

ACTA N° 14.567

SESIÓN DEL MIÉRCOLES 23 DE NOVIEMBRE DE 2016

En Montevideo, a los veintitrés días del mes de noviembre de dos mil dieciséis, a las catorce y cincuenta 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 María Salveraglio, Vicepresidente Ec. Fernando Antía y 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° 0363

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTA - Se da le lectura al acta número catorce mil quinientos sesenta y cuatro, correspondiente a la sesión celebrada el día cuatro de noviembre de dos mil dieciséis, la que se aprueba.

N° 0364

Expediente N° 2016-52-1-10437 - ÁREA ADMINISTRACIÓN - CONSEJO DE EDUCACIÓN SECUNDARIA - SOLICITUD DE DONACIÓN DE TUBOS DE LUZ - Se autoriza la donación solicitada.

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

"VISTO: La nota del Consejo de Educación Secundaria de fecha 23 de setiembre de 2016, mediante la cual solicita la donación de los tubos de luz que se retiren en el proceso de mejoramiento de eficiencia energética que se encuentra implementando el Banco.

CONSIDERANDO: I) Que efectivamente el Directorio aprobó la propuesta de inversión de SEG Ingeniería SA para implementar medidas de ahorro energético, lo que incluyó la sustitución de

luminarias en el edificio sede de Casa Central (resolución de Directorio N° 0257/16).

II) Que en el artículo 83° del TOCAF se establece que “podrán transferirse sin cargo entre dependencias u organismos del Estado ... los bienes que por acción del tiempo u otros eventos quedaren y fueren declarados fuera de uso”.

III) Que según informa el Departamento Servicios Generales, serán sustituidos alrededor de 3.000 tubos de luz que no serán reutilizados.

ATENCIÓN: A la normativa invocada y a los fundamentos expuestos.

RESUELVE: Autorizar la donación de que se trata en favor del Consejo de Educación Secundaria”.

N° 0365

Expediente N° 2014-52-1-19147 - ASESORÍA LETRADA - SR. AA - PROMITENTE COMPRADOR DE LA UNIDAD 101, BLOCK 1, DEL CONJUNTO HABITACIONAL XX DE LA CIUDAD DE ROCHA - SOLICITUD DE CANCELACIÓN DEL PRODUCTO 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 15 de noviembre del corriente, que a continuación se transcribe:

"VISTO: Que el Sr. AA, promitente comprador de la unidad 101, block 1, del conjunto habitacional XX de la ciudad de Rocha, se presenta solicitando la reestructura de los colgamentos, pero sin que el Banco le cobre la partida prompartex que registra su unidad por un monto de UR XX.

RESULTANDO: I) Que la partida prompartex cuya cancelación solicita el promitente comprador se originó por la aplicación del literal B) artículo 2.2 de la O/S 9329, resolución de Directorio de 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, de los antecedentes obrantes en la carpeta administrativa de la unidad 101 surge que, en abril de 2012 se cancela a término el producto principal de la promesa, por lo que la División Seguimiento y Recuperación de Activos estima que se cumplió en fecha el proceso amortizante. Asimismo, informa que el colgamento 6 que registra la unidad por UR XX fue creado en el año 2000 cuando el promitente comprador se amparó a lo previsto en la Ley N° 17.062, con anterioridad a la resolución de Directorio de fecha 21 de febrero de 2002, que aprobó los nuevos valores de las viviendas de dicho complejo habitacional y generó en consecuencia la partida prompartex. Por otra parte, la división expresa que el colgamento 3 que registra la unidad por UR XX, es por impago de servicios que no superan las dos cuotas, el que se habría generado entre 2001 y 2008.

IV) 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 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 del deudor, por lo que éste debería firmar el documento de estilo con la voluntad correspondiente en ese sentido.

II) Que la cancelación de la partida prompartex está indisolublemente ligada al comportamiento de pago del deudor que fue beneficiado oportunamente. En el presente caso sólo existió incumplimiento en el pago de dos cuotas de amortización, no sabiéndose a ciencia cierta si esto ocurrió en el año 2001, con anterioridad a la resolución de Directorio, que dispuso la creación de la partida especial. En este sentido corresponde tener en cuenta que salvo en lo que refiere a estas dos cuotas, los servicios de amortización de su deuda han sido cumplidos en

tiempo y forma, habiéndose cancelado a término el producto principal.

III) Que las partidas prompartex se originaron a solicitud del deudor y/o por decisión unilateral del Banco por la existencia de diferencia entre el costo estimado de la vivienda y el precio acordado en la promesa (ofrecido por el promitente comprador); y 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) Los informes de la División Seguimiento y Recuperación de Activos de fecha 11 de enero de 2016 y de la Asesoría Letrada de 15 de noviembre de 2016.

RESUELVE: 1.- Autorizar la cancelación, con cargo a resultados, del saldo del producto prompartex N° XX, que asciende a UR XX, el cual se encuentra asociado a la unidad 101, block 1, del conjunto habitacional XX de la ciudad de Rocha, a nombre del Sr. AA.

2.- Requerir con carácter previo la conformidad expresa del promitente comprador en el documento de estilo correspondiente, en punto a la generación de sus antecedentes en la Central de Riesgos del Banco Central por la aplicación de la quita realizada".

N° 0366

Expediente N° 2015-52-1-10988 - ASESORÍA LETRADA - SRES. AA Y BB – PROMITENTES COMPRADORES DE LA UNIDAD 201, BLOCK 1, DEL CONJUNTO HABITACIONAL XX DE LA CIUDAD DE MINAS - SOLICITUD DE CANCELACIÓN DEL PRODUCTO PROMPARTEX N° XX - Se establece que la inclusión de la partida de que se trata en la reestructura de deuda se ajusta a lo dispuesto legal y reglamentariamente.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Asesoría Letrada con fecha 15 de noviembre del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** Que los Sres. AA y BB, promitentes compradores de la unidad 201 block 01 del CH XX de la ciudad de Minas, se presentan expresando que registran un producto prompartex identificado con el N° XX que según les fue informado

oportunamente no era exigible y sin embargo al presentarse a reestructurar los colgamentos se incluye dicha partida en el saldo total de la deuda.

RESULTANDO: I) Que la partida prompartex se originó por 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 de los antecedentes obrantes en la carpeta administrativa de la unidad 201, surge que la promesa de compraventa fue cedida a los solicitantes el 25 de enero de 1994. Posteriormente, en el año 1997, se verifica una solicitud de regularización de adeudos por servicios atrasados por la suma de UR XX. En el año 1999 los promitentes compradores se amparan al artículo 2º de la Ley 17.062 generando un colgamento por UR XX. En el año 2000 se decreta la rescisión de la promesa, se inicia juicio de entrega de la cosa, que se detiene al ampararse los promitentes compradores a la O/S 9942, iniciando un período de entregas a cuenta con cumplimiento irregular de sus obligaciones. En el año 2005 se suspende el lanzamiento fijado en el juicio de entrega de la cosa, por la realización de un acuerdo de pago generando el colgamento 3. En el año 2013 se rescinde nuevamente la promesa y en el año 2015 se efectúa una reestructura, en la cual se incluye la partida prompartex N° XX, generándose un producto amortizable por sólo el 50% del total de la deuda.

CONSIDERANDO: I) Que la cancelación de la partida especial prompartex estaba indisolublemente ligada al comportamiento de pago del deudor beneficiado. En el presente caso nos encontramos con un historial de pago en donde por largos períodos no se abonaron las cuotas de amortización del préstamo, y en donde se tuvieron que suscribir varias refinanciaciones para que los promitentes compradores se pusieran al día con su deuda. Esto revela que en esta situación el monto de la partida nunca

podía ser cancelado, en tanto su extinción estaba condicionada a que el deudor beneficiado cumpliera regularmente con el pago de las cuotas.

II) Que ha sido correcta y ajustada a derecho la reestructura de deuda autorizada con fecha 16 de junio de 2015, en la que se incluyó la partida prompartex asociada a la vivienda, habiéndose cumplido de esa forma con la reglamentación aplicable.

III) Los informes de la División Seguimiento y Recuperación de Activos de fecha 12 de enero de 2016 y de la Asesoría Letrada de 15 de noviembre de 2016.

RESUELVE: Establecer que la inclusión de la partida prompartex N° XX en la reestructura de deuda de la unidad 201, block 01, del conjunto habitacional XX de la ciudad de Minas, autorizada con fecha 16 de junio de 2015, se ajusta a la normativa legal y reglamentaria correspondiente".

La resolución número 0367/16 no se publica por ser de carácter "reservado", según lo dispuesto por el artículo 9° de la Ley N° 18.381 y lo dispuesto por RD N° 0181/14 de fecha 12 de junio de 2014.