

**ACTA N° 14.854**  
**SESIÓN DEL JUEVES 11 DE AGOSTO DE 2022**

En Montevideo, a los once días del mes de agosto de dos mil veintidós, en la Sala de sesiones, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de los señores Presidente Dra. Casilda Echevarría, Vicepresidente Lic. Marcos Laens y Director Ec. Gabriel Frugoni.

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

Están presentes los señores Gerente General Ec. Álvaro Carella y el Asesor Letrado Dr. Héctor Dotta.

A continuación, se tratan los siguientes asuntos:

N° 0245

Expediente N° 2021-52-1-06672 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - GRUPO DE TRABAJO BASE DE DATOS - PRODUCTOS EN LA POSICIÓN DEL PROMOTOR PRIVADO XX - Se resuelve proceder a la cancelación de los productos con saldo deudor registrados en el SIGB en la posición del promotor XX.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales de fecha 25 de julio del corriente, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** La existencia de dos productos en la posición del promotor privado XX D130001SERDC XX DYC-SUCO-XX por US\$ XX y D130001SERDC XX DYC-SUCO-XX por US\$ XX

**RESULTANDO:** I) Que el Grupo de Trabajo Base de Datos en informe de fecha 5 de noviembre de 2021 hace referencia a la existencia de una deuda por concepto de intereses calculados por la compra de certificados de depósito durante el período de construcción de dos obras XX y XX a nombre del promotor privado XX por la suma de US\$ XX en total. Informa que: el saldo corresponde al cofinanciamiento de la construcción de los complejos El Cortijo I y El Cortijo II del promotor privado XX a construirse en el anteriormente padrón N° XX de Maldonado; que los productos en cuestión se encuentran registrados en SIGB sin garantías asociadas por un saldo deudor de US\$ XX y US\$

XX según liquidaciones efectuadas por el Sector Despacho y Control al 31 de agosto del 2000 y 30 de junio de 2001, que la deuda se corresponde con intereses por la compra de certificados de depósito durante el período de la obra y no abonadas en tiempo y forma por el promotor y que, en la actualidad los saldos referidos se encuentran castigados por lo que la sugerencia de cancelación no representa impacto patrimonial. Añade el Grupo de Trabajo que, en relación a ambos complejos, el Promotor contaba con saldos acreedores en concepto de retenciones de obra que no fueron imputados a la deuda y se contabilizaron contra resultados según resolución de Directorio N° 0244/15. Los saldos acreedores ascendían a enero de 2016 a US\$ XX para el Programa XX y US\$ XX para el XX. De haberse hecho el análisis del Promotor en particular previo a dar cumplimiento a lo ordenado por la resolución de Directorio N° 0244/15, el saldo impago previa compensación ascendería a US\$ XX.

II) Con fecha 27 de abril de 2022, informa el Sector Notarial dando cuenta de las transformaciones gráficas producidas en el padrón que en su día era la garantía hipotecaria del préstamo otorgado a XX. Actualmente, las fracciones del padrón N° XX se encuentran incorporadas a propiedad horizontal, algunas de ellas administradas por Fideicomisos conformados con la ANV y otras escrituradas en favor de Garrido SRL, Garrido Hnos. o Salvador Garrido y Miguel Garrido en virtud de transacción celebrada en el año 2005. De lo antes referido se extrae que, no existe en la actualidad el padrón matriz que en su día fuera la garantía hipotecaria del préstamo y que, múltiples son los titulares de las unidades integrantes del Complejo.

CONSIDERANDO: I) Lo informado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 12 de mayo del corriente, en cuanto a que, en relación a estos productos i) dado el tiempo transcurrido (desde la liquidación de los intereses en el año 2000 y 2001 (dependiendo del caso), esto es, hace 21 y 22 años) ha operado el plazo que nuestra normativa establece para la extinción por modo prescripción de la acción para reclamar interés generado respecto de sumas de dinero prestado según el artículo 1222 del Código Civil y 1019 del Código de Comercio (prescripción presuntiva de 4 años), y que ii) no se encuentra garantía asociada a los productos y es discutible la legitimación que el Banco Hipotecario del Uruguay detente actualmente para emprender cualquier gestión de cobro. Actualmente, las fracciones del padrón N° 20.213 se encuentran incorporadas a propiedad horizontal, con algunas de sus unidades administradas

por Fideicomisos y otras escrituradas en favor de Garrido SRL, Garrido Hnos. o Salvador Garrido y Miguel Garrido en virtud de transacción celebrada en el año 2005. De lo antes referido se extrae que, no existe en la actualidad el padrón matriz que en su día fuera la garantía hipotecaria del préstamo y que, múltiples son los titulares de las unidades integrantes del Complejo. Determinar a cabalidad si el adeudo en cuestión se tomó en consideración en el cuadro de división de gravamen a imputar a cada unidad implicaría un estudio pormenorizado sin poder afirmarse que se pueda concluir con la información disponible si efectivamente corresponde o no efectuar gestión de cobro por fuera de los procesos amortizantes de cada una de las unidades o, por el contrario, corresponde a la Agencia Nacional de Vivienda en el marco de los Fideicomisos que administra emprender acción de cobro.

II) Lo resuelto por el Comité de Riesgos en sesión del día 29 de junio de 2022.

RESUELVE: Proceder a la cancelación de los productos con saldo deudor registrados en el SIGB, en la posición del promotor XX D130001SERDC XX DYC-SUCO-XX por US\$ XX y D130001SERDC XX DYC-SUCO-XX por US\$ XX sin impacto patrimonial por encontrarse los mismos castigados".

Nº 0246

Expediente Nº 2021-52-1-06940 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - SOLICITUD DE EXONERACIÓN DEL PAGO DE LA PARTIDA PROMPARTNOEX ASOCIADA A LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE LA UNIDAD XX BLOCK X PADRÓN XX DE MONTEVIDEO - Se autoriza la cancelación con cargo a resultados del producto de que se trata.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 22 de julio del corriente, que a continuación se transcribe:

VISTO: La solicitud formulada por la Sra. AA respecto a que se la exonere del pago de la partida PROMPARTNOEX que se encuentra asociada a la promesa de compraventa de la unidad XX, block X del padrón XX (CH XX Programa XX) del departamento de Montevideo.

RESULTANDO: I) La partida PROMPARTNOEX cuya cancelación solicita la actual 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) 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 de que quedara extinguida al finalizar el plazo.

III) De acuerdo a lo informado oportunamente por el Departamento Gestión de Morosidad en fecha 1 de diciembre de 2021 y el Departamento Información y Apoyo Comercial en fecha 8 de junio de 2022, surge que el proceso amortizante de la unidad ha sido regular y no se han registrado atrasos superiores a 2 cuotas, si bien es cierto que a la fecha restan cancelar 45 del producto principal PROM XX y la totalidad del producto PROMCOVID.

IV) Que con fecha 23 de julio de 2010, por resolución de Directorio N° 224/10, 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° 224/10, 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 por las mismas. En el presente caso, no ha existido comportamiento moroso del promitente comprador, por lo que, de mantenerse la situación, procede que la partida PROMPARTNOEX sea cancelada sin que ello les genere antecedentes en la Central de Riesgos del Banco Central, por

haberse cumplido con el pago de la totalidad del proceso amortizante.

III) Que las partidas PROMPARTEX y PROMPARTNOEX 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 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 División Servicios Jurídicos y Notariales de fecha 22 de julio de 2022.

RESUELVE: Dar por cancelado con cargo a resultados el producto PROMPARTNOEX XX por UR XX que se encuentra asociado a la promesa de compraventa de la unidad XX block X del padrón XX (CH XX Programa XX) sito en XX (ID XX) y cuya titular es la Sra. AA, sin que ello implique la modificación de su calificación ante la Central de Riesgos del Banco Central del Uruguay, una vez que se haya cumplido con el pago de la totalidad de la deuda de la unidad y condicionado a que no se genere un atraso superior a las 3 cuotas consecutivas".

N° 0247

Expediente N° 2021-52-1-03497 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRES. AA Y BB - SOLICITUD DE EXONERACIÓN DEL PAGO DE LA PARTIDA PROMPARTEX ASOCIADA A LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PADRÓN N° XX PROGRAMA CH XX DE LA CIUDAD DE MINAS - Se resuelve dar por cancelado el producto PROMPARTEX XX con cargo a resultados que se encuentra asociado a la promesa de que se trata.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 15 de julio del corriente, que a continuación se transcribe:

VISTO: La solicitud formulada por los Sres. AA y BB respecto a que se los exonere del pago de la partida PROMPARTEX que se encuentra asociada a la promesa de compraventa del padrón XX del programa CH XX de la ciudad de Minas.

RESULTANDO: I) Que los Sres. AA y BB fundan dicha solicitud en sostener que a la fecha ya finalizaron el proceso amortizante del producto principal y el pago de los colgamentos.

II) Manifiestan que el producto PROMPARTEX XX (hoy PROMPARTEX XX) por UR 1.566 es una partida especial que corresponde a una reestructura de deuda efectuada por el BHU en el año 2000, la que de acuerdo a la resolución de Directorio del año 2010 no debería ser exigible.

III) En fecha 30 de junio de 2021 el Departamento Gestión de Morosidad informa que el único producto que figura en la posición es el producto PROMPARTEX XX por la suma de UR 1.566, agregando que en el SIGB no se han registrado atrasos.

IV) En fecha 7 de marzo de 2022 y por intermedio de la Secretaria de la División Servicios Jurídicos y Notariales, se solicitó información al Departamento Gestión de Morosidad y al Departamento Información y Apoyo Comercial, quienes la remitirían en fechas 25 de marzo de 2022 y 26 de mayo de 2022, respectivamente.

V) Que la partida PROMPARTEX tuvo su origen en la aplicación del literal B) 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.

VI) 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 de que quedara extinguida al finalizar el plazo.

VII) Que en 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 por las mismas, tal como lo estableciera la O/S 9329.

III) Que, en el presente caso, la resolución del Directorio que dispuso la modificación del precio de las unidades del CH XX de la ciudad de Minas se dictó en el expediente XX, donde no surge que los Sres. AA y BB fueron notificados por el BHU del alcance de la O/S 9329, lo que determinaba que desconocieran que la creación de la partida especial se encontraba atada al cumplimiento regular de los pagos y que un atraso en más de 3 cuotas la haría exigible.

IV) Que si bien es cierto que de acuerdo a lo informado por el Departamento Información y Apoyo Comercial en el período 2003-2006, la promesa de compraventa cuyos titulares eran los Sres. AA y BB tuvieron atrasos de más de 3 cuotas consecutivas, en la medida en que no surge que el BHU les hubiera notificado en forma previa la O/S 9329, corresponde no tomarlos en cuenta. Resta mencionar que respecto al período posterior informado por el Departamento Gestión de Morosidad (2008-2022) la conducta de pago de los promitentes compradores fue regular.

V) En el presente caso, no habiéndose notificado previamente las condiciones impuestas por la O/S 9329, no corresponderá informar los antecedentes a la Central de Riesgos del Banco Central, en tanto no existió comportamiento moroso.

VI) Que se comparte el informe de la División Servicios Jurídicos y Notariales de fecha 15 de julio de 2022.

RESUELVE: 1.- Dar por cancelado el producto PROMPARTEX XX por UR 1.566 con cargo a resultados, el que se encuentra asociado a la promesa de compraventa de la unidad XX, bloque X del programa CH XX de la ciudad de Minas (padrón XX) y cuyos titulares son los Sres. AA y BB, en virtud de la resolución de Directorio N° 0224/10 y sin que ello implique la modificación de su calificación ante la Central de Riesgos del Banco Central del Uruguay.

2.- Notificar a los peticionantes".

Expediente Nº 2021-52-1-04741 - GERENCIA GENERAL - LICITACIÓN PÚBLICA Nº 01/2022 - CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO DE SOFTWARE, SOPORTE TÉCNICO Y OPERATIVO DEL SOPORTE DEL SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN BANCARIA - INFORMACIÓN SOLICITADA POR EL TRIBUNAL DE CUENTAS - Se toma conocimiento y se adoptan otras medidas sobre el particular.

**VISTO:** Que por resolución de Directorio Nº 0138/22 de fecha 12 de mayo del corriente, se adjudicó el llamado a Licitación Pública 01/2022 para la contratación de un servicio de desarrollo y mantenimiento de software, soporte técnico y operativo del soporte del Sistema Integral de Gestión Bancaria (SIGB) a la empresa SONDA URUGUAY SA.

**RESULTANDO:** Que con fecha 20 de junio del corriente, el Tribunal de Cuentas solicita al Banco que se informe sobre discrepancias que surgen en los informes de la premencionada licitación.

**CONSIDERANDO:** I) Que en informes de fechas 11 de julio y 1º de agosto del corriente, el Departamento Compras y Contrataciones y en informes de fechas 12 de julio y 2 de agosto del corriente, el Departamento Presupuesto, informan sobre los motivos de las discrepancias surgidas en las actuaciones del procedimiento de compra de qué se trata.

II) Que con fecha 8 de agosto del corriente, la Gerencia General eleva las presentes actuaciones a Directorio para su conocimiento.

III) Que se constata que se padeció error en la resolución de Directorio Nº 0138/22 de fecha 12 de mayo del corriente, donde en la parte expositiva de la misma se hace referencia a un monto total de la propuesta de la empresa SONDA URUGUAY SA con cifras más IVA, cuando debió haber sido IVA incluido.

**SE RESUELVE:** 1.- Tomar conocimiento.

2.- Modificar en lo pertinente la resolución de Directorio Nº 0138/2022 de fecha 12 de mayo de 2022, cuyo **CONSIDERANDO V)** quedará redactado de la siguiente manera:

"Que, como resultado de la apertura económica, el monto total de la propuesta de la empresa SONDA URUGUAY SA es de \$ 262.785.657,60 (pesos uruguayos doscientos sesenta y dos millones setecientos ochenta y cinco mil seiscientos cincuenta y

siete con 60/100) IVA incluido, correspondientes a 144.000 horas al precio promedio de los diferentes tipos cotizados.

3.- Remitir la totalidad de los antecedentes al Tribunal de Cuentas.

La resolución número 0244/22 no se publica por ser de carácter “reservado”, según lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley N° 18.381 y lo dispuesto por RD N° 0181/14 de fecha 12 de junio de 2014.