

ACTA N° 14.577

SESIÓN DEL MIÉRCOLES 15 DE FEBRERO DE 2017

En Montevideo, a los quince días del mes de febrero de dos mil diecisiete, 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 Ec. Fernando Antía y el Director Dr. Gustavo Cersósimo.

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

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

A continuación se tratan los siguientes asuntos:

N° 0046

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTAS - Se da lectura a las actas números catorce mil quinientos setenta y cuatro y catorce mil quinientos setenta y cinco, correspondientes a las sesiones celebradas los días veintisiete y treinta y uno de enero de dos mil diecisiete, respectivamente, las que se aprueban.

N° 0047

Expediente N° 2017-52-1-00736 - **ÁREA RIESGOS – INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016** - Se aprueba.

VISTO: El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2016 que el Área Riesgos eleva para su consideración por parte de Directorio.

CONSIDERANDO: I) Que el contenido del citado documento contempla los requerimientos estipulados en el artículo 477 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero.

II) Que en actuación de fecha 7 del mes en curso, la Gerencia General establece su acuerdo con el informe formulado.

SE RESUELVE: Aprobar el informe de que se trata y disponer su inclusión en la página web del Instituto.

Expediente N° 2015-52-1-12111 - ASESORÍA LETRADA - SRA. AA - TITULAR COMO HEREDERA DE LA UNIDAD XXX, BLOCK XX, DEL CONJUNTO HABITACIONAL XXX DE LA CIUDAD DE MINAS, DEPARTAMENTO DE LAVALLEJA - SOLICITA EXONERACIÓN DE PAGO DE PRODUCTO PROMPARTEX N° XXXX - Se autoriza la cancelación del producto de que se trata y se adoptan otras medidas sobre el particular.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución elaborado por la Asesoría Letrada con fecha 3 de febrero del corriente, cuyo texto se transcribe a continuación:

"**VISTO:** Que la Sra. AA, presunta única y universal heredera de acuerdo a certificado notarial que adjunta, del promitente comprador de la unidad xxx block xx del conjunto habitacional xxx de la ciudad de Minas BB, se presenta expresando que terminó de pagar los colgamentos, y solicitando no sea exigible la partida Prompartex que registra la unidad por UR xxxx, para poder proceder a la escrituración del inmueble.

RESULTANDO: I) Que la partida Prompartex, cuya cancelación se solicita, se originó por 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 de los antecedentes obrantes en la carpeta administrativa de la unidad xxx, surge que existió un atraso en la amortización de las cuotas desde noviembre de 2001 a noviembre de 2002, que se resolvió con una refinanciación en noviembre de 2004. Salvo por ese lapso de tiempo de atraso indicado, no se registraron otros incumplimientos en la amortización de las cuotas de la

unidad, habiéndose cancelado en tiempo y forma el saldo de préstamo.

IV) Que con fecha 23 de julio de 2010 por resolución de Directorio N° XXX/XX, se autorizó la cancelación definitiva de los créditos con prestatarios hipotecarios y promitentes compradores por la partida especial generada por resoluciones de Directorio de fechas 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° XXX/XX, 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 de la deudora, por lo que ésta 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 oportunamente beneficiado. Si bien en el presente caso nos encontramos con un período de tiempo en que existió incumplimiento en el pago de los servicios del préstamo, dicho período acotado en el tiempo, coincidió con la crisis económica que sufrió el país. Es de destacar que salvo en lo que refiere al lapso de tiempo referido, el historial de pago de la unidad revela que los servicios de amortización de la deuda han sido cumplidos en forma regular.

III) Que las partidas Prompartex se originaron o 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 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. En este sentido, corresponde tener en cuenta que la partida se generó cuando el Directorio del Banco resolvió con fecha 24 de octubre de 2000 aprobar el informe de la Comisión de Trabajo creada por resolución de Directorio de fecha 21 de noviembre de 1995, por

el cual se reestructuró la deuda de las unidades del complejo con adecuación de los ingresos mensuales ingresando la diferencia entre costo de construcción y el valor venal a dicha partida especial.

IV) Los informes de la División Seguimiento y Recuperación de Activos de fecha 18 de marzo de 2016 y de la Asesoría Letrada de 3 de febrero de 2017.

RESUELVE: 1.- Autorizar la cancelación, con cargo a resultados, del saldo del producto Prompartex N° xxxx que asciende a UR xxx, asociado a la unidad xxx del block xx del conjunto habitacional xxx de la ciudad de Minas.

2.- Requerir con carácter previo la conformidad expresa de la heredera Sra. AA 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° 0050

Expediente N° 2017-52-1-00379 - ÁREA ADMINISTRACIÓN - LLAMADO A LICITACIÓN ABREVIADA AMPLIADA - ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO EDIFICIO SEDE DE CASA CENTRAL - Se aprueba el informe técnico y se adoptan otras medidas.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por el Área Administración con fecha 3 de febrero del corriente, cuyo texto se transcribe a continuación:

"**VISTO:** La notoria obsolescencia que presenta el sistema de aire acondicionado del edificio sede de Casa Central, el cual cuenta con más de tres décadas desde su instalación.

RESULTANDO: Que de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 2° numeral 3° del artículo 24° de la Ley N° 18.996, de 7 de noviembre de 2012, ningún proyecto de inversión se ejecutará sin haber obtenido en forma previa el dictamen técnico favorable de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, de acuerdo a las Guías y Pautas Metodológicas elaboradas por el Sistema Nacional de Inversión Pública.

CONSIDERANDO: I) Que en el Artículo 54° del Presupuesto Operativo, de Operaciones Financieras y de Inversiones 2017, se establece que ... "la ejecución de la partida prevista en el "Proyecto 10 Acondicionamiento Térmico Edificio Sede Central" quedará condicionada a la consideración de un informe técnico – económico por parte del Ordenador competente, que

permita concluir en la selección de la opción más conveniente para el logro de los objetivos de eficiencia energética, confort y reducción de costos. Dicho informe deberá contener, entre otros, diagnóstico de situación, alternativas existentes, estudio de factibilidad de las mismas y plazos de ejecución”.

II) Que a tales efectos se ha contratado a la firma Impacto Construcciones SA (ingenieros Lungo y Garmendia), que han producido en diciembre de 2015 el informe requerido.

III) Que el mencionado informe incluye el diagnóstico de los equipos actuales, recomendaciones en equipos existentes, alternativas de sistemas de aire acondicionado, cálculo de ahorro energético, etc.

IV) Que concluye que “la tecnología VRV es la más eficiente de acuerdo al tipo de edificación, servicio solicitado y lugar de instalación” (El volumen de refrigerante variable (VRV) o VRF (del inglés "variable refrigerant flow") es un tipo de sistema de aire acondicionado central de tipo multi-split). Y continúa: “el COP (coeficiente de operatividad o rendimiento) varía de acuerdo a los modelos de referencia y los fabricantes disponibles en el mercado, pero para un equipo de cuarta generación está en promedio entre 4,5 y 5 ...”

V) Que establece que “el ahorro total generado por cambiar el sistema actual de climatización por un sistema de acondicionamiento basado en la tecnología VRV ronda los US\$ 100.000 al año”.

VI) Que se indica, además, que “se suma a este ahorro que el sistema actual está en condiciones deterioradas, tanto en la parte de chiller como torres de enfriamiento, manejadoras, calderas, etc., lo cual implica que para seguir funcionando en forma adecuada requerirían una inversión. Esta condición del sistema actual no viabiliza su continuidad y determina la necesidad de cambiar todo el sistema por uno más eficiente y de tecnología actual”.

VII) Que surge del análisis “la recomendación de cambiar por un sistema de Volumen de Refrigerante Variable o VRV, el cual por la arquitectura de instalación edilicia y la eficiencia de los equipos es el más adecuado”.

VIII) Que respecto al monto de la inversión, se establece que “tomando las toneladas actuales instaladas de refrigeración, el sistema tendría un total de 300 TR, lo cual da una inversión total de US\$ 900.000. Esto contempla tanto equipos interiores como exteriores, así como las nuevas inyecciones y extracciones necesarias”.

IX) Que el Departamento Compras y Contrataciones ha formulado el proyecto de pliego de condiciones particulares.

X) Que para su emisión se consideró informe de División Servicios Jurídicos y Notariales de fecha 31 de enero de 2017.

XI) Que es necesario delegar la facultad de formular aclaraciones y respuestas a las consultas que se formulen durante el proceso del llamado respectivo.

XII) Que la erogación estimada cuenta con dotación presupuestal.

RESUELVE: 1.- Aprobar el informe técnico elaborado por la firma Impacto Construcciones SA, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 54° de las Normas Presupuestales correspondientes al ejercicio 2017.

2.- Autorizar el proceso de compra que se trata, en régimen de licitación abreviada ampliada.

3.- Aprobar el proyecto de pliego de condiciones particulares formulado por el Departamento Compras y Contrataciones.

4.- Delegar en el Área Administración la facultad de formular aclaraciones y respuestas a las consultas que se formulen durante el llamado; así como de autorizar prórrogas en los plazos que se establezcan.

5.- Cometer a la Gerencia General la obtención del dictamen técnico favorable de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, de acuerdo a las Guías y Pautas Metodológicas elaboradas por el Sistema Nacional de Inversión Pública".

N° 0051

Expediente N° 2016-52-1-07702 - ÁREA ADMINISTRACIÓN - ADECUACIÓN DE RUBROS PRESUPUESTALES CORRESPONDIENTES AL PRESUPUESTO 2016 - Se toma conocimiento, se aprueban los ajustes propuestos y se adoptan otras medidas.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por el Área Administración con fecha 10 de febrero del corriente, cuyo texto se transcribe a continuación:

"**VISTO:** La necesidad de adecuar determinados rubros presupuestales correspondientes al Presupuesto 2016.

CONSIDERANDO: Que el Área Administración, en uso de facultades delegadas, ha aprobado en el trimestre octubre-diciembre de 2016 las siguientes trasposiciones correspondientes al Presupuesto 2016:

ASIGNACIONES REFORZANTES

Rubro	Nombre	Monto en \$
141001	Combustible derivado del petróleo (calefacción)	150.000
122002	Vestimenta	160.000
283000	Servicios médicos	430.000
	TOTAL	740.000

ASIGNACIONES REFORZADAS

Rubro	Nombre	Monto en \$
141002	Combustible derivado del petróleo (vehículos)	10.000
163000	Materiales de construcción	50.000
169001	Artículos de ferretería	250.000
223002	Fotos y revelados	230.000
272000	Mantenimiento de máquinas y equipos industriales	200.000
	TOTAL	740.000

ATENCIÓN: A lo establecido en el artículo 56° del Presupuesto Operativo, de Operaciones Financieras y de Inversiones correspondiente al ejercicio 2016.

RESUELVE: 1.- Tomar conocimiento y aprobar lo actuado.
2.- Comunicar a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y al Tribunal de Cuentas".

Nº 0052

Expediente Nº 2017-52-1-00961 - ÁREA ADMINISTRACIÓN - ADECUACIÓN DE LA INICIATIVA PRESUPUESTAL 2016 A PRECIOS PROMEDIO DEL PERÍODO ENERO-DICIEMBRE 2016 - Se aprueban los ajustes propuestos y se adoptan otras medidas.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por el Área Administración con fecha 10 de febrero del corriente, cuyo texto se transcribe a continuación:

"**VISTO:** La nota de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto de fecha 10 de noviembre de 2016.

CONSIDERANDO: I) Que a través de la misma comunica los valores de los parámetros a utilizar en la Iniciativa Presupuestal 2016, a efectos de adecuarla a precios promedio del período enero – diciembre 2016.

II) Que el Departamento Presupuesto, con la participación de la División Finanzas, ha procedido a efectuar los ajustes de las partidas presupuestales de la iniciativa mencionada, las que se detallan en las planillas correspondientes.

RESUELVE: 1.- Aprobar los ajustes propuestos de las partidas presupuestales de la Iniciativa Presupuestal 2016.

2.- Comunicar a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y al Tribunal de Cuentas".

Nº 0053

Expediente Nº 2017-52-1-00827 - DIVISIÓN PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA – MEMORIA DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016 - Se aprueba.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Planificación Estratégica con fecha 7 de febrero del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** Que por resolución de Directorio Nº 0048/16 de fecha 17 de febrero de 2016, se aprobó la Memoria del Sistema de Gestión de Calidad del año 2015.

RESULTANDO: Que la División Planificación Estratégica procedió a compendiar toda la documentación que evidencia el alcance, la perspectiva y los resultados de las actividades efectuadas durante el año 2016, relativa al Sistema de Gestión de Calidad (SGC) implantado.

CONSIDERANDO: Que desde hace unos años el BHU ha instituido la práctica de confeccionar anualmente un documento testimonial de los avances, las mejoras y los logros obtenidos en el ejercicio de su actividad bancaria, a través de promover la gestión de calidad como una herramienta para la eficiencia, el incremento de la productividad y la satisfacción de los clientes.

RESUELVE: Aprobar la Memoria 2016 del Sistema de Gestión de Calidad del BHU de acuerdo al documento que se anexa al presente".

Nº 0055

Expediente Nº 2017-52-1-00456 - DIVISIÓN SEGUIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE ACTIVOS - SRA. AA - ASISTENCIA FINANCIERA CON CARGO AL FONDO DE PROTECCIÓN DE INMUEBLE - Se aprueba la asistencia financiera.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Seguimiento y Recuperación de Activos con fecha 8 de febrero del corriente, cuyo texto se transcribe a continuación:

"**VISTO:** Lo acontecido en la ciudad de Rocha el día 3 de enero del corriente año, abatida por un evento climático que desplegó vientos muy fuertes, provocando diferentes niveles de destrucción en construcciones e infraestructura, afectando en particular al predio padrón N° xxxx, que constituye garantía hipotecaria de un crédito otorgado por nuestra Institución.

CONSIDERANDO: I) Que del informe técnico elaborado con fecha 12 de enero del corriente surgen los daños causados en el inmueble referido, cuya reparación se estima en la suma de \$ xxx, equivalentes a UI xxxx (unidades indexadas xxxx con xx/100).

II) Que en obrados se adjuntan tanto copia de la denuncia policial correspondiente como informe de los servicios técnicos de la Intendencia de Rocha que detalla los daños generados en el bien.

III) Que de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento 05/09 aprobado por resolución de Directorio N° xx/xx del 26 de agosto de 2009, para acceder a la asistencia, el costo de las reparaciones se encuentra topeado por el saldo de la deuda que, en este caso, asciende a UI xxxx (unidades indexadas doscientos xxxx con xx/100).

IV) Que la titular del crédito hipotecario que grava el bien de que se trata se encuentra al día en el pago de sus obligaciones con el BHU.

RESUELVE: Otorgar a la Sra. AA titular del préstamo hipotecario garantizado por el padrón N° xxx de la ciudad de Rocha, una asistencia financiera con cargo al Fondo de Protección Inmueble de UI xxxx (unidades indexadas xxxxx con xx/100) equivalente al monto estimado de las reparaciones, cuya liberación se efectivizará de la siguiente forma: 90% a la firma del convenio y el 10% restante contra obra realizada y presentación del cierre de obra ante el BPS".

Las resoluciones números 0048/17 y 0054/17 no se publican 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.