

*Stavros Moyal  
y Asociados*

Miembro de Russell Bedford  
Internacional



**ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 E INFORME  
DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

## **Contenido**

**Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2008**

**Estado de Resultados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2008**

**Estado de Evolución del Patrimonio del 1° de enero al  
31 de diciembre de 2008**

**Estado de Origen y Aplicación de Fondos del ejercicio 1° de enero  
al 31 de diciembre de 2008**

**Notas a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2008**

**Dictamen del Auditor Independiente**

## ANEXO 1

## Estado de Situación Patrimonial al 31 de Diciembre de 2008

Institución: BHU

Cifras en miles de pesos

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
<b>A C T I V O</b>	<b>40.976.172</b>	<b>735.940</b>	<b>41.712.113</b>
<b>I) Disponible</b>	<b>78.035</b>	<b>314.593</b>	<b>392.628</b>
<b>1.-Monedas, billetes y corresponsales en el país</b>	<b>78.035</b>	<b>314.050</b>	<b>392.085</b>
1.1.-Monedas y billetes	42.771	11.131	53.901
1.2.-Banco Central del Uruguay	-	293.114	293.114
1.3.-Otras instituciones financieras del país	14.454	8.848	23.303
1.4.-Documentos para compensar	20.810	957	21.767
<b>2.-Otras instituciones financieras del exterior</b>	<b>-</b>	<b>543</b>	<b>543</b>
<b>II) Valores para inversión</b>	<b>-</b>	<b>7.674</b>	<b>7.674</b>
<b>1.- Valores para negociación</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.1.- Nacionales	-	-	-
1.2.- No nacionales	-	-	-
<b>2.- Valores disponibles para la venta</b>	<b>-</b>	<b>7.674</b>	<b>7.674</b>
2.1.- Nacionales	-	7.674	7.674
2.2.- No nacionales	-	-	-
<b>3.- Valores para inversión al vencimiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3.1.- Nacionales	-	-	-
3.2.- No nacionales	-	-	-
<b>III) Créditos (netos de provisiones)</b>	<b>37.215.350</b>	<b>413.673</b>	<b>37.629.024</b>
<b>1.-Vigentes por intermediación financiera</b>	<b>17.967.608</b>	<b>194.113</b>	<b>18.161.721</b>
1.1.-Sector Financiero	2.006.683	619	2.007.302
1.1.1.-Banco Central del Uruguay	1.858.037	-	1.858.037
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país	148.646	619	149.265
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior	-	-	-

Banco Hipotecario del Uruguay

	<b>Moneda Nacional</b>	<b>Mon.Ext. Equiv.M.Nac</b>	<b>Total</b>
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas	-	-	-
1.2.-Sector no Financiero	15.960.925	193.494	16.154.419
1.2.1.-Sector Público Nacional	23.618	12.647	36.265
1.2.2.-Sector Público no Nacional	-	-	-
1.2.3.-Sector Privado residentes	15.937.307	180.847	16.118.154
1.2.4.-Sector Privado no residente			
<b>2.-Operaciones a liquidar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
2.1.-Residentes	-	-	-
2.2.-No residentes	-	-	-
<b>3.-Vencidos</b>	<b>18.753.122</b>	<b>201.425</b>	<b>18.954.548</b>
3.1.-Sector Financiero	-	-	-
3.2.-Sector no Financiero	18.753.122	201.425	18.954.548
3.2.1.-Sector Público Nacional	-	-	-
3.2.2.-Sector Público no Nacional	-	-	-
3.2.3.-Sector Privado residente	18.753.122	201.425	18.954.548
3.2.3.1.-Colocación vencida	14.966.941	103.840	15.070.782
3.2.3.2.-Créditos en gestión	937.860	47.514	985.374
3.2.3.3.-Créditos morosos	2.848.321	50.071	2.898.392
3.2.4.-Sector Privado no residente	-	-	-
3.2.4.1.-Colocación vencida	-	-	-
3.2.4.2.-Créditos en gestión	-	-	-
3.2.4.3.-Créditos morosos	-	-	-
<b>4.-Créditos diversos</b>	<b>494.620</b>	<b>18.135</b>	<b>512.755</b>
<b>IV) Inversiones</b>	<b>3.267.261</b>	<b>-</b>	<b>3.267.261</b>
1.- En el país	3.267.261	-	3.267.261
2.-En el exterior	-	-	-
<b>V) Bienes de uso</b>	<b>403.828</b>	<b>-</b>	<b>403.828</b>
<b>VI) Activos Intangibles</b>	<b>11.698</b>	<b>-</b>	<b>11.698</b>
<b>P A S I V O</b>	<b>23.484.006</b>	<b>12.255.331</b>	<b>35.739.339</b>
<b>I) Obligaciones</b>	<b>23.484.006</b>	<b>12.255.331</b>	<b>35.739.339</b>
<b>1.-Por intermediación financiera</b>	<b>17.511.853</b>	<b>12.202.010</b>	<b>29.713.865</b>
1.1.-Sector Financiero	399.179	11.236.731	11.635.910
1.1.1.-Banco Central del Uruguay	797.218	51.354	848.572
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país	570	10.645.785	10.646.355

Banco Hipotecario del Uruguay

	<b>Moneda Nacional</b>	<b>Mon.Ext. Equiv.M.Nac</b>	<b>Total</b>
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior	-	539.592	539.592
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas	398.609	-	-
1.2.-Sector no Financiero	17.112.674	965.279	18.077.955
1.2.1.-Sector Público Nacional	10.588.467	26.554	10.615.022
1.2.2.-Sector Privado residentes	6.513.950	938.725	7.452.676
1.2.3.-No residentes	10.257	-	10.257
<b>2.-Operaciones a liquidar</b>	-	-	-
2.1.-Residentes	-	-	-
2.2.-No residentes	-	-	-
<b>3.-Obligaciones diversas</b>	<b>2.132.584</b>	<b>41.289</b>	<b>2.173.873</b>
<b>4.- Provisiones</b>	<b>1.794.867</b>	-	<b>1.794.867</b>
<b>5.- Previsiones</b>	<b>2.044.702</b>	<b>12.032</b>	<b>2.056.734</b>
<b>P A T R I M O N I O</b>	<b>5.972.774</b>	<b>-</b>	<b>5.972.774</b>
1.- Capital integrado	23.311.777	-	23.311.777
2.- Ajustes al patrimonio	13.947.910	-	13.947.910
3.- Reservas	-	-	-
4.- Resultados acumulados	31.659.643	-	-31.659.643
5.- Resultados del ejercicio	372.730	-	372.730
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>29.456.780</b>	<b>12.255.331</b>	<b>41.712.113</b>
<b>CUENTAS DE CONTINGENCIAS DEUDORAS</b>	<b>-</b>	<b>6.088</b>	<b>6.088</b>
1.-Líneas de crédito acordadas	-	-	-
1.1-Tarjetas de crédito	-	-	-
1.2.-Cuentas corrientes	-	-	-
1.3.-Otras	-	-	-
2.-Garantías otorgadas	-	6.088	6.088
3.-Negocios con el exterior	-	-	-
4.-Opciones	-	-	-
5.-Otras cuentas de contingencias deudoras	-	-	-
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>63.575.019</b>	<b>634.690</b>	<b>64.209.709</b>
1.- Garantías recibidas	51.730.545	-	51.730.545
2.- Custodia de bienes y valores	2.342.440	-	2.342.440
3.- Negocios con el exterior	-	-	-
4.- Otras cuentas de orden deudoras	9.502.034	634.690	10.136.724

**ANEXO 2***Estado de Resultados del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2008***Institución: BHU****Cifras en miles de pesos**

	<b>Moneda Nacional</b>	<b>Mon.Ext. Equiv.M.Nac</b>	<b>Total</b>
<b>Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>5.467.446</b>	<b>41.910</b>	<b>5.509.359</b>
<b>1.-Créditos vigentes por Intermediación Financiera</b>	<b>3.188.759</b>	<b>18.691</b>	<b>3.207.451</b>
1.1.- Sector Financiero	81.720	731	82.452
1.1.1.- Instituciones financieras en el país	81.720	731	82.452
1.1.2.- Instituciones financieras del exterior	-	-	-
1.2.- Sector no Financiero	3.107.039	17.960	3.124.999
1.2.1.- Sector Público Nacional	32.627	2.402	35.029
1.2.2.- Sector Público no Nacional	-	-	-
1.2.3.- Sector Privado Residente	3.074.412	15.558	3.089.970
1.2.4.- Sector Privado no Residente	-	-	-
<b>2.-Renta, reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión</b>	<b>-</b>	<b>631</b>	<b>631</b>
2.1.- Valores para negociación	-	-	-
2.1.1.- Nacionales	-	-	-
2.1.2.- No nacionales	-	-	-
2.2.- Valores disponibles para la venta	-	631	631
2.2.1.- Nacionales	-	631	631
2.2.2.- No nacionales	-	-	-
2.3.- Valores para inversión al vencimiento	-	-	-
2.3.1.- Nacionales	-	-	-
2.3.2.- No nacionales	-	-	-
<b>3.- Reajustes de obligaciones</b>	<b>1.226</b>	<b>-</b>	<b>1.226</b>
3.1.- Sector Financiero	-	-	-
3.2.- Sector no Financiero	1.226	-	1.226
<b>4.- Operaciones a liquidar</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
4.1.- Sector Financiero	-	-	-
4.1.1.- En el país	-	-	-
4.1.2.- En el exterior	-	-	-
4.2.- Sector no Financiero	-	23	23
4.2.1.- Sector Público Nacional	-	-	-
4.2.2.- Sector Privado Residente	-	23	23
4.2.3.- No residentes	-	-	-

Banco Hipotecario del Uruguay

	<b>Moneda Nacional</b>	<b>Mon.Ext. Equiv.M.Nac</b>	<b>Total</b>
<b>5.- Créditos Vencidos</b>	<b>2.277.461</b>	<b>22.565</b>	<b>2.300.028</b>
5.1.- Sector Financiero	-	-	-
5.2.- Sector no Financiero	1.800.264	4.300	1.804.566
5.2.1.- Sector Público Nacional	170.537	-	170.537
5.2.2.- Sector Público no Nacional	-	-	-
5.2.3.- Sector Privado Residente	1.629.727	4.300	1.634.029
5.2.3.1.-Colocación vencida	1.107.425	982	1.108.407
5.2.3.2.-Créditos en gestión	323.689	189	323.879
5.2.3.3.-Créditos morosos	198.613	3.129	201.743
5.2.4.- Sector Privado no Residente	-	-	-
5.2.4.1.-Colocación vencida	-	-	-
5.2.4.2.-Créditos en gestión	-	-	-
5.2.4.3.-Créditos morosos	-	-	-
5.3.- Deudores a refinanciar ley 16243	-	-	-
5.4.- Recuperación de creditos castigados	477.197	18.265	495.462
<b>Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>1.612.861</b>	<b>219.387</b>	<b>1.832.249</b>
<b>1.- Obligaciones</b>	<b>1.277.533</b>	<b>218.869</b>	<b>1.496.402</b>
1.1- Sector financiero	570	177.234	177.804
1.1.1- Instituciones financieras en el país	570	170.869	171.439
1.1.2.- Instituciones financieras en el exterior	-	6.365	6.365
1.2.- Sector no financiero	1.276.963	41.635	1.318.598
1.2.1.- Sector público nacional	556.359	-	556.359
1.2.2.- Sector privado residente	719.897	41.635	761.532
1.2.3.- No residentes	707	-	707
<b>2.- Reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión</b>	<b>-</b>	<b>164</b>	<b>164</b>
2.1.-Valores para negociación	-	164	164
2.1.1.- Nacionales	-	164	164
2.1.2.- No nacionales	-	-	-
2.2.-Valores disponibles para la venta	-	-	-
2.2.1.- Nacionales	-	-	-
2.2.2.- No nacionales	-	-	-
2.3.-Valores para inversión al vencimiento	-	-	-
2.3.1.- Nacionales	-	-	-
2.3.2.- No nacionales	-	-	-
<b>3.-Reajustes de créditos</b>	<b>335.328</b>	<b>-</b>	<b>335.329</b>
3.1.- Vigentes	151.346	-	151.347
3.2.- Vencidos	183.982	-	183.982
<b>4.-Operaciones a liquidar</b>	<b>-</b>	<b>354</b>	<b>354</b>
4.1.- Sector financiero	-	-	-

Banco Hipotecario del Uruguay

	<b>Moneda Nacional</b>	<b>Mon.Ext. Equiv.M.Nac</b>	<b>Total</b>
4.1.1.- En el país	-	-	-
4.1.2.- En el exterior	-	-	-
4.2.- Sector no financiero	-	354	354
4.2.1.- Sector público nacional	-	-	-
4.2.2.- Sector privados residente	-	354	354
4.2.3.- No residentes	-	-	-
<b>I) Margen financiero antes de diferencia de cambio y provisiones</b>	<b>3.854.585</b>	<b>-177.477</b>	<b>3.677.110</b>
<b>Resultado por diferencia de cambio por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera</b>	<b>-1.147.521</b>	<b>-</b>	<b>-1.147.521</b>
1.- Ganancias	3.883.911	-	3.883.911
2.- Pérdidas	5.031.432	-	5.031.432
<b>II) Margen financiero antes de provisiones</b>	<b>2.707.064</b>	<b>-177.477</b>	<b>2.529.589</b>
<b>P R E V I S I O N E S</b>	<b>-1.455.944</b>	<b>-1.396</b>	<b>-1.457.341</b>
<b>Desafectación de provisiones y revalorización de créditos</b>	<b>3.257.535</b>	<b>78.848</b>	<b>3.336.383</b>
1.- Desafectación de provisiones	3.257.535	78.848	3.336.383
1.1.- Residentes	3.257.535	78.848	3.336.383
1.2.- No residentes	-	-	-
1.3.- Provisiones generales	-	-	-
2.- Revalorización de créditos	-	-	-
<b>Constitución de provisiones y desvalorización de créditos</b>	<b>4.713.479</b>	<b>80.244</b>	<b>4.793.724</b>
1.- Provisiones	4.713.479	80.244	4.793.724
1.1.- Residentes	4.713.479	80.244	4.793.724
1.2.- No residentes	-	-	-
1.3.- Provisiones generales	-	-	-
2.- Desvalorización de créditos	-	-	-
<b>III) Margen financiero</b>	<b>1.251.120</b>	<b>-178.873</b>	<b>1.072.248</b>
<b>GANANCIAS POR SERVICIOS</b>	<b>65.504</b>	<b>415</b>	<b>65.920</b>
1.- Residentes	65.486	414	65.901
2.-No residentes	18	1	19
<b>PERDIDAS POR SERVICIOS</b>	<b>49</b>	<b>529</b>	<b>578</b>
1.- Residentes	49	529	578
2.-No residentes	-	-	-
<b>Margen por servicios</b>	<b>65.455</b>	<b>-114</b>	<b>65.342</b>
<b>OTROS RESULTADOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO</b>	<b>15.428</b>	<b>-</b>	<b>15.428</b>
1.- Por operaciones de cambio y arbitraje	-	-	-

Banco Hipotecario del Uruguay

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
1.1.- Ganancias	-	-	-
1.2.- Pérdidas	-	-	-
2.- Por valuación de otros activos y pasivos en m/e	15.428	-	15.428
2.1.- Ganancias	41.279	-	41.279
2.2.- Pérdidas	25.851	-	25.851
<b>IV) Resultado bruto</b>	<b>1.332.003</b>	<b>-178.987</b>	<b>1.153.018</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>2.476.798</b>	<b>980</b>	<b>2.477.778</b>
1.-Ganancias por créditos diversos	-	-	-
1.1- Residentes	-	-	-
1.2.- No residentes	-	-	-
2.-Inversiones en acciones en el país	165	-	165
3.-Sucursales en el exterior	-	-	-
4.-Rentas	-	411	411
5.-Otras ganancias diversas	2.476.633	569	2.477.202
5.1.- Residentes	2.476.633	569	2.477.202
5.2.- No residentes	-	-	-
6.-Ganancias por reexpresión contable	-	-	-
7.-Ganancias por ajuste por inflación	-	-	-
<b>PERDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>2.865.418</b>	<b>56.289</b>	<b>2.921.707</b>
1.-Retribuciones personales y cargas sociales	743.802	123	743.925
2.-Seguros	3.739	2.212	5.951
3.-Amortizaciones	33.871	-	33.871
4.-Impuestos, tasas y contribuciones	1.355.014	-	1.355.014
5.-Otros gastos operativos	263.149	38.789	301.938
6.-Pérdidas diversas	370.478	15.165	385.643
7.-Inversiones en acciones en el país	24.442	-	24.442
8.-Sucursales en el exterior	-	-	-
9.-Pérdidas por reexpresión contable	-	-	-
10.-Pérdidas por ajuste por inflación	-	-	-
11.-Obligaciones diversas	70.923	-	70.923
<b>V) Margen de explotación</b>	<b>943.383</b>	<b>-234.296</b>	<b>709.089</b>
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>-22.300</b>	<b>240</b>	<b>-22.060</b>
1.- Ganancias	13.976	499	14.475
2.- Pérdidas	36.276	259	36.535
<b>AJUSTE DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.- Ganancias	-	-	-
2.- Pérdidas	-	-	-
<b>VI) Resultado del ejercicio antes de I.R.I.C.</b>	<b>921.083</b>	<b>-234.056</b>	<b>687.029</b>
Impuesto a la Renta de Industria y Comercio	314.297	-	314.297
<b>VII) Resultado del ejercicio después de I.R.I.C.</b>	<b>606.786</b>	<b>-234.056</b>	<b>372.732</b>

Anexo N° 3

**Estado de Evolucion del Patrimonio**

Cifras en miles de pesos

<b>Movimientos</b>	<b>CAPITAL INTEGRADO</b>	<b>APORTES NO CAPITALIZ.</b>	<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>	<b>RESERVAS</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>
<b>SALDO AL 31.12.2007</b>	<b>23.311.777</b>	<b>0</b>	<b>13.901.519</b>	<b>0</b>	<b>(34.436.614)</b>	<b>2.776.682</b>
<b>Ajuste a saldos iniciales</b>					<b>2.776.972</b>	<b>2.776.972</b>
<b>Aportes de capital</b>						<b>0</b>
<b>Distrib. de utilidades</b>						<b>0</b>
<b>Adelanto de resultados</b>						<b>0</b>
<b>Reexpresiones:</b>						
- Revaluación Bs. de Uso			47.113			<b>46.391</b>
- Resultado por inflación			0			<b>0</b>
- Variación de valor razonable de valores disponibles para la venta			(722)			<b>0</b>
<b>Reexpresiones:</b>						
- Variación del valor de inversiones por ajustes patrimoniales en sociedades controladas y sucursales						<b>0</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>					<b>372.729</b>	<b>372.729</b>
<b>SALDO AL 31.12.2008</b>	<b>23.311.777</b>	<b>0</b>	<b>13.947.910</b>	<b>0</b>	<b>(31.286.913)</b>	<b>5.972.774</b>



## ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

Cifras en miles de pesos

	31.12.2008
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>372.730</b>
Ajustes que concilian el resultado del ejercicio con el efectivo neto generado en actividades operativas:	
Amortización de bienes de uso	21.279
Amortización de activos intangibles	12.592
Efecto del ajuste por inflación y diferencias de cambio de valuación	1.132.093
Diferencia de cotización y resjustes de valores para inversión disponibles para la venta y negociación	164
Ajustes al costo de valores para inversión a vencimiento	0
Previsiones de valores para inversión	0
Rentas devengadas de valores y no cobradas	(9)
Provisiones	1.169.278
Productos financieros devengados no percibidos	7.384.679
Previsiones por incobrabilidad	1.457.341
Ingresos devengados no percibidos	6.520
Cargos financieros devengados no pagados	(10.954)
Ingresos percibidos no devengados	0
Cargos financieros pagados no devengados	0
Resultado por venta de bienes de uso	0
Resultado por valuación de inmuebles a valor de mercado	(12.054)
Modificación a saldos iniciales	2.776.974
<b>(AUMENTO) DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	
Valores para inversión (negociación y disponibles para la venta)	(68)
Créditos por Interm. Financiera - Sector Financiero (*)	(371.643)
Créditos por Interm. Financiera - Sector no Financiero (*)	(25.079.515)
Otros Activos	(760.111)
<b>AUMENTO (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector Financiero (**)	(518.128)
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	1.384.300
Otros Pasivos	961.291
<b>Variación neta de operaciones a liquidar</b>	<b>0</b>
<b><i>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas</i></b>	<b><i>(10.073.241)</i></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
Flujo neto de valores para inversión a vencimiento	0
Flujo neto de bienes de uso	1.998
Incremento de activos intangibles	(5.323)
Flujo neto de inversiones especiales	(398.704)
Flujo neto de otras inversiones	10.794.205

Cifras en miles de pesos

	<b>31.12.2008</b>
<b><i>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades de inversión</i></b>	<b>10.392.176</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Integraciones (rescate) de capital / (distribución de dividendos)	0
Flujo neto de obligaciones subordinadas	0
Emisión (amortización) de Obligaciones Negociables	0
Otras obligaciones originadas por actividades de financiamiento	(96.688)
<b><i>Efectivo neto generado (utilizado) por activ. de financiamiento</i></b>	<b>(96.688)</b>
<b><i>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</i></b>	<b>222.247</b>
Diferencia de cambio generada por disponibilidades	(4.028)
<b><i>Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio</i></b>	<b>174.409</b>
<b><i>Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio</i></b>	<b>392.628</b>

## **Notas a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2008**

### **1. CONSIDERACIÓN POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS**

No corresponde.

### **2. INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA**

#### **2.1 Naturaleza jurídica**

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado (ley No. 4005, de 8 de junio de 1912). Actúa como empresa de intermediación financiera en la República Oriental del Uruguay, bajo el régimen legal establecido por la ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982 y sus modificaciones posteriores.

El Banco Central del Uruguay supervisa las empresas habilitadas y establece el cumplimiento de requerimientos mínimos en relación con encajes, previsión para riesgos crediticios y responsabilidad patrimonial

#### **2.2 Base de preparación de los estados contables**

Los estados contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y los criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.2.2 y las limitaciones señaladas en el numeral 2.2.3 y la Nota 3.21.3.

Para la preparación del Estado de Origen y Aplicación de Fondos se definió como fondos y equivalente de fondos el disponible.

##### **2.2.1 Ajuste por Inflación**

Los estados contables no han sido ajustados por inflación debido a la aplicación de la Comunicación 2008/004 de fecha 14 de enero de 2008 del Banco Central del Uruguay.

##### **2.2.2 Ajuste de resultados de ejercicios anteriores**

Con fecha 26 de marzo de 2001, la Superintendencia de Instituciones de Intermediación Financiera resolvió autorizar al Banco Hipotecario del Uruguay a exponer los ajustes a resultados de ejercicios anteriores como ajuste a los saldos iniciales del patrimonio aplicando la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 8. La misma deberá ser considerada en forma íntegra, con especial énfasis en la revelación por medio de Nota a los Estados Contables de los ajustes al patrimonio realizado.

Al cierre del presente período se imputaron ajustes que significaron un incremento del patrimonio por miles \$ 2.776.972, cuya composición se detalla en la Nota 3.21.2.

### **2.2.3 Cálculo de provisiones**

A los efectos del cálculo de las provisiones, la Institución considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta.

Para la constitución de las provisiones de los créditos hipotecarios, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas.
- En los casos que no se dispuso de tasación actualizada ésta se determinó en función de un modelo estadístico. Por resolución de la S.I.I.F. de 15 de diciembre de 2005, se autorizó al Banco Hipotecario del Uruguay a utilizar métodos estadísticos para actualizar los valores de tasación. En base a esa autorización se utilizó un método estadístico desarrollado por el Instituto de Estadística de la Facultad de Ciencias Económicas y Administración.

Para aquellos créditos que por limitaciones de información no pudieron ligarse con su respectivo valor de tasación, se asignó un valor de tasación nulo.

Adicionalmente, a las provisiones de los créditos hipotecarios así determinadas, y previendo que los valores estadísticos calculados pudieran tener desviaciones y/o errores significativos, el Banco mantiene provisiones para créditos por \$ 440.000.000 de acuerdo al siguiente detalle:

Créditos vigentes	\$	100.000.000
Créditos vencidos	\$	330.000.000
Créditos en gestión	\$	10.000.000

Para la constitución de las provisiones de los créditos por inmuebles prometidos en venta, los valores de los inmuebles fueron determinados a partir de tasaciones efectivamente realizadas desde 2006 en adelante.

Los criterios de formación de provisiones específicas de los préstamos hipotecarios fueron modificados en mayo de 2008, de acuerdo a lo que se explicita en nota 2.3.4.2.

### **2.2.4 Cambios en las políticas contables**

Los criterios aplicados para la formulación de la información contable son consistentes con los utilizados en períodos anteriores, con excepción de lo que se señala seguidamente.

### 2.2.4.1 Exposición y valuación de las promesas de venta

A partir de la información correspondiente al cierre al 31.05.08 se comenzó a aplicar la norma particular 3.8 en lo referente a la consideración como créditos para la vivienda a los inmuebles que hayan sido prometidos en venta bajo condiciones similares a las de un crédito de este tipo.

La vigencia de este criterio fue postergada por resolución de la SIIF de 9 de enero de 2006 “hasta la finalización de la implementación y puesta en producción del Sistema Integral de Gestión Bancaria”. El referido sistema de información fue puesto en producción el 5 de mayo de 2008.

Como consecuencia de la aplicación de la norma, se extinguió el requerimiento establecido en la misma resolución de constituir una provisión del cien por ciento sobre los saldos de los inmuebles prometidos en venta de aquellas cuentas que presenten 30 o más meses de atraso en el cobro de las cuotas afectando los resultados del ejercicio.

Asimismo, y por el mismo motivo, no se constituye dentro del Capítulo Inversiones una provisión por desvalorización de las inversiones en bienes inmuebles prometidos en venta, de acuerdo a lo comunicado por la SIIF a través de nota de 30.12.04. Esta provisión se calculó hasta el cierre de abril de 2004 aplicando el porcentaje que surge del cociente entre las provisiones para deudores incobrables del sector no financiero no público y la cartera de créditos hipotecarios.

El ajuste resultante del cambio de las políticas contables fue imputada por \$ 10.277:492.460 como modificación de los saldos iniciales de las ganancias retenidas (cuenta 264004).

### 2.2.4.2 Formación de provisiones específicas

En mayo de 2008 se modificaron los porcentajes de provisiones de créditos hipotecarios y se establecieron las correspondientes a los créditos por promesas de venta, de acuerdo al siguiente detalle:

Categoría	HIPOTECAS		PROMESAS
	ANTERIOR	ACTUAL	ACTUAL
1 C	0,5%	1,75%	2,99%
2 A	3%	5%	6,99%
2 B	7%	13,5%	19,99%
3	20%	35%	49,99%
4	50%	75%	99,99%
5	100%	100%	100%

El ajuste resultante del cambio de las alícuotas de provisiones de hipotecas y el inicio de formación de provisiones de promesas de venta fue imputada por \$ 7.873:000.000 como modificación de los saldos iniciales de las pérdidas acumuladas (cuenta 270001).

### 2.3 Composición del capital y características de las acciones

No es aplicable.

### 2.4 Nómina de la Dirección y del personal superior

El Personal Superior, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 38.11 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, se encuentra compuesto al 31 de diciembre de 2008 por:

#### Directorio:

Presidente	Ec. Jorge Polgar
Vice-Presidente	Dr. Oscar Sarlo
Directora	Cra. Ana Salveraglio

#### Gerente General:

Ec. Alejandro Hernández

#### Gerentes de Área:

Administración	Cr. Humberto Barrella (*)
Banca Minorista Hipotecaria	Esc. Antígono Ramos
Mercado de Capitales y Finanzas	Cra. María del Rosario González

(\*) Contador General

#### Gerentes de División:

Asistencia Técnica	Esc. Miriam Saldivia
Auditoría Interna	Cr. Luis Saulea
Banca Persona	Arq. Sylvia Reybaud
Contaduría	Cr. Daniel Pérez
Desarrollo y Gestión Humana	Pablo Castro
Finanzas	Cr. Alejandro Mieres
Legal y Sumarios	Dra. Cristina Maruri
Mercado de Capitales	Cr. Walter Easton (**)
Planificación, Organización y Sistemas	Cra. Laura Morixe
Secretaría Administrativa de Directorio	Beatriz Estévez
Servicios de Apoyo	Arq. Carlos Capote
Sistemas Aplicados	Ing. Gustavo Solórzano
Sucursales	Carlos Rivas

(\*\*) Oficial de Cumplimiento

### 3. INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

#### 3.1 Valuación de la moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten a dólares de los Estados Unidos de América, utilizando los arbitrajes y las cotizaciones proporcionados por la Mesa de Cambios del Banco Central del Uruguay a la fecha de cierre del ejercicio.

Los dólares de los Estados Unidos de América así determinados, se expresan en moneda nacional aplicando el tipo de cambio financiero cable comprador del cierre del ejercicio (\$ 24,35 por US\$ 1).

#### 3.2 Posición en moneda extranjera

La apertura de la posición global en moneda extranjera, es la siguiente:

Monedas	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E		Posición arbitrada a dólares USA
			Activa	Pasiva	
Dólar USA			30.223	503.299	- 473.076
Peso arg.			0	0	0
Real			0	0	0
EURO			0	0	
.....					
Otras					
<b>Total</b>					<b>-473.076</b>

#### 3.3 Valores para inversión

Los valores para inversión se valúan de acuerdo con los criterios establecidos en la Norma General 2.2 de las Normas Contables y Plan de Cuentas para las Empresas de Intermediación Financiera como sigue:

##### *Valores para negociación*

Los valores para negociación se componen de Bonos del Tesoro, tanto en láminas físicas como en cuentas representativas y se valúan a su valor de mercado al cierre del ejercicio. Los intereses devengados, son imputados a los resultados del ejercicio.

La composición de los valores al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

Banco Hipotecario del Uruguay

Valores para inversión	Moneda de emisión	Cifras en miles de pesos	
		Valor contable	Valor de mercado
<b>Valores para negociación</b>			
Valores públicos nacionales			
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
.....			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
.....			
Renta de valores públicos nacionales			
Renta de valores públicos no nacionales			
Renta de valores privados			
<b>Valores disponibles para la venta</b>		7.674	7.674
Valores públicos nacionales	Doláres USA	7.622	7.622
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
.....			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
.....			
Renta de valores públicos nacionales	Doláres USA	52	52
Renta de valores públicos no nacionales			
Renta de valores privados			
Previsiones para desvalorización			
<b>Valores para inversión a vencimiento</b>			
Valores públicos nacionales			
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
.....			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
.....			
Renta de valores públicos nacionales			
Renta de valores públicos no nacionales			

Valores para inversión	Moneda de emisión	Cifras en miles de pesos	
		Valor contable	Valor de mercado
Renta de valores privados			
Previsiones para desvalorización			
<b>Total valores para inversión</b>		7.674	7.674
<b>Valores para inversión emitidos por el BCU</b>			
Valores para negociación			
Valores disponibles para la venta		319.205	319.205
Valores para inversión a vencimiento			
<b>Total valores para inversión emitidos por el BCU</b>		319.205	319.205

### 3.4 Limitaciones a la libre disponibilidad de los activos o del patrimonio y cualquier restricción al derecho de propiedad

#### 3.4.1 Viviendas a dar en usufructo

Por el artículo 7 de la ley 15.900, de 21 de octubre de 1987, se obligó al Banco a destinar determinados montos a la construcción de viviendas, las que deben otorgarse en usufructo, a título gratuito, a jubilados y pensionistas del Banco de Previsión Social.

Por este motivo se presenta por valor nulo el costo de las viviendas destinadas a tal fin.

#### 3.4.2 Créditos cubiertos por provisiones de incobrabilidad

Con fecha 31 de diciembre de 2002 el Poder Ejecutivo ha efectuado las capitalizaciones autorizadas a través del art. 1° de la Ley 17.513, de 31 de diciembre de 2002 y del art. 17 de la Ley 17.596 de 13 de diciembre de 2002. En las referidas normas se establece que se deberá cancelar todos los créditos contra el Poder Ejecutivo que se encuentren cubiertos por provisiones de incobrabilidad en por lo menos el 95% y ceder al Poder Ejecutivo créditos contra el sector privado cubiertos por provisiones de incobrabilidad en por lo menos el 95%.

Al cierre del ejercicio no se habían efectuado las cancelaciones y cesiones previstas en las normas referidas. Véase nota 10.1.

#### 3.4.3 Convenio con el B.R.O.U. y M.E.F.

Con fecha 5 de noviembre de 2002 se suscribió un convenio con el Banco de la República Oriental del Uruguay (B.R.O.U.) y el Ministerio de Economía y Finanzas (M.E.F.) en el marco de lo establecido en el art. 8 de la Ley 17.523 de 4 de agosto de 2002, por el cual las obligaciones del Banco Hipotecario del Uruguay (B.H.U.) por

depósitos en moneda extranjera fueron asumidas por el B.R.O.U. a quien se transfirieron dichas cuentas como pasivo a título universal.

En el art. 6 del mencionado convenio se establece que el M.E.F. podrá disponer que todo o parte de la liquidez del B.H.U. quede depositada en el Banco Central del Uruguay.

En el art. 7 del citado convenio se establece que el B.H.U. afecta a favor del M.E.F. la totalidad de los ingresos que obtenga por cualquier concepto, con la excepción de los montos que autorice la Oficina de Planeamiento y Presupuesto. Se establece además que en caso que el M.E.F. deba pagar al B.R.O.U. cualquiera de las sumas acordadas por el convenio, podrá además disponer que la gestión y cobranza de los créditos del B.H.U. contra terceros pase a ser efectuada por el B.R.O.U. por cuenta del B.H.U. Véase nota 10.1.

#### **3.4.4 Convenio con el B.R.O.U.**

Con fecha 3 de julio de 2003 se firmó un Convenio sobre recaudación del B.H.U. entre el B.H.U. y el B.R.O.U. que comenzó a regir a partir del 1° de agosto de 2003 y por el plazo

que dure la situación de endeudamiento del B.H.U. con el B.R.O.U. regida por el Convenio de fecha 5 de noviembre de 2002.

Dicho convenio tiene por objeto la recaudación de cuotas correspondientes a carteras del B.H.U. por concepto de préstamos hipotecarios y de promesas de compraventa tanto en moneda nacional como en moneda extranjera por parte del B.R.O.U., directamente a través de todas sus dependencias del Interior y de la Capital, o indirectamente, mediante la tercerización del servicio total o parcialmente. La recaudación por parte del B.R.O.U. por sí o a través de terceros, no excluye la que realice el B.H.U. directamente a través de su Casa Central.

En el art. 6° del citado convenio el B.H.U. autoriza en forma irrevocable al B.R.O.U. a retener de la recaudación líquida, mensualmente, la cantidad de hasta U\$S 2.000.000 con la finalidad de imputarla al pago de las deudas que el B.H.U. mantiene con el B.R.O.U. En caso que la recaudación líquida mensual supere la suma de U\$S 2.000.000, el resto será depositado en cuentas a la vista abiertas a nombre del B.H.U. en el B.R.O.U.

Asimismo, si el total de la recaudación líquida mensual supera la suma de U\$S 5.000.000, del excedente el B.R.O.U. retendrá el porcentaje que mes a mes le indique la Oficina de Planeamiento y Presupuesto (O.P.P.) para imputarlo también a las deudas que mantiene el B.H.U. con el B.R.O.U. ya referidas. Véase nota 10.1.

### 3.4.5 Derechos que gravan los activos de la empresa.

Con fecha 9/10/07 el Banco, en cumplimiento del Art. 116.15 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores, prendó los derechos emergentes de un depósito a favor del Banco Central del Uruguay, en garantía de las obligaciones eventuales que pudiera asumir con dicha institución y del cumplimiento de las normas que regulan la actividad de fiduciarios financieros.

Al 31.12.08 el depósito asciende a la suma de 24.580.218,68 unidades indexadas.

### 3.5 Activos y pasivos con cláusula de reajuste

El siguiente cuadro muestra los montos de activos y pasivos con cláusula de reajuste, en miles de \$:

Factor de reajuste	Activos	Pasivos	Total
Unidad reajutable	49.219.834	2.370.830	46.849.004
I.P.C.	32.443	0	32.443
U.I.	60.311	12.862.464	-12.802.153
.....			0
<b>Total</b>	<b>49.312.588</b>	<b>15.233.294</b>	

### 3.6 Riesgos crediticios -Sector Financiero y Sector No Financiero

La cartera de créditos ha sido clasificada en base a la norma 3.8 de las Normas Contables y Plan de Cuentas para las Empresas de Intermediación Financiera dictados por el Banco Central del Uruguay.

Se han constituido las provisiones necesarias para cubrir las eventuales pérdidas derivadas de la incobrabilidad de los créditos, de acuerdo a la norma 3.12 de las Normas Contables y Plan de Cuentas para las Empresas de Intermediación Financiera.

A los efectos de la determinación del monto a provisionar, se han deducido las garantías computables admitidas por las normas 3.16 y 3.17 de dichas normas contables. Las garantías hipotecarias recibidas, se hallan valuadas de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.2.3 precedente.



Banco Hipotecario del Uruguay

Riesgos clasificados en:	Coloc.vista en M/N	Coloc.vista en M/E	Créditos brutos M/N	Créditos brutos M/E (equiv. M/N)	Contingencias	Créditos Diversos	Total de riesgos	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Saldo contable después de prev.
									% mínimo	Importe	
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar											
Otras contingencias											
<b>Total</b>	<b>14.454</b>	<b>302506</b>	<b>1.687.478</b>	<b>619</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.005.057</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.005.057</b>

Composición de créditos brutos totales del sector financiero

Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Contingencias	Créditos diversos	Total riesgos
1A	316.960	1.688.097				2.005.057
1B						0
1C						0
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
<b>Subtotal</b>	<b>316.960</b>	<b>1.688.097</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.005.057</b>
Otras cuentas de diversos						
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar						
Otras contingencias						
<b>Total</b>	<b>316.960</b>	<b>1.688.097</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.005.057</b>

### 3.7 Previsiones

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2008 por miles de \$12.504.788 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo (miles de \$ 11.220.530) y las correspondientes al fondo de provisiones estadísticas (miles de \$ 1.284.258), se exponen en el pasivo.

Las provisiones que se presentan deducidas del activo incluyen provisiones por Créditos por miles de \$ 11.220.530.

El siguiente cuadro proporciona los movimientos en las cuentas regularizadoras de activo “Previsión para deudores incobrables” y “Previsión para desvalorización de inversiones en inmuebles prometidos en venta” y en las cuentas de pasivo “Previsiones para cuentas de contingencias” y “Fondo de Previsiones Estadísticas para riesgos crediticios”.

Se informa el movimiento de las cuentas de provisiones según el siguiente detalle:

	Saldo inicio de provisiones (A)	Constitución de Provisiones (B)	Desafectación de provisiones (C)	Castigos (D)	Otros movimientos neto (E)	Saldo final de provisiones (F)
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-					-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	1.094.526	371.606	92.354			1.373.778
Créditos Diversos	259.853	22.737				282.590
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-					-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	3.707.506	1.827.476	1.211.000	2.714.352	4.835.322	6.444.952
Créditos en Gestión	373.081	464.760				837.841
Créditos Morosos	1.458.482	822.857	2.033.029		2.033.029	2.281.339
Previsiones de Contingencias	-	30				30
Previsiones Generales	-	-				-
Previsiones Estadísticas	-	1.284.258				1.284.258
Previsión por inversiones	3.800.668				- 3.800.668	-
<b>TOTALES</b>	<b>10.694.116</b>	<b>4.793.724</b>	<b>3.336.383</b>	<b>2.714.352</b>	<b>3.067.683</b>	<b>12.504.788</b>

### 3.8 Operaciones de crédito problemáticas reestructuradas

A continuación se presenta un detalle de los créditos que se han reestructurado en el ejercicio.

Créditos reestructurados	Cantidad de operaciones en el ejercicio actual	Saldos al final del ejercicio Miles de \$
Créditos vigentes	0	0
Créditos vencidos	0	0
<b>Total créditos problemáticos reestructurados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Existen créditos reestructurados de acuerdo con negociaciones particulares con cada cliente que no se han individualizado contablemente de acuerdo a normas bancocentralistas y por lo tanto no se presentan en este cuadro.

### 3.9 Inversiones

La composición de las inversiones es la siguiente en miles de \$:

Concepto	Total en M/N
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	252.600
Inmuebles desafectados del uso	0
Participaciones de capital autorizadas por B.C.U.	1.082
Sucursales en el exterior	0
Inversiones en acciones	106
Otras inversiones	3.013.472
Previsión para inversiones	0
<b>TOTAL</b>	<b>3.267.260</b>

El saldo de la cuenta “Participaciones de capital autorizadas por el B.C.U.” corresponde a la participación del Banco en la siguiente sociedad:

Nombre de la sociedad	Monto de la participación Miles \$	% de participación en el capital de la sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	1.082	3,8462	Vinculada
<b>Total</b>	<b>1.082</b>		

El saldo de la cuenta “Inversiones en acciones” corresponde a la participación del Banco en la siguiente sociedad:

Nombre de la sociedad	Monto de la participación Miles \$	% de participación en el capital de la sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa de Comercio S.A	106	0,1465	Vinculada

El saldo de la cuenta “Otras Inversiones” incluye:

a) Inmuebles destinados a la venta por miles \$ 2.366.653 que comprenden las construcciones e inmuebles destinados a tal fin, los que se muestran por los costos incurridos en unidades reajustables al valor de ésta a la fecha de cierre del ejercicio, ajustados a su valor de mercado, cuando éste es menor.

c) Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. por miles \$ 88.000 A efectos de ejecutar el Programa Nacional de Recuperación Urbana, gestión que le fue asignada por el Poder Ejecutivo a través del decreto 55/997. El Banco es propietario de la totalidad de las acciones (participación 100%)

d) Inversiones especiales por miles \$ 558.819.

### 3.10 Bienes de Uso

Los bienes de uso figuran contabilizados a su valor de adquisición revaluado según la variación del Índice de Precios al Productor de Productos Nacionales (IPPN) publicado por el Instituto Nacional de Estadística, deducidas las correspondientes amortizaciones acumuladas. La variación neta generada por la reexpresión del ejercicio (aumento o disminución) se contabiliza con crédito o débito a la respectiva cuenta patrimonial.

Las amortizaciones del ejercicio se calculan linealmente sobre los valores revaluados al cierre del mismo, aplicando los porcentajes establecidos por el Banco Central del Uruguay:

- Inmuebles, cajas de seguridad y tesoro 2%
- Muebles, útiles e instalaciones 10%
- Material de transporte 20%
- Equipos de computación 20%

Los costos de reparación y mantenimiento son debitados a los resultados del ejercicio.

A continuación se presenta un detalle de los valores correspondientes:

Concepto	Valor de costo revaluado	Tasa amortización anual (en %)	Amortización acumulada	Amortización del ejercicio	Valor neto	Valor de mercado	Valor contable
<b>PROPIOS</b>	1.029.455		625.626	21.278	445.924	603.476	403.828
Inmuebles - Terrenos	117.854			-	131.518	603.476	117.853
Inmuebles - Edificios	809.541	2,00%	545.615	9.738	292.357		263.926
Muebles, útiles e inst.	55.049	10,00%	45.102	4.589	9.947		9.947
Eq. de computación	39.982	20,00%	28.971	6.393	11.011		11.011
C. de Seg. y tesoro	1.471	2,00%	418	31	1.053		1.053
Material de transporte	5.559	20,00%	5.520	527	39		39
Mejoras e inst. en inmuebles arrendados							
<b>EN ARREND. FIN.</b>							

Banco Hipotecario del Uruguay

Concepto	Valor de costo revaluado	Tasa amortización anual (en %)	Amortización acumulada	Amortización del ejercicio	Valor neto	Valor de mercado	Valor contable
Eq. de computación							
Material de transporte							
Otros							
<b>ED. EN CONSTR.</b>							
<b>Total</b>	<b>1.029.455</b>	<b>-</b>	<b>625.626</b>	<b>21.278</b>	<b>445.924</b>	<b>603.476</b>	<b>403.828</b>

### 3.11 Activos intangibles

El detalle de al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

Concepto	Saldo neto inicial (A)	Aumentos (B)	Amortizaciones del Ejercicio (C)	Saldo neto final (D)
Valor llave				
Software de aplicación	18.967	5.323	12.592	11.698
Autorizados por B.C.U.				
<b>Total</b>	<b>18.967</b>	<b>5.323</b>	<b>12.592</b>	<b>11.698</b>

### 3.12 Obligaciones subordinadas

No es aplicable.

### 3.13 Garantías otorgadas respecto a los pasivos

Al 31 de diciembre de 2008 no existen garantías otorgadas con respecto a los pasivos.

### 3.14 Distribución de los créditos y obligaciones por intermediación financiera según sus vencimientos efectivos

En el cuadro siguiente, se exponen los créditos y obligaciones del Banco al 31 de diciembre de 2008, según sus vencimientos efectivos.

Concepto	Capitales que vencen en un plazo:			
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de 3 años	Total
Créd. Vigentes S. Financiero	1.958.297	0	46.216	2.004.513
Créd. Vigentes S. no Financ.	883.923	1.019.382	15.624.892	17.528.197
Créd. Vigentes Op. A liquidar	0	0	0	0
<b>Total de Créd. Vigentes</b>	<b>2.842.220</b>	<b>1.019.382</b>	<b>15.671.108</b>	<b>19.532.710</b>
Obligaciones S. Financiero	1.214.408	2.556.887	7.864.614	11.635.909
<b>Concepto</b>	<b>Capitales que vencen en un plazo:</b>			

	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de 3 años	Total
Obligaciones S. no Financiero	7.841.521	9.815.676	420.757	18.077.954
Obligaciones Op. a liquidar	0	0	0	0
<b>Total de Obligaciones</b>	<b>9.055.929</b>	<b>12.372.563</b>	<b>8.285.371</b>	<b>29.713.863</b>

\* No incluye operaciones a liquidar ni cuentas de diversos.

Para las operaciones activas y pasivas que contemplan servicio en cuotas, se computaron en cada intervalo las cuotas que vencen efectivamente en cada uno de ellos.

### 3.15 Concentración de los riesgos crediticios asumidos con el Sector no Financiero

A continuación se expone la concentración de la cartera de créditos (incluye saldos deudores de contingencias) al Sector no Financiero al 31 de diciembre de 2008. A estos efectos, se entiende por riesgo el que conforma cada persona física o jurídica con el conjunto económico que eventualmente integra, de acuerdo con la definición de conjunto económico establecida en el artículo 86 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero.

	Montos netos de productos en suspenso antes de provisiones							
	Vigente	%	Vencido	%	Conting.	%	Total	%
10 mayores riesgos	0	0,00%	1.774.663	6,22%			1.774.663	3,85%
50 mayores riesgos	93.269	0,53%	3.020.008	10,59%			3.113.277	6,76%
100 mayores riesgos	274.718	1,57%	3.221.199	11,30%			3.495.917	7,59%
<b>Total de la cartera</b>	<b>17.528.197</b>		<b>28.518.680</b>				<b>46.046.877</b>	

### 3.16 Concentración de los riesgos crediticios al Sector no Financiero por destino del crédito

Se expone la concentración de la cartera de créditos al Sector no Financiero por destino del crédito al 31 de diciembre de 2008.

DESTINO DEL CREDITO	MONTOS ANTES DE PREVISIONES				
	VIGENTE	VENCIDO	CREDITOS DIVERSOS	CONTINGENCIAS	TOTAL
SECTOR PUBLICO	54.170	2.973.242	-	-	3.027.412
AGROPECUARIO	-	-	-	-	-
INDUSTRIA MANUFACTURERA	-	-	-	-	-
CONSTRUCCION	33.576	251.033	-	-	284.609
COMERCIO	-	-	-	-	-
HOTELES Y RESTAURANTES	-	-	-	-	-
TRANSPORTE, ALMACENAM. Y COMUNICAC.	-	-	-	-	-
SERVICIOS FINANCIEROS	-	-	-	-	-
OTROS SERVICIOS	-	-	-	-	-
FAMILIAS	17.440.451	26.294.405	-	-	43.734.856
OTROS	-	-	795.345	6.088	801.433
<b>SUB TOTAL CREDITOS RESIDENTES</b>	<b>17.528.197</b>	<b>29.518.680</b>	<b>795.345</b>	<b>6.088</b>	<b>47.848.310</b>
NO RESIDENTES	-	-	-	-	-
<b>SUB TOTAL CREDITOS AL SECTOR NO FINANCIERO</b>	<b>17.528.197</b>	<b>29.518.680</b>	<b>795.345</b>	<b>6.088</b>	<b>47.848.310</b>
OTRAS CUENTAS DE DIVERSOS					
90 % DE OPERACIONES A LIQUIDAR Y PERDIDAS A DEVENGAR POR OPERACIONES A LIQUIDAR					
OTROS CREDITOS					
OTRAS CONTINGENCIAS DEUDORAS					
<b>TOTAL</b>	<b>17.528.197</b>	<b>29.518.680</b>	<b>795.345</b>	<b>6.088</b>	<b>47.848.310</b>

### 3.17 Concentración de depósitos del Sector no Financiero

A continuación se expone la concentración de depósitos del Sector no Financiero al 31 de diciembre de 2008.



Tipo de depósito	Residentes		Total Residentes	Saldo Año Anterior	Variación respecto al año anterior	No Residentes		Total No Residentes	Saldo Año Anterior	Variación respecto al año anterior	Total	
	M/N	M/E				M/N	M/E				Monto	%
Otros	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0,00
Cargos financieros	25.179	1.325	26.504	32.059	-5.555	93	0	93	180	-87	26.597	0,42
<b>TOTAL</b>	<b>5.874.505</b>	<b>445.751</b>	<b>6.320.256</b>	<b>6.215.519</b>		<b>10.257</b>	<b>0</b>	<b>10.257</b>	<b>4.974</b>		<b>6.330.513</b>	<b>100</b>

### 3.18.2 Obligaciones y bonos

#### 3.18.2.1 Obligaciones Hipotecarias Reajustables (OHR)

El Banco ha emitido estas obligaciones entre 1968 y 1979, en el marco de la ley 13.728, por un total de UR 75.000.000. Los títulos hipotecarios emitidos antes de 1968 fueron convertidos en OHR por disposición de la referida ley. Los saldos de las OHR son:

	Valor Nominal UR	Valor Mercado Miles \$
En circulación	49.846.547	7.496.422
En poder del Banco	(45.688.348)	(6.871.070)
<b>SUB-TOTAL</b>	<b><u>4.158.199</u></b>	<b><u>625.352</u></b>
Acreeedores por cargos financieros devengados		13.976
<b>TOTAL</b>		<b><u>639.328</u></b>

#### 3.18.2.2 Bonos Hipotecarios Ajustables por el I.P.C.

El 19.5.94 el Banco emitió estos bonos, conforme a lo establecido en el artículo 493 de la ley 16.226, el artículo único de la ley 16.456 y el decreto 188/994, por un valor nominal de \$ 198.000.000. El último vencimiento se produjo el 19.5.04. Los saldos existentes son:

	Miles \$
Acreeedores por cargos financieros devengados	118
<b>TOTAL</b>	<b><u>118</u></b>

#### 3.18.2.3 Bonos Hipotecarios en Unidades Reajustables

El 1.7.96 el Banco emitió estos bonos, conforme a lo establecido en el artículo 493 de la ley 16.226, el artículo único de la ley 16.456 y el decreto 240/996, por un valor nominal de UR 2.000.000. Los saldos son:

Banco Hipotecario del Uruguay

	UR	Miles \$
Vencimiento en próximos doce meses (capital)	0	0
Vencimiento posterior (capital)	<u>0</u>	<u>0</u>
SUB-TOTAL	<u>0</u>	<u>0</u>
Bonos vencidos	0	
Acreeedores por cargos financieros devengados	0	
<b>TOTAL</b>	<u>0</u>	

**3.18.2.4 Bonos Hipotecarios en Moneda Extranjera**

El 1.12.00 el Banco emitió estos bonos, conforme a lo establecido en el artículo 493 de la ley 16.226, el artículo único de la ley 16.456 y el decreto 107/000, por un valor nominal de US\$ 80.000.000. Los saldos son:

	U\$S	Miles \$
Vencimiento en próximos doce meses (capital)	8.000.000	194.800
Vencimiento posterior (capital)	<u>12.226.448</u>	<u>297.714</u>
SUB-TOTAL	<u>20.226.448</u>	<u>492.514</u>
Acreeedores por cargos financieros devengados	18.884	460
<b>TOTAL</b>	<u>20.245.332</u>	<u>492.974</u>

**3.19 Distribución de los créditos y obligaciones por intermediación financiera con No Residentes por país**

A continuación se expone la distribución de los créditos y obligaciones por intermediación financiera con no residentes por país

Concepto	Capitales y productos (cargos) netos de suspenso					
	Colocaciones vista	Créditos Sector Financiero	Créditos Sector no Financiero	Cred. Vigentes op. a liquidar	Créditos diversos	Total
Argentina						
Brasil						
EEUU	543					543
.....						
Otros						
<b>Subtotal</b>	<b>543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>543</b>
Otras cuentas de diversos						
Otras cuentas de diversos						
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones						

Concepto	Capitales y productos (cargos) netos de suspenso					
	Colocaciones vista	Créditos Sector Financiero	Créditos Sector no Financiero	Cred. Vigentes op. a liquidar	Créditos diversos	Total
a liquidar						
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar						
<b>Total de créditos</b>	<b>543</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>543</b>
<b>Total de créditos</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	

(1) No se incluye operaciones a liquidar ni los Capítulos de Créditos Diversos.

Concepto	Capitales y productos (cargos) netos de suspenso			
	Obligaciones Sector Financiero	Obligaciones Sector No Financiero	Obligaciones op. a liquidar	Total
Argentina		10.257		<b>10.257</b>
Brasil				
EEUU				
.....				
Otros	539.592			<b>539.592</b>
<b>Subtotal</b>	<b>539.592</b>	<b>10.257</b>		549.849

El Banco no cuenta actualmente con sistemas de información que permitan discriminar las obligaciones con no residentes por país. Sin embargo se entiende que las mismas corresponden en casi su totalidad a depósitos con residentes en Argentina.

Respecto a las obligaciones con el Sector Financiero corresponde a líneas de crédito otorgadas por el B.I.D.

### 3.20 Transacciones con partes vinculadas

Se entiende como partes vinculadas a las personas físicas o jurídicas, del país o del exterior, que forman conjunto económico con el Banco, de acuerdo con la definición de los artículos 64 y 86 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero.

Al 30 de junio de 2008 el Banco no mantiene saldos por operaciones con partes vinculadas. Durante el ejercicio finalizado en esa fecha no se devengaron resultados por transacciones realizadas con partes vinculadas.

### 3.21 Otros hechos.

#### 3.21.1 Traspaso de depósitos en moneda extranjera al B.R.O.U.

Como se señaló en la Nota 3.4.3, en el art. 8 de la Ley 17.523 se establece que “las obligaciones del B.H.U. por depósitos en moneda extranjera, serán asumidas por el B.R.O.U., a quien se transferirán dichas cuentas como pasivo a título universal dentro del plazo máximo de treinta días de vigencia de la presente ley. El B.R.O.U. recibirá certificados de adeudo del B.H.U., con garantía del Estado, como contrapartida de los depósitos a plazo transferidos”

En el convenio suscrito el 30 de diciembre de 2003 se estableció que el saldo adeudado de los depósitos traspasados, por un valor nominal de millones de U\$S 608,4 se amortizará en el ejercicio 2004 – 2017 de acuerdo al siguiente detalle.

Año 2004	U\$S 100 millones
Año 2005	2% del saldo de capital
Año 2006	3% del saldo de capital
Año 2007	4% del saldo de capital
Año 2008	5% del saldo de capital
Año 2009	6% del saldo de capital
Año 2010 al 2017	10% anual del saldo de capital

El capital adeudado genera una tasa de interés variable equivalente a 0,5% más una tasa de referencia que se ajusta semestralmente al 31/12 y 30/06 de cada año. Dicha tasa de referencia se calculará según el promedio ponderado de a) la remuneración de los depósitos reprogramados (remanente proveniente del Banco Hipotecario del Uruguay); b) la tasa de los Certificados de Depósitos Reprogramados vigentes, emitidos por depósitos recibidos del Banco Hipotecario del Uruguay y c) por la diferencia con el saldo adeudado por concepto de capital, la tasa máxima de pizarra que paga el B.R.O.U. por depósitos a plazo fijo a sesenta días en dólares estadounidenses.

El Banco Hipotecario del Uruguay destinará los fondos que reciba del Gobierno o de cualquier Organismo Multilateral de Crédito con la finalidad de proveerle liquidez, para la cancelación de los compromisos asumidos con el B.R.O.U., mediante el depósito en el propio B.R.O.U. o en el Banco Central del Uruguay a la orden de aquél. Véase nota 10.1.

#### 3.21.2 Previsiones

La composición del rubro provisiones es la siguiente:

	Total en M/N Miles \$
Previsión para litigios	760.085
Previsión para quitas o cancelaciones automáticas	12.361

	<b>Total en M/N Miles \$</b>
Fondo de provisiones Estadísticas	1.284.259
Previsión para cuentas de contingencia	30
<b>Total</b>	<b>2.056.735</b>

### 3.21.3 Ajustes a los saldos iniciales de resultados acumulados

Adicionalmente al resultado del período, se registraron ajustes que significaron un incremento del patrimonio por miles \$ 2.776.972.

Durante el ejercicio se realizaron ajustes con contrapartidas en las cuentas de resultados acumulados:

Pérdidas acumuladas \$ 7.565:143.203 (270001)  
 Ganancias acumuladas \$ 10.342:114.992 (264004)

Concepto (detalle de movimientos del rubro 270001)	(pesos uruguayos)
Revisión del sistema de cálculo de provisiones de hipotecas	7.873:000.000
Ajuste de carga inicial al SIGB	-307:856.797
<b>Variación neta del rubro</b>	<b>7.565:143.203</b>

Concepto (detalle de movimientos del rubro 264004)	(pesos uruguayos)
Extorno provisión funcionarios que pasaron a la A.N.V.	31:526.139
Extorno de la Provisión para Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero	19:247.777
Ajuste carga inicial	11:970.889
Extorno provisión factura proveedor informático.	23:801.800
Cambio en valuación de las promesas de venta	10.277:492.460
Complemento de ajuste de saldos iniciales	-21:924.073
<b>Variación neta del rubro</b>	<b>10.342:114.992</b>

## 4. PATRIMONIO

### 4.1 Evolución del patrimonio

El Estado de Evolución del Patrimonio se presenta separadamente.

### 4.2 Adecuación del capital

Las normas banco centralistas exigen el mantenimiento de una Responsabilidad Patrimonial Neta constituida por un Patrimonio Neto Esencial y un Patrimonio Neto Complementario, con la condición que este último no puede superar al Esencial.

Dicha Responsabilidad Patrimonial Neta, no puede ser inferior al mayor de tres parámetros, de acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (R.N.R.C.S.F.). Estos tres parámetros son:

- Requerimiento de capital por riesgo de crédito y riesgo de mercado
- Responsabilidad Patrimonial Básica, determinada según el artículo 15 de la R.N.R.C.S.F.,
- 4% de activos y contingencias – neto de provisiones.

Al 31 de diciembre de 2008, la responsabilidad patrimonial del Banco asciende a miles de \$ 5.972.774 y la responsabilidad patrimonial neta asciende a miles de \$ (4.282.786) negativa, inferior a la mínima exigida por el Banco Central del Uruguay de miles de \$ 3.219.812 que corresponde al requerimiento de capital por riesgo de crédito y riesgo de mercado

La responsabilidad patrimonial neta surge de la suma del patrimonio neto esencial más el patrimonio neto complementario, siempre que el primero sea mayor que el segundo. En caso contrario se computa del patrimonio neto complementario hasta la suma del patrimonio neto esencial.

Concepto	M/N
<b>Patrimonio Neto Esencial (P.N.E.)</b>	-
	<b>4.282.786</b>
- Capital integrado	23.311.777
- Aportes no capitalizados	-
- Ajustes al patrimonio	13.947.910
- Reservas	-
- Resultados acumulados	40.883.850
- Acciones cooperativas con interés (Ley N° 17.613)	-
- Saldo neto deudor con Casa Mtriz y dependencias	-
- Inversiones especiales y cargos diferidos	658.623
<b>Patrimonio Neto Complementario (P.N.C.)</b>	-
- Obligaciones subordinadas (hasta 50% P.N.E.)	-

Concepto	M/N
- Previsiones generales sobre créditos por intermediación financiera (hasta un 1,25% de activos y contingencias ponderados por su riesgo de crédito)	-
<b>Responsabilidad Patrimonial Neta</b>	<b>4.282.786</b>
<b>Obligaciones Subordinadas Riesgo de Mercado (O.S.R.M.)</b> - Obligaciones subordinadas admitidas para cubrir el riesgo de mercado	
<b>Responsabilidad Patrimonial Neta Mínima</b>	3.219.812
Requerimiento de capital por riesgo de crédito	2.289.382
Requerimiento de capital por riesgo de mercado	930.430
4% de activos y contingencias (Art. 14 RNRCSF)	1.642.383
Responsabilidad Patrimonial Básica (Art. 15 RNRCSF)	244.426
<b>R.P.N.+O.S.R.M. / R.P.N.M.</b>	<b>-1,33</b>
<b>R.P.N.+O.S.R.M. / Activos ponderados por riesgo de crédito+12,5*Riesgo de mercado</b>	<b>-0,11</b>

## 5. INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS

### 5.1 Reconocimiento de ganancias y pérdidas

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la norma 3.3 del Plan de Cuentas, no está permitido liquidar como ganancias productos financieros -salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados en las categorías 3, 4 y 5. Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo "Productos financieros en suspenso".

Los créditos incluyen miles de \$ 27.518.680 que no devengan interés en cumplimiento con la normativa banco centralista.

### 5.2 Resultados por Servicios (miles \$)

	M/N	M/E
<b>GANANCIAS POR SERVICIOS</b>	<b>65.505</b>	<b>415</b>
Garantías otorgadas	0	0

## Banco Hipotecario del Uruguay

	M/N	M/E
Tarjetas de crédito	0	0
Negocios con el exterior	0	0
Otras ganancias por servicios	65.505	415
<b>PERDIDAS POR SERVICIOS</b>	<b>48</b>	<b>529</b>
Comisiones pagadas a corresponsales en el exterior	0	0
Corretajes	44	0
Negocios rurales	0	0
Otras pérdidas por servicios	4	529

### 6. IMPUESTOS

A continuación se detalla el cargo a resultados correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008 de cada uno de los impuestos que gravan la actividad de la empresa:

Concepto	Cargo a resultados del ejercicio (miles \$)
Imp. a las Rentas de Industria y Comercio	314.297
Imp. al Patrimonio	0
Imp. al Valor Agregado	31.190
Imp. a los Activos de las Empresas Bancarias	0
Imp. De Control del Sistema Financiero	0
Otros	1.323.823
<b>TOTAL</b>	<b>1.669.310</b>

### 7. OPERACIONES CON INSTRUMENTOS DERIVADOS

El Banco Hipotecario del Uruguay no mantiene operaciones con instrumentos derivados.

### 8. SISTEMA DE GESTION INTEGRAL DE RIESGOS

Sobre el punto véase el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que está disponible en la página web de la Institución ([www.bhu.com.uy](http://www.bhu.com.uy)).

### 9. FIDEICOMISOS

Con fecha 30 de noviembre de 2004, el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay resolvió aceptar la oferta presentada por el Ministerio de Economía y Finanzas, en el

llamado a licitación del Certificado de Participación “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” Serie 2004 – I.

El Banco Hipotecario del Uruguay actúa como fiduciario de la cartera transferida. El total de la cartera administrada por la Institución al 31 de diciembre 2008 es de miles \$ 2.865.173.

## **10. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO**

### **10.1 – Capitalización de 9 de marzo de 2009**

Con fecha 9 de marzo de 2009 el Banco fue capitalizado por \$ 582:785.837 (quinientos ochenta y dos millones setecientos ochenta y cinco mil ochocientos treinta y siete pesos uruguayos).

La capitalización ha operado de acuerdo a lo establecido en el artículo 124 de la Ley N° 18.046, de 24 de octubre de 2006 y en el Decreto del Poder Ejecutivo del 27 de febrero de 2009.

En ese marco, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) ha asumido pasivos netos del BHU por un valor de \$ 11.860:963.199 (once mil ochocientos sesenta millones novecientos sesenta y tres mil ciento noventa y nueve pesos uruguayos) y ha recibido activos en forma de créditos contra patrimonios fiduciarios por un valor de \$ 11.278:177.362 (once mil doscientos setenta y ocho millones ciento setenta y siete mil trescientos sesenta y dos pesos uruguayos).

Los pasivos del BHU asumidos por el MEF fueron los siguientes:

- Pasivos con el Banco de la República, pendientes de amortización, originados en el traspaso de depósitos en moneda extranjera dispuesto por el artículo 8° de la Ley N° 17.523 de 4 de agosto de 2002, los cuales quedaron documentados en certificados de adeudo del BHU, con un valor contable de \$ 10.450:559.088 (diez mil cuatrocientos cincuenta millones quinientos cincuenta y nueve mil ochenta y ocho pesos uruguayos).
- Obligaciones con el Banco Central del Uruguay originados por deuda vencida por asistencia financiera y por préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo, con un valor contable de \$ 847:225.626 (ochocientos cuarenta y siete millones doscientos veinticinco mil seiscientos veintiséis pesos uruguayos).
- Bonos Hipotecarios en dólares USA, Serie H1 (“Bono H1”). El MEF se hará cargo de los vencimientos derivados del pago de intereses y amortizaciones de estos bonos, registrados por un valor contable de \$ 495:759.635 (cuatrocientos noventa y cinco millones setecientos cincuenta y nueve mil seiscientos treinta y cinco pesos uruguayos).

- Banco Interamericano de Desarrollo. El MEF asumió la deuda correspondiente al préstamo BID 1094 OC- UR nominado en dólares americanos descontado de ese saldo el crédito que el BHU detenta con el Servicio Oficial de Difusión, Radiotelevisión y Espectáculos (SODRE), originado en ese mismo préstamo a dicho organismo y gestionado por el BHU. El saldo de la deuda del BHU por este préstamo ascendía a \$ 130:002.597. El saldo del crédito del BHU con el SODRE, originado en capital a vencer, vencido e intereses ascendía a \$ 62:583.747. De esta forma: a) el saldo asumido por el MEF resultante de la diferencia entre ambos saldos asciende a \$ 67:418.850 (sesenta y siete millones cuatrocientos dieciocho mil ochocientos cincuenta pesos uruguayos). b) se dió por cancelado el crédito que el BHU detenta con el SODRE por este concepto.

Los activos del BHU transferidos fueron los siguientes:

- Créditos contra los fideicomisos “Cartera Hipotecaria III – Fideicomiso Financiero”, “Cartera Hipotecaria IV – Fideicomiso Financiero” y “Cartera Hipotecaria V – Fideicomiso Financiero”, por un valor contable de \$ 11.278:177.362 (once mil doscientos setenta y ocho millones ciento setenta y siete mil trescientos sesenta y dos pesos uruguayos).

Se han transferido a los patrimonios fiduciarios provisiones genéricas por \$ 282:000.000, que resultan de: \$ 66:000.000 por la cuota parte de las provisiones genéricas existente en libros en BHU atendiendo eventuales variaciones en los valores estadísticos calculados para las garantías hipotecarias y \$ 216:000.000 como ajuste de las provisiones específicas de la cartera a fideicomitir calculadas al cierre de febrero de 2009, como consecuencia del incremento del valor nominal de los créditos por variación en el valor de la unidad reajutable en marzo de 2009.

Por esta operación de capitalización quedó extinguida la obligación del BHU de cancelar los créditos contra el Poder Ejecutivo y la de ceder créditos contra el sector privado, previstas en los artículos 1° de la Ley N° 17.513, de 30 de junio de 2002, y 17° de la Ley N° 17.596, de 13 de diciembre de 2002.

A partir de las verificaciones posteriores a la imputación del 9/3/09 se determinaron partidas que modifican los valores contables originales. Los valores ajustados de cada patrimonio fiduciario son los siguientes:

Fideicomiso	(en \$)
Financiero III	1.387:928.491
Financiero IV	2.514:641.027
Financiero V	7.579:350.770
<b>Total</b>	<b>11.481:920.288</b>

En consecuencia, con fecha 9 de marzo de 2009 se contabilizó complementariamente un ajuste por \$ 203:742.926, con cargo a la cuenta 273002, Cuenta Diversos del Capítulo Créditos Diversos.

La imputación definitiva de esta partida se efectuará una vez que el Directorio se pronuncie sobre el particular.

Todos los importes expresados en esta nota son al 9 de marzo de 2009.

### **10.2 – Convenio con Intendencia Municipal de Montevideo**

Con fecha 7 de mayo de 2009 se suscribió convenio con la Intendencia Municipal de Montevideo (IMM) con el objeto de: a) establecer las bases que permitan en el futuro otorgar conjuntamente con el Ministerio de Economía y Finanzas los documentos que resulten necesarios para cancelar el resultado de la conciliación de sus cuentas y b) exonerar totalmente de adeudos por contribución inmobiliaria, tributos municipales, tasas de saneamiento, alcantarillado, tasa de ascensores, multas, recargos, gastos judiciales, convenios y demás emolumentos producto del interrelacionamiento entre ambas Instituciones que puedan generarse a favor de la IMM como consecuencia de la titularidad en los bienes inmuebles propiedad del B.H.U. o de los fideicomisos que éste haya constituido o constituya, por acto unilateral o con la Agencia Nacional de Vivienda como Fiduciario y de los cuales resulten cualquiera de ellos, sujetos pasivos, hasta el 1/1/2010 y con relación a otros bienes inmuebles identificados y c) la transferencia con precio integrado de los terrenos asiento de los Conjuntos Habitacionales construidos por convenios y de aquellos bienes del B.H.U. que la I.M.M. solicitó su adquisición.

En la contabilización del convenio se determinó una ganancia neta de \$ 123:794.390. Se solicitará al Ministerio de Economía y Finanzas disponga la imputación como capital del aporte efectivamente realizado, resultante de la deuda neta del BHU con la IMM establecida en el convenio, que ascendió a \$ 233.457.041.

### **10.3 – Capitalización de 3 de agosto de 2009**

En esa fecha se traspasaron al Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU) las siguientes cuentas de depósitos.

De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.046, de 24 de octubre de 2006:

1. Cuentas de organismos oficiales (inciso ii, literal A del artículo 124).
2. Cuentas judiciales en caja de ahorros (inciso iii, literal A del artículo 124),

De acuerdo a lo establecido en el decreto N° 100/009, de 27 de febrero de 2009:

3. Cuenta corriente del Fondo de Reversión Laboral (artículo 3°)

El detalle de los valores incluidos en la operación es el siguiente:

Modalidad	Unidad de cuenta	Importe	Valor contable (\$)
Organismos oficiales. Caja de	UI	352:689.874,43	687:921.600

Banco Hipotecario del Uruguay

Modalidad	Unidad de cuenta	Importe	Valor contable (\$)
ahorro			
Organismos oficiales. Plazo fijo	\$	809.715,00	809.715
Cuentas judiciales. Caja de ahorro	U\$S	13:270.359,56	308:535.860
Cuentas judiciales. Caja de ahorro	UI	601:385.010,18	1.173:001.462
<b>Total</b>			<b>2.170:268.637</b>

En esta operación el MEF efectuó un aporte de capital de \$ 2.170:268.637 (dos mil ciento setenta millones doscientos sesenta y ocho mil seiscientos treinta y siete pesos uruguayos). Todos los pasivos traspasados fueron compensados al BROU por esa Secretaría de Estado.



**Cr. Humberto Barrella**  
Gerente de Administración  
Contador General



**Ec. Alejandro Hernández**  
Gerente General



**Ec. Jorge Polgar**  
Presidente



Montevideo, 26 de Agosto de 2009.-

Ref.: 26/188/09-09

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES**

Señores Directores de  
**BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY**  
Presente

Hemos sido contratados para auditar el Estado de Situación Patrimonial del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2008, el Estado de Resultados, el Estado de Origen y Aplicación de Fondos y el Estado de Evolución del Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha y sus notas explicativas 1 a 10 adjuntas.

### **Responsabilidad de la Dirección de la Institución por los estados contables**

La Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) es responsable por la preparación y la presentación de los estados contables adjuntos de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el BCU. Dicha responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para que la preparación y presentación razonable de los estados contables estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es realizar los correspondientes procedimientos de auditoría sobre dichos estados contables y emitir el Informe de auditoría basados en dichos procedimientos. Excepto por lo expresado en "Fundamentos de la abstención de opinión", nuestro exámen fue realizado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos nuestra auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados contables están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y las revelaciones en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de existencia de errores significativos en los estados contables, ya sea debido a fraude o error. Al hacer la evaluación de esos riesgos, el auditor considera los aspectos de control interno de la entidad relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados contables con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión acerca de la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas por la entidad y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Dirección, así como evaluar la presentación de los estados contables.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestro informe de auditoría.

## **Fundamentos de la abstención de opinión**

### Sistema de control interno

El Banco ha implementado a partir de mayo de 2008 un nuevo sistema informático de gestión bancaria. Dicho sistema ha sido objeto de varias modificaciones y correcciones desde la fecha de su puesta en producción. A la fecha de emisión de los estados contables adjuntos subsistían errores reportados en el funcionamiento del sistema cuyas correcciones se encuentran pendientes. Asimismo subsistían ciertos grupos de operaciones pendientes de implementar en el nuevo sistema integrado. Existen situaciones de inconsistencias entre los saldos contables y los correspondientes inventarios provistos por el sistema, así como errores o inconsistencias del sistema a los efectos del cálculo de los saldos de créditos y provisiones. Asimismo hemos observado que a la fecha, el Banco no ha estandarizado sus procedimientos operativos, adaptándolos al nuevo sistema informático utilizado. Estos elementos generan incertidumbre respecto a la suficiencia, confiabilidad y oportunidad del registro de las operaciones del Banco y de la correspondiente información generada, y a la preparación y presentación razonable de sus estados contables.

### Tasación de inmuebles en garantía de créditos

Para la determinación de los valores de tasación de las garantías hipotecarias que deben deducirse de los saldos a cobrar de créditos concedidos para el cálculo de las correspondientes provisiones por incobrabilidad según normas del BCU, se utilizó el valor medio estimado en cada caso de acuerdo a un método estadístico, haciendo uso de la autorización del BCU recibida al respecto. Tal como se expone en la Nota 2.2.3 a estos estados contables, a los efectos de contemplar el margen de error inherente al método estadístico utilizado, el Banco registró una previsión genérica adicional de miles de \$ 440.000.-

Existen créditos por un saldo de miles de \$ 932.200.- sin considerar provisiones, cuyas garantías están tasadas en montos que superan el 3% de la RPBB, no contando con tasación actualizada formulada por un tasador independiente de acuerdo a lo dispuesto por la Comunicación 2006/195.

Existen créditos por un saldo de miles de \$ 15.760.058.- (sin considerar provisiones), para los cuales el valor de tasación de las garantías hipotecarias que se dedujeron de los saldos a cobrar para el cálculo de provisiones, surge de una tasación cuya antigüedad supera los límites establecidos para su admisión como garantía computable según lo establecido por la Norma Particular 3.16 del plan de cuentas del Banco Central del Uruguay.

### Créditos

Existen créditos por un saldo de miles de \$ 272.319.- (sin considerar provisiones), con deficiencias en cuanto a su formalización documental.

Existen créditos problemáticos por un saldo de miles de \$ 16.311.888.- (sin considerar provisiones) sobre los que se han realizado negociaciones particulares con cada cliente. Los referidos créditos no fueron clasificados por el Banco de acuerdo a la norma particular 3.8 del Plan de Cuentas del Banco

Central del Uruguay para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticas reestructuradas, sino que fueron clasificados de acuerdo a las normas generales para la clasificación de créditos al consumo y la vivienda dispuestas por el Banco Central del Uruguay. Con relación a estos casos, el Banco utiliza un criterio general de clasificación que implica que si en algún momento se realizó una reestructuración a un cliente, en la mejor categoría en la que se clasifica a ese cliente es en categoría 3, independientemente de su situación de pago. En caso de que el cliente se atrase con el nuevo acuerdo, se lo clasifica siguiendo el criterio general.

Existen créditos por un saldo de miles de \$ 500.853.- (sin considerar previsiones), que se encontraban clasificados como créditos castigados al 30 de abril de 2008 para los cuales luego de haber realizado negociaciones particulares con cada cliente se han refinanciado las deudas. Hemos observado que estos créditos fueron reincorporados al activo del Banco, contabilizándolos como créditos vigentes.

El Banco mantiene dentro de su activo créditos cuyo saldo incluye ciertos productos generados en refinanciamientos realizadas hace varios años, por un monto de miles de \$ 2.893.027.- (sin considerar previsiones), los que según lo relevado no le son exigidos al cliente a la hora de cancelar sus saldos, por lo que se observa una sobrevaluación del activo por este concepto.

Existen créditos clasificados como arrendamiento con opción a compra por un saldo de miles de \$ 787.569.- (neto de previsiones), que corresponden a operaciones de arrendamiento con opción a compra 50% y 100% cuya naturaleza no se ajusta a un arrendamiento financiero, sino que se trata de arrendamientos de viviendas cuyo contrato prevé que en caso de que eventualmente el cliente decida comprar la vivienda, se tomará el 50% o 100% de lo abonado hasta la fecha de compra como parte de pago del precio del inmueble, precio que no se establece en el contrato y que será fijado por el Banco oportunamente en caso de que se concrete la compra. El precio utilizado a los efectos de contabilizar el crédito surge de un cálculo interno que realiza el Banco sobre la cuota de arrendamiento acordada con el cliente.

### Inversiones

El Banco no cuenta con un inventario de los inmuebles que componen el saldo del rubro inmuebles destinados a la venta del capítulo de inversiones, el que asciende a miles de \$ 2.366.653.-

El Banco no ha realizado la comparación entre el saldo deudor extinguido y el valor de realización correspondiente prevista por las normas contables del BCU a los efectos de valuar los bienes que componen el saldo de bienes adquiridos en recuperación de créditos e inversiones en bienes inmuebles, los que ascienden a miles de \$ 252.600.- y miles de \$ 558.819.- respectivamente.

El Banco ha realizado ciertas ventas de inmuebles a plazo, por las cuales se ha debitado un crédito por miles de \$ 366.089.- sin dar de baja el correspondiente saldo de inmuebles, ni registrado el resultado originado, registrando la contrapartida en obligaciones diversas. Esto genera una sobrevaluación en el capítulo de inversiones y en el de deudas diversas, y una eventual subvaluación de los resultados.

Créditos y Obligaciones Diversas

El Banco no dispone de un detalle de la composición del saldo de la cuenta "Partidas acreedoras a liquidar" por miles de \$ 246.901.- y de la cuenta "Partidas deudoras a liquidar" por miles de \$ 105.608.-

**Abstención de Opinión**

Debido a las situaciones mencionadas en los párrafos de "Fundamentos de la abstención de opinión", el alcance de nuestro trabajo ha tenido limitaciones significativas para formarnos una opinión, y por lo tanto no expresamos una opinión sobre los estados contables del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2008 referidos en el primer párrafo.

**Énfasis en otros asuntos**

Al 31 de diciembre de 2008 el Banco mantiene un déficit patrimonial respecto al patrimonio mínimo requerido por las normas aplicables emitidas por el BCU que asciende a miles de \$ 7.502.597.- El Banco está llevando a cabo un proceso de reestructura entre cuyos objetivos se encuentra su capitalización mediante el traspaso de un conjunto de créditos e inmuebles prometidos en venta a fideicomisos financieros. En relación a este asunto, según se comenta en la Nota 10, con posterioridad al 31 de diciembre de 2008 se ha concretado el traspaso de parte de estos activos y la capitalización del Banco.

Tal como se expone en la Nota 2.2.4.1 en mayo de 2008 el Banco comenzó a aplicar la norma particular 3.8 en lo referente a la consideración como créditos para la vivienda a los inmuebles que hayan sido prometidos en venta bajo condiciones similares a las de un crédito de este tipo, los que hasta entonces se exponían en el capítulo de inversiones. Asimismo, tal como se expone en la Nota 2.2.4.2, en mayo de 2008 el Banco ha modificado los porcentajes de provisiones de créditos hipotecarios y se establecieron las correspondientes a los créditos por promesas de venta.

El Banco ha preparado sus estados contables en base a las correspondientes normas contables, criterios de valuación y clasificación de riesgos crediticios y normas de publicación de Estados Contables emitidas por el BCU, que constituyen las normas legales aplicables para instituciones de intermediación financiera reguladas por el BCU. No han sido determinadas ni cuantificadas las diferencias que eventualmente podrían surgir entre estos estados contables y aquéllos que pudieran formularse de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Stavros Moyal y Asoc.*

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

Cra. Alexandra Moyal  
Contadora Pública

Número de Inscripción en la  
Caja de Jubilaciones y  
Pensiones de Profesionales  
Universitarios: 47.358