

ACTA N° 14.600

SESIÓN DEL JUEVES 17 DE AGOSTO DE 2017

En Montevideo, a los diecisiete días del mes de agosto de dos mil diecisiete, a las catorce horas, en el despacho de la Presidencia, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de los señores Presidente Interino Dr. Leandro Francolino, 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° 0251

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTAS - Se da lectura a las actas números catorce mil quinientos noventa y ocho y catorce mil quinientos noventa y nueve, correspondientes a las sesiones celebradas los días tres y diez de agosto de dos mil diecisiete, las que se aprueban.

N° 0252

Expediente N° 2016-52-1-11128 - **DIRECTORIO - DIVISIÓN PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA – MANUAL DE POLÍTICAS DE RETENCIONES (MN.RET.01) VERSIÓN 05** - Se aprueba.

VISTO: El proceso de revisión del Manual de Políticas de Retenciones formulado por la División Planificación Estratégica.

RESULTANDO: Que por resolución de Directorio N° 0352/16, de fecha 16 de noviembre de 2016, se aprobó la versión 04 del manual referido.

CONSIDERANDO: I) Que concluido el proceso de revisión y validación en el sistema de gestión documental del Banco, se elevan los antecedentes a consideración del Directorio.

II) Que la nueva versión del documento cuenta con la aprobación tanto del Área Riesgos como de la Gerencia General.

SE RESUELVE: Aprobar la versión 05 del Manual de Políticas de Retenciones.

Nº 0253

Expediente Nº 2017-52-1-06729 - DIRECTORIO - CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES BANCARIAS – INTEGRACIÓN DE LISTA DE CANDIDATOS PARA EL CONSEJO HONORARIO – Se designa al Gerente de División Servicios Jurídicos y Notariales Esc. Antígono Ramos.

VISTO: Que la Caja de Jubilaciones y Pensiones Bancarias, mediante nota de fecha 7 de agosto del corriente, solicita la designación de un delegado del Banco a efectos de integrar la lista de candidatos para la elección de un representante en el Consejo Honorario de las Instituciones, Entidades y Empresas Afiliadas Oficiales, por el período 1º de febrero de 2018–31 de enero de 2021.

CONSIDERANDO: Que se estima conveniente que el representante a designar cuente con un alto nivel de representatividad entre el funcionariado.

SE RESUELVE: 1.- Designar al Gerente de División Servicios Jurídicos y Notariales Esc. Antígono Ramos como delegado del Banco para integrar la lista de candidatos de que se trata.

2.- Cursar oficio a la Caja de Jubilaciones y Pensiones Bancarias.

Nº 0254

Expediente Nº 2016-52-1-12447 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - CONVENIO CON LA EMPRESA EZERI SA - PROYECTO CONSTRUCTIVO AL AMPARO DE LA LEY Nº 18.795 "ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL" - Se aprueba el texto del convenio y se autoriza su suscripción.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 1° de agosto del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** Que la empresa EZERY SA declara su intención de construir en el padrón N° 46.944 del departamento de Canelones, Ciudad de la Costa, "Aires de Lagomar", para sí o quien designe, un edificio que constará de 60 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.

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

II) Que el Área Riesgos no tiene objeciones para que se proceda a la firma del convenio según informes de fechas 12 de junio y 27 de julio de 2017, respectivamente.

RESUELVE: Aprobar el texto del convenio que se transcribe a continuación y autorizar su suscripción, previo control de la documentación por parte del Sector Notarial de la División Servicios Jurídicos y Notariales".

"**CONVENIO.-** En Montevideo, el día de de dos mil diecisiete, comparecen: POR UNA PARTE: EL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY (en adelante BHU), representado por la Presidenta 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 a 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 N° 46.944 sito en el departamento de Canelones, Ciudad de la Costa con frente a Av. Parque Gral. Artigas esq. Filadelfia, para sí o quien designe, un edificio que constará de 60 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 crédito, de acuerdo a lo establecido al respecto en el Manual de Políticas de Crédito. A los efectos correspondientes el BHU tasaré los bienes objeto del contrato en unidades indexadas, tomando como base el proyecto y su fecha de presentación. 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, 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 coordinada 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 su calidad técnica. 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 0255

Expediente Nº 2016-52-1-12447 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - CONVENIO CON LA EMPRESA FIDEICOMISO FINANCIERO CASARURU - PROYECTOS CONSTRUCTIVOS AL AMPARO DE LA LEY Nº 18.795 "ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL" - Se aprueba el texto del convenio y se autoriza su suscripción.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 1º de agosto del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** Que la empresa Fideicomiso Financiero CASARURU declara su intención de construir en el padrón Nº 46.920 del departamento de Canelones, Ciudad de la Costa, "Aires del Pinar" y en el padrón Nº 35.593 del departamento de

Salto, ciudad de Salto, "Aires del Laurel", para sí o quien designe, 2 edificios que constarán de 30 y 64 viviendas respectivamente, 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 mencionada ha presentado el proyecto que se encuentra comprendido dentro de lo requerido para suscribir 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 del 12 de junio de 2017.

RESUELVE: Aprobar el texto del convenio que se transcribe a continuación y autorizar su suscripción, previo control de la documentación por parte del Sector Notarial de la División Servicios Jurídicos y Notariales."

"CONVENIO.- En Montevideo, el día de de dos mil diecisiete, comparecen: POR UNA PARTE: EL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY (en adelante BHU), representado por la Presidenta 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 a 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 N° 46.920 sito en el departamento de Canelones, Ciudad de la Costa con frente a calle Paralela Norte solar 1 manzana E esquina Kenia y en el padrón N° 35.593 sito en el departamento de Salto, ciudad de Salto con frente a Av. Apolón de Mirbeck esq. Calle 1, para sí o quien designe, 2 edificios que constarán de 30 y 64 viviendas respectivamente, 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 Políticas de Crédito. A los efectos correspondientes el BHU tasará los bienes objeto del contrato en unidades indexadas, tomando como base el proyecto y su fecha de presentación. 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: Cualesquiera de las partes podrá rescindir unilateralmente este convenio en caso que la otra incumpliera alguna de las obligaciones asumidas, 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 coordinada 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 su calidad técnica. 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 0256

Expediente Nº 2017-52-1-00376 - DIVISIÓN SEGUIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE ACTIVOS - INMUEBLE PADRÓN Nº XX DEL DEPARTAMENTO DE CANELONES, LOCALIDAD DE BARROS BLANCOS - REGULARIZACIÓN CONTABLE DE PRODUCTOS INTEGPRECIO - Se autoriza el envío a resultados de un monto total de UI XX.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por el Departamento Gestión de Garantías e Inmuebles, de fecha 10 de agosto del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** Que con fecha 19 de setiembre de 2014, el BHU otorgó la compraventa del inmueble padrón Nº XX del departamento de Canelones, localidad Barros Blancos, en favor del Sr. AA, CI XX.

CONSIDERANDO: Que se procedió a la corrección en el sistema de los registros que mantenían vigentes los montos correspondientes a integración de precio en la posición del

comprador, quedando pendiente la regularización contable de esta operativa.

RESUELVE: Autorizar el envío a resultados de un monto total de UI XX (XX unidades indexadas) derivado de la cancelación de los productos INTEGPRECIO números XX, YY y ZZ por saldos de UI XX, XX y XX, respectivamente".