriza los gastos correspondientes a viáticos.

**VISTO:** Que por resolución de Directorio N° 0127/15, del día de la fecha, se designó a la señora Presidente Cra. Ana Salveraglio, para representar al Instituto en la 45ª Reunión Ordinaria de la Asamblea General de la Asociación Latinoamericana de Instituciones Financieras para el Desarrollo (ALIDE), a celebrarse los días 21 y 22 de mayo próximos, en el Centro de Convenciones del Hotel Moon Palace, sito en la localidad de Cancún, México.

**CONSIDERANDO:** I) Que la escala establecida por el Ministerio de Relaciones Exteriores, para viáticos por misiones oficiales al exterior, vigente a partir del 1º de enero del corriente, indica que para dicho destino es de US\$ 377 diarios.

II) Que es voluntad de la señora Presidente del Directorio Cra. Ana Salveraglio, percibir únicamente los viáticos correspondientes a los días en que se realiza la citada Asamblea General, por lo que, deberían liquidarse solamente por los días 21 y 22 de mayo próximos, por un monto total de US\$ 754.

III) Que el Departamento Presupuesto manifiesta que el rubro al que corresponde imputar los viáticos a percibir no cuenta con disponibilidad suficiente.

**SE RESUELVE:** Disponer que se abonen a la señora Presidente los viáticos correspondientes a los dos días de participación en la citada Asamblea General, por un monto total de US\$ 754.

N° 0129

Expediente N° 03317/2015 - GERENCIA GENERAL - MEMORIA CORRESPONDIENTE AL AÑO 2014 – Se aprueba.

**VISTO:** Que la Gerencia General eleva para su consideración la Memoria Anual correspondiente al ejercicio culminado el 31 de diciembre de 2014.

**CONSIDERANDO:** 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.

**SE RESUELVE:** Aprobar la Memoria correspondiente al ejercicio 2014.

La resolución de directorio número 0125/15 no se publica por ser de carácter “confidencial”.