

*Stavros Moryal  
y Asociados*



**ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009  
E INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

## Indice

Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2009	3
Estado de Resultados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2009	6
Estado de Evolución del Patrimonio del 1° de enero al 31 de diciembre de 2009	10
Estado de Origen y Aplicación de Fondos del ejercicio 1° de enero 31 de diciembre de 2009	11
Notas a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2009	13



## Estado de Situación al 31/12/2009

Cifras en miles de pesos

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
<b>A C T I V O</b>	<b>28.069.405</b>	<b>509.878</b>	<b>28.579.282</b>
<b>I) Disponible</b>	<b>485.140</b>	<b>58.813</b>	<b>543.952</b>
<b>1.-Monedas, billetes y corresponsales en el país</b>	<b>485.140</b>	<b>58.339</b>	<b>543.479</b>
1.1.-Monedas y billetes	34.266	9.346	43.612
1.2.-Banco Central del Uruguay	424.297	45.404	469.702
1.3.-Otras instituciones financieras del país	21.651	2.744	24.395
1.4.-Documentos para compensar	4.925	844	5.770
<b>2.-Otras instituciones financieras del exterior</b>	<b>0</b>	<b>474</b>	<b>474</b>
<b>II) Valores para inversión</b>	<b>0</b>	<b>6.917</b>	<b>6.917</b>
<b>1.- Valores para negociación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1.- Nacionales	0	0	0
1.2.- No nacionales	0	0	0
<b>2.- Valores disponibles para la venta</b>	<b>0</b>	<b>6.917</b>	<b>6.917</b>
2.1.- Nacionales	0	6.917	6.917
2.2.- No nacionales	0	0	0
<b>3.- Valores para inversión al vencimiento</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.1.- Nacionales	0	0	0
3.2.- No nacionales	0	0	0
<b>III) Créditos (netos de provisiones)</b>	<b>25.042.645</b>	<b>444.148</b>	<b>25.486.794</b>
<b>1.-Vigentes por intermediación financiera</b>	<b>18.785.223</b>	<b>369.247</b>	<b>19.154.470</b>
1.1.-Sector Financiero	1.415.431	43	1.415.475
1.1.1.-Banco Central del Uruguay	1.345.159	0	1.345.159
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país	70.273	43	70.316
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior	0	0	0
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas	0	0	0
1.2.-Sector no Financiero	17.369.791	369.204	17.738.995
1.2.1.-Sector Público Nacional	0	240.826	240.826
1.2.2.-Sector Público no Nacional	0	0	0
1.2.3.-Sector Privado residentes	17.369.791	128.377	17.498.168
1.2.4.-Sector Privado no residente	0	0	0

	<b>Moneda Nacional</b>	<b>Mon.Ext. Equiv.M.Nac</b>	<b>Total</b>
<b>2.-Operaciones a liquidar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1.-Residentes	0	0	0
2.2.-No residentes	0	0	0
<b>3.-Vencidos</b>	<b>4.840.166</b>	<b>50.640</b>	<b>4.890.807</b>
3.1.-Sector Financiero	0	0	0
3.2.-Sector no Financiero	4.840.166	50.640	4.890.807
3.2.1.-Sector Público Nacional	0	0	0
3.2.2.-Sector Público no Nacional	0	0	0
3.2.3.-Sector Privado residente	4.840.166	50.640	4.890.807
3.2.3.1.-Colocación vencida	3.415.211	28.719	3.443.930
3.2.3.2.-Créditos en gestión	238.177	2.175	240.352
3.2.3.3.-Créditos morosos	1.186.779	19.747	1.206.526
3.2.4.-Sector Privado no residente	0	0	0
3.2.4.1.-Colocación vencida	0	0	0
3.2.4.2.-Créditos en gestión	0	0	0
3.2.4.3.-Créditos morosos	0	0	0
<b>4.-Créditos diversos</b>	<b>1.417.256</b>	<b>24.261</b>	<b>1.441.517</b>
<b>IV) Inversiones</b>	<b>2.245.124</b>	<b>0</b>	<b>2.245.124</b>
1.- En el país	2.245.124	0	2.245.124
2.- En el exterior	0	0	0
<b>V) Bienes de uso</b>	<b>291.124</b>	<b>0</b>	<b>291.124</b>
<b>VI) Cargos diferidos</b>	<b>5.372</b>	<b>0</b>	<b>5.372</b>

Banco Hipotecario del Uruguay

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
<b>P A S I V O</b>	<b>16.905.805</b>	<b>376.141</b>	<b>17.281.947</b>
<b>I) Obligaciones</b>	<b>16.905.805</b>	<b>376.141</b>	<b>17.281.947</b>
1.-Por intermediación financiera	11.706.237	308.899	12.015.136
1.1.-Sector Financiero	219	0	219
1.1.1.-Banco Central del Uruguay	0	0	0
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país	219	0	219
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior	0	0	0
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas	0	0	0
1.2.-Sector no Financiero	11.706.018	308.899	12.014.917
1.2.1.-Sector Público Nacional	6.172.779	21.404	6.194.183
1.2.2.-Sector Privado residentes	5.516.688	287.495	5.804.183
1.2.3.-No residentes	16.551	0	16.551
2.-Operaciones a liquidar	0	0	0
2.1.-Residentes	0	0	0
2.2.-No residentes	0	0	0
3.-Obligaciones diversas	1.803.669	57.545	1.861.213
4.- Provisiones	1.089.401	0	1.089.401
5.- Previsiones	2.306.499	9.698	2.316.197
<b>P A T R I M O N I O</b>	<b>11.297.336</b>	<b>0</b>	<b>11.297.336</b>
1.- Capital integrado	28.655.051	0	28.655.051
2.- Ajustes al patrimonio	14.696.781	0	14.696.781
3.- Reservas	0	0	0
4.- Resultados acumulados	-32.444.949	0	-32.444.949
5.- Resultados del ejercicio	390.452	0	390.452
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>28.203.141</b>	<b>376.141</b>	<b>28.579.282</b>
<b>CUENTAS DE CONTINGENCIAS DEUDORAS</b>	<b>0</b>	<b>4.907</b>	<b>4.907</b>
1.-Líneas de crédito acordadas			
1.1.-Tarjetas de crédito			
1.2.-Cuentas corrientes			
1.3.-Otras			
2.-Garantías otorgadas	0	4.907	4.907
3.-Negocios con el exterior			
4.-Opciones			
5.-Otras cuentas de contingencias deudoras			
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>27.857.850</b>	<b>235.556</b>	<b>28.093.406</b>
1.- Garantías recibidas	22.205.511	0	22.205.511
2.- Custodia de bienes y valores	2.449.519	0	2.449.519
3.- Negocios con el exterior	0	0	0
4.- Otras cuentas de orden deudoras	3.202.820	235.556	3.438.376

## Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009

Cifras en miles de pesos

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
<b>Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>8.069.121</b>	<b>72.415</b>	<b>8.141.537</b>
<b>1.-Créditos vigentes por Intermediación Financiera</b>	<b>3.690.654</b>	<b>37.781</b>	<b>3.728.436</b>
1.1.- Sector financiero	224.851	81	224.932
1.1.1.- Instituciones financieras en el país	224.851	81	224.932
1.1.2.- Instituciones financieras del exterior	0	0	0
1.2.- Sector no financiero	3.465.803	37.700	3.503.504
1.2.1.- Sector público nacional	19.398	451	19.849
1.2.2.- Sector público no nacional	0	0	0
1.2.3.- Sector privado residente	3.446.405	37.249	3.483.654
1.2.4.- Sector privado no residente	0	0	0
<b>2.-Renta, reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión</b>	<b>91</b>	<b>243</b>	<b>334</b>
2.1.- Valores para negociación	0	0	0
2.1.1.- Nacionales	0	0	0
2.1.2.- No nacionales	0	0	0
2.2.- Valores disponibles para la venta	91	243	334
2.2.1.- Nacionales	91	243	334
2.2.2.- No nacionales	0	0	0
2.3.- Valores para inversión al vencimiento	0	0	0
2.3.1.- Nacionales	0	0	0
2.3.2.- No nacionales	0	0	0
<b>3.- Reajustes de obligaciones</b>	<b>5.226</b>	<b>0</b>	<b>5.226</b>
3.1.- Sector financiero	0	0	0
3.2.- Sector no financiero	5.226	0	5.226
<b>4.- Operaciones a liquidar</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
4.1.- Sector financiero	0	0	0
4.1.1.- En el país	0	0	0
4.1.2.- En el exterior	0	0	0
4.2.- Sector no financiero	0	1	1
4.2.1.- Sector público nacional	0	0	0
4.2.2.- Sector privado residente	0	1	1
4.2.3.- No residentes	0	0	0

Banco Hipotecario del Uruguay

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
<b>5.- Créditos vencidos</b>	<b>4.373.150</b>	<b>34.390</b>	<b>4.407.540</b>
5.1.- Sector financiero	0	0	0
5.2.- Sector no financiero	4.143.684	6.432	4.150.116
5.2.1.- Sector público nacional	374.038	0	374.038
5.2.2.- Sector público no nacional	0	0	0
5.2.3.- Sector privado residente	3.769.646	6.432	3.776.078
5.2.3.1.-Colocación vencida	2.744.763	2.218	2.746.982
5.2.3.2.-Créditos en gestión	831.345	325	831.671
5.2.3.3.-Créditos morosos	193.538	3.888	197.426
5.2.4.- Sector privado no residente	0	0	0
5.2.4.1.-Colocación vencida	0	0	0
5.2.4.2.-Créditos en gestión	0	0	0
5.2.4.3.-Créditos morosos	0	0	0
5.3.- Deudores a refinanciar ley 16243	0	0	0
5.4.- Recuperación de creditos castigados	229.466	27.958	257.424
<b>Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>1.558.738</b>	<b>35.550</b>	<b>1.594.288</b>
<b>1.- Obligaciones</b>	<b>1.249.462</b>	<b>35.534</b>	<b>1.284.996</b>
1.1.- Sector financiero	447	28.427	28.874
1.1.1.- Instituciones financieras en el país	447	27.272	27.719
1.1.2.- Instituciones financieras en el exterior	0	1.155	1.155
1.2.- Sector no financiero	1.249.015	7.107	1.256.122
1.2.1.- Sector público nacional	693.794	0	693.794
1.2.2.- Sector privado residente	553.641	7.107	560.748
1.2.3.- No residentes	1.581	0	1.581
<b>2.- Reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1.-Valores para negociación	0	0	0
2.1.1.- Nacionales	0	0	0
2.1.2.- No nacionales	0	0	0
2.2.-Valores disponibles para la venta	0	0	0
2.2.1.- Nacionales	0	0	0
2.2.2.- No nacionales	0	0	0
2.3.-Valores para inversión al vencimiento	0	0	0
2.3.1.- Nacionales	0	0	0
2.3.2.- No nacionales	0	0	0
<b>3.-Reajustes de créditos</b>	<b>309.276</b>	<b>0</b>	<b>309.276</b>
3.1.- Vigentes	193.251	0	193.251
3.2.- Vencidos	116.025	0	116.025
<b>4.-Operaciones a liquidar</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
4.1.- Sector financiero	0	0	0
4.1.1.- En el país	0	0	0
4.1.2.- En el exterior	0	0	0
4.2.- Sector no financiero	0	16	16
4.2.1.- Sector público nacional	0	0	0
4.2.2.- Sector privado residente	0	16	16
4.2.3.- No residentes	0	0	0

Banco Hipotecario del Uruguay

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
<b>I) Margen financiero antes de provisiones y diferencia de cambio</b>	<b>6.510.383</b>	<b>36.865</b>	<b>6.547.249</b>
<b>Resultado por diferencia de cambio por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera</b>	<b>131.417</b>	<b>0</b>	<b>131.417</b>
1.- Ganancias	1.981.491	0	1.981.491
2.- Pérdidas	1.850.074	0	1.850.074
<b>II) Margen financiero antes de provisiones</b>	<b>6.641.800</b>	<b>36.865</b>	<b>6.678.665</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>-3.056.888</b>	<b>6.815</b>	<b>-3.050.073</b>
<b>Desafectación de provisiones y revalorización de créditos</b>			
1.- Desafectación de provisiones	2.046.344	57.247	2.103.591
1.1.- Residentes	2.046.344	57.247	2.103.591
1.2.- No residentes			
1.3.- Provisiones generales			
2.- Revalorización de créditos			
<b>Constitución de provisiones y desvalorización de créditos</b>			
1.- Provisiones	5.103.232	50.432	5.153.664
1.1.- Residentes	5.103.232	50.432	5.153.664
1.2.- No residentes			
1.3.- Provisiones generales			
2.- Desvalorización de créditos			
<b>III) Margen financiero</b>	<b>3.584.912</b>	<b>43.680</b>	<b>3.628.592</b>
<b>GANANCIAS POR SERVICIOS</b>	<b>24.817</b>	<b>1.508</b>	<b>26.325</b>
1.- Residentes	24.817	1.508	26.325
2.-No residentes			
<b>PERDIDAS POR SERVICIOS</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>65</b>
1.- Residentes	64	0	65
2.-No residentes			
<b>Margen por servicios</b>	<b>24.751</b>	<b>1.508</b>	<b>26.260</b>
<b>OTROS RESULTADOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO</b>	<b>19.634</b>	<b>0</b>	<b>19.634</b>
1.- Por operaciones de cambio y arbitraje	0	0	0
1.1.- Ganancias	0	0	0
1.2.- Pérdidas	0	0	0
2.- Por valuación de otros activos y pasivos en m/e	19.634	0	19.634
2.1.- Ganancias	68.601	0	68.601
2.2.- Pérdidas	48.968	0	48.968
<b>IV) Resultado bruto</b>	<b>3.629.299</b>	<b>45.188</b>	<b>3.674.487</b>

Banco Hipotecario del Uruguay

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>974.341</b>	<b>1.020</b>	<b>975.362</b>
1.-Ganancias por créditos diversos	0	0	0
1.1- Residentes	0	0	0
1.2.- No residentes	0	0	0
2.-Inversiones en acciones en el país	195	0	195
3.-Sucursales en el exterior	0	0	0
4.-Rentas	0	0	0
5.-Otras ganancias diversas	770.475	1.020	771.495
5.1.- Residentes	770.475	1.020	771.495
5.2.- No residentes	0	0	0
6.-Ganancias por reexpresión contable	0	0	0
7.-Ganancias por ajuste por inflación	203.672	0	203.672
<b>PERDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>3.627.760</b>	<b>44.217</b>	<b>3.671.977</b>
1.-Retribuciones personales y cargas sociales	503.105	40	503.145
2.-Seguros	4.447	1.843	6.290
3.-Amortizaciones	22.484	0	22.484
4.-Impuestos, tasas y contribuciones	1.078.571	0	1.078.571
5.-Otros gastos operativos	236.728	30.437	267.165
6.-Pérdidas diversas	849.819	11.898	861.716
7.-Inversiones en acciones en el país	0	0	0
8.-Sucursales en el exterior	0	0	0
9.-Pérdidas por reexpresión contable	0	0	0
10.-Pérdidas por ajuste por inflación	932.607	0	932.607
11.-Obligaciones diversas	0	0	0
<b>V) Margen de explotación</b>	<b>975.880</b>	<b>1.990</b>	<b>977.870</b>
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>-641.304</b>	<b>53.886</b>	<b>-587.418</b>
1.- Ganancias	302.055	53.886	355.941
2.- Pérdidas	943.359	0	943.359
<b>AJUSTE DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.- Ganancias	0	0	0
2.- Pérdidas	0	0	0
<b>VI) Resultado del ejercicio antes de I.R.I.C.</b>	<b>334.576</b>	<b>55.876</b>	<b>390.452</b>
Impuesto a la Renta de Industria y Comercio	0	0	0
<b>VII) Resultado del ejercicio después de I.R.I.C.</b>	<b>334.576</b>	<b>55.876</b>	<b>390.452</b>

### Estado de evolución del patrimonio

Cifras en miles de pesos

	Capital Integrado	Aportes no capitalizados	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total Patrimonio
<b>SALDO AL 31.12.08</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>
<b>Modificaciones al saldo inicial</b>					<b>-1.158.036</b>	<b>-1.158.036</b>
<b>SALDO AL 31.12.08 modificado</b>	<b>23.311.777</b>	<b>0</b>	<b>13.947.910</b>	<b>0</b>	<b>-32.444.949</b>	<b>4.814.738</b>
Aportes de capital	<b>5.343.273</b>					<b>5.343.273</b>
Distribución de utilidades						<b>0</b>
Adelantos de resultados						<b>0</b>
<b>Reexpresiones:</b>						<b>0</b>
- Revaluación de bs. de uso			<b>18.955</b>			<b>18.955</b>
- Cargos diferidos autoriz.						<b>0</b>
- Resultado por inflación			<b>728.935</b>			<b>728.935</b>
-Variación de valor razonable de valores disponibles para la venta			<b>982</b>			<b>982</b>
-Reexpresiones contables						<b>0</b>
- Variación del valor de inversiones por ajustes patrimoniales en sociedades controladas y sucursales						<b>0</b>
Resultado del ejercicio					<b>390.452</b>	<b>390.452</b>
<b>SALDO AL 31.12.09</b>	<b>28.655.051</b>	<b>0</b>	<b>14.696.781</b>	<b>0</b>	<b>-32.054.497</b>	<b>11.297.335</b>

## Estado de origen y aplicación de fondos

Cifras en miles de pesos

	31/12/2009
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>Ganancia (Pérdida) del ejercicio</b>	<b>390.452</b>
<i>Ajustes que concilian el result. del ej. con el efectivo neto generado en act. op.:</i>	<i>-8.830.649</i>
Amortización de bienes de uso	16.019
Amortización de cargos diferidos	6.464
Efecto de ajuste por inflación y diferencias de cambio de valuación	577.884
Diferencia de cotización y reajustes de valores para inversión, disponibles para la venta y negoc.	0
Ajustes al costo de valores para inversión a vencimiento	0
Previsiones de valores para inversión	0
Rentas devengadas de valores y no cobradas	8
Provisiones	-705.467
Productos financieros devengados y no percibidos	-10.264.904
Previsiones por incobrabilidad	3.050.073
Ingresos devengados no percibidos	1.029
Cargos financieros devengados y no pagados	-10.892
Ingresos percibidos no devengados	0
Cargos financieros pagados y no devengados	0
Resultado por venta de bienes de uso	-342.827
Resultado por valuación de inmuebles a valor de mercado	0
Modificación saldos iniciales	-1.158.036
<b>(AUMENTO) DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	<b>19.447.134</b>
Valores para inversión (negociación y disponibles para la venta)	191
Créditos por Interm. Financiera - Sector Financiero (*)	604.974
Créditos por Interm. Financiera - Sector no Financiero (*)	19.554.005
Otros activos	-712.036
<b>AUMENTO (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	<b>-17.261.343</b>
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector Financiero (**)	-11.552.787
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	-5.419.420
Otros pasivos	-289.136
<b>Variación neta de operaciones a liquidar</b>	<b>0</b>
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas</b>	<b>-6.254.406</b>

	31/12/2009
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
Flujo neto de valores para inversión a vencimiento	0
Flujo neto de bienes de uso	458.467
Incremento de cargos diferidos	-138
Flujo neto de inversiones especiales	-335.335
Flujo neto de otras inversiones	1.416.593
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades de inversión</b>	<b>1.539.587</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Integrac. (rescate) de capital / (Distrib. de dividendos)	5.343.273
Flujo neto de obligaciones subordinadas	0
Emisión (amortización) de Obligaciones Negociables	0
Otras obligaciones originadas por act. de financiamiento	-454.791
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por activ. de financiamiento</b>	<b>4.888.482</b>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>173.663</b>
Diferencia de cambio generada por disponibilidades	-22.339
<b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio</b>	<b>392.628</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio</b>	<b>543.952</b>

## **Notas a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2009**

### **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 2.2.5 y las limitaciones señaladas en el numeral 2.2.3, 2.2.4 y 3.8.

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 han sido ajustados por inflación de acuerdo a lo establecido en la Comunicación 2009/21, de fecha 30 de enero del 2009.

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

Con fecha 26 de marzo de 2001, la Superintendencia de Instituciones de Intermediación Financiera (hoy Superintendencia de Servicios Financieros, SSF) 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.

### 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, 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 SSF 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. El modelo se aplicó por última vez sobre los valores al 31.12.09.

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 generales por \$ 260 millones (cuenta 318001). Véase nota 10.

### 2.2.4 Refinanciación de operaciones

En los casos de reestructuración de operaciones previstos en el inciso 2° del numeral 2.2 de la Norma Particular 3.8 (“reestructuración de operaciones de crédito problemáticas”) no se ha asignado la categoría de riesgo de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2.2.4 de la misma norma.

Créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos castigados por atraso” en algunos casos fueron reincorporados al activo.

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que al 1° de diciembre de 2009 se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban a esa fecha, siempre que de su historial de cumplimiento, considerado durante un plazo no inferior al establecido en la Norma Particular 3.8 para permitir el pasaje a categorías de menor riesgo (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional), se haya concluido que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos que asumió en el contrato de reestructura.

## 2.2.5 Cambios en las políticas contables

Los criterios aplicados para la formulación de la información contable son consistentes con los utilizados en períodos anteriores, excepto por lo que se indica a continuación.

Por resolución de la SSF de 27 de diciembre de 2009 se aprobó admitir la registración como operaciones vigentes de los créditos reestructurados, tal como se menciona en la nota 2.2.4. El cambio de criterio no afectó ni el patrimonio ni el resultado del ejercicio. El incremento por este cambio de los créditos vigentes (netos de provisiones) fue del orden de los \$ 5.831 millones.

Por resolución del Directorio de 29 de diciembre de 2009 las provisiones genéricas mencionadas en la nota 2.2.3 se exponen a partir de diciembre de 2009 en la cuenta “318001 – Provisiones generales sobre créditos por intermediación financiera”. Ver nota 10.

## 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 2009 por:

### Directorio:

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

### Gerentes de Área:

Administración	Cr. Humberto Barrella
Banca Minorista Hipotecaria	Esc. Antigono Ramos
Mercado de Capitales y Finanzas	Cra. María del Rosario González
Riesgos	Ec. Álvaro Carella

### Gerentes de División:

Asistencia Técnica	Esc. Miriam Saldivia
Auditoría Interna	Cr. Luis Sauleda
Banca Persona	Cra. Laura Morixe
Contaduría	Cr. Gustavo Mayola
Desarrollo y Gestión Humana	Pablo Castro
Finanzas	Cr. Alejandro Mieres

Legal y Sumarios  
 Mercado de Capitales  
 Planificación, Organización y Sistemas  
 Secretaría Administrativa de Directorio  
 Servicios de Apoyo  
 Sistemas Aplicados  
 Sucursales

Dr. Roberto Fernández  
 Cr. Walter Easton (\*)  
 Arq. Sylvia Reybaud  
 Beatriz Estévez  
 Arq. Carlos Capote  
 Ing. Gustavo Solórzano  
 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 período.

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 (\$19,627 por U\$S 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			25.978	19.164	6.814
Peso arg.			0	0	0
Real			0	0	0
EURO			0	0	0
.....					
Otras					
<b>Total</b>					<b>6.814</b>

Cifras en miles de dólares

#### 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 la venta***

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 2009 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>		<b>6.917</b>	<b>6.917</b>
Valores públicos nacionales	Dólares USA	6.873	6.873
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
.....			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
.....			
Renta de valores públicos nacionales	Dólares USA	44	44
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			
Renta de valores privados			
Previsiones para desvalorización			
<b>Total valores para inversión</b>		<b>6.917</b>	<b>6.917</b>
<b>Valores para inversión emitidos por el BCU</b>			
Valores para negociación			
Valores disponibles para la venta			
Valores para inversión a vencimiento	Moneda Nacional	1.319.632	1.319.632
<b>Total valores para inversión emitidos por el BCU</b>		<b>1.319.632</b>	<b>1.319.632</b>

### 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.

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

En cumplimiento del artículo 116.15 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores con fecha 9/10/07 el Banco 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 31.12.09 el depósito asciende a la suma de 2:500.000 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	32.122.038	8.415.289	23.706.749
I.P.C.	24.629	0	24.629
U.I.	884.467	1.895.000	-1.010.533
.....			0
<b>T o t a l</b>	<b>33.031.134</b>	<b>10.310.289</b>	<b>22.720.845</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.

**Riesgos del sector no financiero**

Riesgos clasificados en:	CREDITOS M/N	CREDITOS M/E (equivalente en M/N)	CONTINGENCIAS	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A	-	-	-	-		0%		
1C	10.943.703	188.894	4.907	11.137.503	5.770.515	0,5% < 3%	241.262	10.896.241
2A	1.048.477	17.523	-	1.066.000	488.143	3% < 7%	55.152	1.010.849
2B	782.947	10.283	-	793.230	227.163	7% < 20%	130.626	662.605
3	9.324.563	187.536	-	9.512.099	4.422.437	20% < 50%	2.630.038	6.882.061
4	1.037.361	5.812	-	1.043.173	218.833	50% < 100%	433.388	609.785
5	7.232.636	36.728	-	7.269.364	2.858.548	100%	4.414.323	2.855.041
<b>Subtotal</b>	<b>30.369.687</b>	<b>446.777</b>	<b>4.907</b>	<b>30.821.371</b>	<b>13.985.639</b>		<b>7.904.789</b>	<b>22.916.582</b>
Otras cuentas de diversos	1.159.620	-		1.159.620				1.159.620
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar	-	-						
Otras contingencias deudoras			-					
<b>Total</b>	<b>31.529.307</b>	<b>446.777</b>	<b>4.907</b>	<b>31.980.991</b>	<b>13.985.639</b>		<b>7.904.789</b>	<b>24.076.202</b>

(1) Algunas operaciones no se previsionan de acuerdo con lo establecido en la Norma Particular 3.12

**Composición de riesgos con el sector no financiero**

	Créditos Vigentes	Previsiones	Créditos vencidos	Previsiones	Créditos Diversos	Previsiones	Contingencias	Previsiones
1A								
1C	10.849.283	239.821	-	-	283.314	1.417	4.907	25
2A	1.066.000	55.152	-	-	-	-	-	-
2B	793.230	130.626	-	-	-	-	-	-
3	5.861.935	915.795	3.650.164	1.714.243	-	-	-	-
4	462.997	150.474	580.176	282.914	-	-	-	-
5	593.200	395.783	6.676.164	4.018.540	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>19.626.645</b>	<b>1.887.651</b>	<b>10.906.504</b>	<b>6.015.697</b>	<b>283.314</b>	<b>1.417</b>	<b>4.907</b>	<b>25</b>
Otras cuentas de diversos					1.159.620			
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar	-							
Otras contingencias deudoras								
<b>Total</b>	<b>19.626.645</b>	<b>1.887.651</b>	<b>10.906.504</b>	<b>6.015.697</b>	<b>1.442.934</b>	<b>1.417</b>	<b>4.907</b>	<b>25</b>

## Riesgos del sector financiero

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	
1A	445.948	48.622	90.798	43	0	0	585.411	0	0	0	585.411
1B											
1C											
2A											
2B											
3											
4											
5											
<b>Subtotal</b>	<b>445.948</b>	<b>48.622</b>	<b>90.798</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>585.411</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>585.411</b>
Otros créditos diversos						0					
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar			0	0							
Otras contingencias					0						
<b>Total</b>	<b>445.948</b>	<b>48.622</b>	<b>90.798</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>585.411</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>585.411</b>

## Composición de créditos brutos totales del sector financiero

Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Contingencias	Créditos diversos	Total riesgos
1A	494.570	90.841	0	0	0	585.411
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
<b>Subtotal</b>	<b>494.570</b>	<b>90.841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>585.411</b>
Otras cuentas de diversos					0	
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar		0				
Otras contingencias				0		
<b>Total</b>	<b>494.570</b>	<b>90.841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>585.411</b>

## 3.7 Previsiones

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2009 por miles de \$ 9.446.721 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo (miles de \$ 7.904.789) y las correspondientes al fondo de provisiones estadísticas (miles de \$ 1.281.932), se exponen en el pasivo.

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	0					0
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	1.373.778	1.608.097	99.792		-994.433	1.887.650
Créditos Diversos	282.590	1.417	282.590			1.417
Créditos Vencidos al Sector Financiero	0	0	0			0
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	6.444.952	484.752	620.163	995.343	-1.741.231	3.572.967
Créditos en Gestión	837.841	187.714	50.073		-729.802	245.680
Créditos Morosos	2.281.339	2.871.684	1.048.641		-1.907.332	2.197.050
Previsiones de Contingencias	30		5			25
Previsiones Generales	0				260.000	260.000
Previsiones Estadísticas	1.284.259		2.327			1.281.932
<b>TOTALES</b>	<b>12.504.789</b>	<b>5.153.664</b>	<b>2.103.591</b>	<b>995.343</b>	<b>-5.112.798</b>	<b>9.446.721</b>

### 3.8 Operaciones de crédito problemáticas reestructuradas

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 adq. en recup. de créditos	311.722
Inmuebles desafectados del uso	83.126
Part. de cap. aut. por B.C.U.	1.114
Sucursales en el exterior	0
Inversiones en acciones	112
Otras inversiones	1.937.208
Previsión para inversiones	(88.157)
<b>Total</b>	<b>2.245.125</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:

## Banco Hipotecario del Uruguay

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	1.114	3,8462	Vinculada
<b>Total</b>	<b>1.114</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	112	0,1465	Vinculada
<b>Total</b>	<b>112</b>		

El saldo de la cuenta “Otras Inversiones” incluye:

- a) Inmuebles destinados a la venta por miles \$ 955.060 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.
- b) Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. por miles \$ 88.157 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%). El saldo se encuentra provisionado 100%.
- c) Inversiones especiales en inmuebles por miles \$ 893.991.

### 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>	<b>712.790</b>		<b>421.666</b>	<b>16.019</b>	<b>291.124</b>	<b>367.277</b>	<b>291.124</b>
Inmuebles - Terrenos	114.392	-	0		114.392	367.277	271.698
Inmuebles - Edificios	480.918	2,00%	323.612	7.009	157.306		
Muebles, útiles e inst.	64.135	10,00%	53.716	3.666	10.419		10.419
Eq. de computación	45.573	20,00%	37.697	5.283	7.876		7.876
C. de Seg. y tesoro	1.626	2,00%	495	31	1.131		1.131
Material de transporte	6.146	20,00%	6.146	30	0		0
Mejoras e inst. en inmuebles arrendados	0		0	0	0		0
<b>EN ARREND. FIN.</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
Eq. de computación	0		0	0	0		0
Material de transporte	0		0	0	0		0
Otros	0		0	0	0		0
<b>ED. EN CONSTR.</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>712.790</b>		<b>421.666</b>	<b>16.019</b>	<b>291.124</b>	<b>367.277</b>	<b>291.124</b>

### 3.11 Activos intangibles

El detalle al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Concepto	Saldo neto inicial (A)	Aumentos (B)	Amortizaciones del Ejercicio (C)	Saldo neto final (D)
Valor llave	0	0	0	0
Software de aplicación	11.698	138	6.464	5.372
Autorizados por B.C.U.	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>11.698</b>	<b>138</b>	<b>6.464</b>	<b>5.372</b>

### 3.12 Obligaciones subordinadas

No es aplicable.

### 3.13 Garantías otorgadas respecto a los pasivos

Al 31 de diciembre de 2009 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 2009, 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	569.888	-	-	<b>569.888</b>
Créd. Vigentes S. no Financ.	1.359.476	1.053.971	16.716.952	<b>19.130.400</b>
Créd. Vigentes Op. A liquidar	-	-	-	-
<b>Total de Créd. Vigentes</b>	<b>1.929.364</b>	<b>1.053.971</b>	<b>16.716.952</b>	<b>19.700.288</b>
Obligaciones S. Financiero	219	-	-	<b>219</b>
Obligaciones S. no Financiero	6.314.173	-	5.669.115	<b>11.983.288</b>
Obligaciones Op. a liquidar	-	-	-	-
<b>Total de Obligaciones</b>	<b>6.314.392</b>	-	<b>5.669.115</b>	<b>11.983.507</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 2009. 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 (miles \$)							
	Vigente	%	Vencido	%	Conting.	%	Total	%
10 mayores riesgos	118.455	0,60%	1.497.402	13,73%	4.907	100,00%	1.620.763	5,31%
50 mayores riesgos	836.436	4,26%	2.364.206	21,68%		0,00%	3.200.642	10,48%
100 mayores riesgos	1.342.216	6,84%	2.762.153	25,33%		0,00%	4.104.369	13,44%
<b>Total de la cartera</b>	<b>19.626.645</b>		<b>10.906.505</b>		<b>4.907</b>		<b>30.538.056</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 2009.

Destino del crédito	Montos antes de provisiones				
	Vigente	Vencidos	Diversos	Conting.	Total
Publicos	254.150	2.462.256			2.716.406
Agropecuario					
Industria Manufacturera					
Construcción	9.716	2.697		4.907	12.413
Comercio					
Hoteles y restaurantes					
Transporte, almacenam. y comunicac.					
Servicios financieros					
Otros servicios					
Familias	19.362.779	8.441.551			27.804.330
Otros			283.314		283.314
<b>Total Créd. Residentes</b>	<b>19.626.645</b>	<b>10.906.504</b>	<b>283.314</b>	<b>4.907</b>	<b>30.821.370</b>
No residentes					
<b>Total de Créd. al S. No Fin.</b>	<b>19.626.645</b>	<b>10.906.504</b>	<b>283.314</b>	<b>4.907</b>	<b>30.821.370</b>
Otras cuentas de diversos					
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar					
Otras contingencias deudoras					
<b>Total</b>	<b>19.626.645</b>	<b>10.906.504</b>	<b>283.314</b>	<b>4.907</b>	<b>30.821.370</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 2009.

Número de depositantes	Residentes		No residentes		TOTAL
	M/N	M/E	M/N	M/E	
10 mayores depositantes	422.050	0	0	0	422.050
50 mayores depositantes	547.909	3.641	2.567	0	554.117
100 mayores depositantes	645.200	0	0	0	645.200
<b>Total de depósitos</b>	<b>5.516.688</b>	<b>287.495</b>	<b>16.551</b>	<b>0</b>	<b>5.820.734</b>

### 3.18 Clasificación por tipo de depósito del sector financiero no público

#### 3.18.1 Clasificación por tipo de depósito

La apertura de los depósitos del Sector No Financiero no público por tipo de depósito es:

Tipo de depósito	Residentes		Total residentes	Variación respecto al año anterior	No residentes		Total no residentes	Variación respecto al año anterior	Total	
	M/N	M/E			M/N	M/E			Monto	%
Cuentas corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Depósitos vista	3.805.556	0	3.805.556	-612.438	14.701	0	14.701	6.308	3.820.257	65,63%
Cajas de Ahorro	18.243	0	18.243	-334.968	0	0	0	-105	18.243	0,31%
Depósitos a plazo fijo	50.441	942	51.383	-349.543	1.753	0	1.753	87	53.136	0,91%
Otros	1.611.771	285.698	1.897.469	-342.595	0	0	0	0	1.897.469	32,60%
Cargos financieros	30.677	854	31.531	-8.949	98	0	98	5	31.629	0,55%
<b>Total depósitos SNF</b>	<b>5.516.688</b>	<b>287.494</b>	<b>5.804.182</b>	<b>-1.648.493</b>	<b>16.552</b>	<b>0</b>	<b>16.552</b>	<b>6.295</b>	<b>5.820.734</b>	<b>100,00%</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:

<u>OHR</u>	<u>Valor Nominal en UR</u>	<u>Valor mercado Miles \$ (*)</u>
En Circulación	48.286.523	7.261.810
En poder del banco	(45.472.373)	(6.838.590)
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.814.150</b>	<b>423.220</b>
Acreeedores por cargos financieros devengados		5.648
<b>TOTAL</b>		<b>428.868</b>

(\*) Cotizados a valor de OHR al 31/12/2009 \$ 150,39

**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:

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

**3.18.2.3 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>U\$S</u>	<u>Miles \$</u>
Vencimiento en proximos doce meses (capital)	8.000.000	157.016
Vencimiento Posterior (capital)	4.226.448	82.952
Cupones vencidos	17.643	346
<b>SUBTOTAL</b>	<b>12.244.091</b>	<b>240.315</b>
Acreeedores por cargos financieros devengados	26.920	528
<b>TOTAL</b>		<b>240.843</b>

### 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					Total
	Colocaciones vista	Créditos Sector Financiero	Créditos Sector no Financiero	Cred. Vigentes op. a liquidar	Créditos diversos	
Argentina						
Brasil						
EEUU	474					474
.....						
Otros						
<b>Subtotal</b>	<b>474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>474</b>
Otras cuentas de diversos 90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar				0		
<b>Total de créditos</b>	<b>474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>474</b>

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

Concepto	Capitales y productos (cargos) netos de suspenso			Total
	Obligaciones Sector Financiero	Obligaciones Sector No Financiero	Obligaciones op. a liquidar	
Argentina		16.552		16.552
Brasil				
EEUU				
.....				
Otros				
<b>Subtotal</b>	<b>0</b>	<b>16.552</b>	<b>0</b>	<b>16.552</b>

### 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.

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009 no existieron transacciones con partes vinculadas.

### **3.21 Otros hechos.**

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

Con fecha 9 de marzo de 2009 el Banco fue capitalizado por \$ 582:785.837.

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 y ha recibido activos en forma de créditos contra patrimonios fiduciarios por un valor de \$ 11.278:177.362.

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.
- 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.
- 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.
- 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; 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.

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 modificaron 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 efectuó con cargo a resultados del período.

### **3.21.2 – 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 solicitó 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.

### **3.21.3 – 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 Reconversión 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 ahorro	UI	352:689.874,43	687:921.600
Organismos oficiales. Plazo fijo	\$	809.715,00	809.715
Cuentas judiciales. Caja de ahorro	U\$\$	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 Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) efectuó un aporte de capital de \$ 2.170:268.637. Todos los pasivos traspasados fueron compensados al BROU por esa Secretaría de Estado.

### **3.21.4 – Capitalización de 11 de septiembre de 2009**

En esa fecha el MEF efectuó un aporte de capital de \$ 510:218.978, a través de las siguientes operaciones:

- El MEF asumió la deuda neta con la Intendencia Municipal de Montevideo por \$ 233:457.041, de acuerdo a convenio suscrito el 7 de mayo de 2009.
- El MEF asumió los pasivos que surgen del traspaso de las cuentas a plazo fijo en moneda nacional al BROU por \$ 276:761.937.

### **3.21.5 - Ajuste de “complementos de precio de venta” y de la “partida especial”**

Con fecha 7 de octubre el Directorio dispuso la cancelación con cargo a resultados acumulados de los créditos con promitentes compradores de vivienda por los “complementos de precio de venta” generados por RD de 9 de julio de 1992 y concordantes. Del ajuste surgió un cargo a la cuenta Resultados Acumulados de \$ 585:599.914.

En la misma resolución se dispuso formular consulta a la Superintendencia de Servicios Financieros respecto al tratamiento contable a dar a los créditos con prestatarios hipotecarios y promitentes compradores de vivienda por la “partida especial” generada por Resoluciones del Directorio de 21 de noviembre de 1995, 10 de setiembre de 1996 y 18 de febrero de 1998 y concordantes. Estos activos fueron ajustados a valores contables nulos y expuestos en cuentas de orden. Del ajuste surgió un cargo a Resultados Acumulados de \$ 236:987.714 por la baja de los créditos hipotecarios y de las promesas de venta. Se está a la espera de la respuesta a la consulta formulada a la Superintendencia a efectos del tratamiento contable definitivo a dar a tales créditos.

### **3.21.6 – Capitalización de 3 de noviembre de 2009**

Con fecha 3 de noviembre de 2009 el Ministerio de Economía y Finanzas efectuó un aporte de capital de \$ 2.080:000.000.

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 N° 100/009, de 27 de febrero de 2009.

En ese marco, el MEF ha dado por cancelado pasivo del BHU por un valor de \$ 4.959:806.873 y ha recibido activos en forma de créditos contra los patrimonios fiduciarios por un valor de \$ 2.879:806.873.

El **Pasivo** del BHU **cancelado por el MEF** de \$ 4.959:806.873 corresponde a la cancelación parcial del depósito a plazo fijo en UR a nombre de esa Secretaría de Estado, imputado en el rubro 200702/21.

Los **activos** del BHU **transferidos** son los **créditos contra fideicomisos**: “Fideicomiso Comercial y Social VI - Fideicomiso Financiero” y “Cartera Hipotecaria VII – Fideicomiso Financiero”, por un valor contable de \$ 2.879:806.873, de acuerdo al siguiente detalle:

- “Fideicomiso Comercial y Social VI - Fideicomiso Financiero” – \$ 977:693.227.
- “Cartera Hipotecaria VII – Fideicomiso Financiero” – \$ 1.902:113.646.

Se han transferido a los patrimonios fiduciarios provisiones genéricas por \$ 28:000.000, que resultan de la cuota parte de las provisiones genéricas existentes en libros en BHU atendiendo eventuales variaciones en los valores estadísticos calculados para las garantías hipotecarias.

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

Durante el ejercicio se realizaron imputaciones en las siguientes cuentas de resultados acumulados:

(millones de pesos uruguayos)

#### Créditos al rubro 264004

Reconocimiento de ganancias por venta de inmuebles devengadas en el ejercicio 2008	116
Ajuste de provisiones de impuestos	213
Ajuste de partidas contingentes (previsiones)	291
Reconocimiento de ganancias por ajustes de partidas de ejercicios anteriores	786
	<b>1.406</b>

#### Débitos al rubro 264004

Ajuste de ganancias de ejercicio 2008 (impuestos nacionales)	267
Ajuste de partidas contingentes (capital)	876
	<b>1.143</b>

#### Débitos al rubro 270001

Ajuste de crédito contra Ministerio de Vivienda por partidas desembolsadas en el "Programa de Emergencia Crítica". Corresponde a partidas duplicadas en la migración al nuevo sistema en mayo de 2008	13
Reconocimiento de pérdidas por ajustes de partidas de ejercicios anteriores (RD N° 596/09)	1.013
Incremento de previsión para desvalorización de inmuebles destinados a ser transferidos a fideicomisos en ejercicios siguientes	393
	<b>1.419</b>

### 3.21.8 – Contingencias de las que pudieran resultar obligaciones que no están comprendidas en los estados contables

- a. A fecha de los estados contables se tiene contabilizada una contingencia por U\$S 250.000 en concepto de aval otorgado a la empresa controlada SADUF, por litigio en que participa esta empresa. Se contabilizaron las provisiones mínimas. Se dictó sentencia desfavorable en primera instancia, no habiéndose constituido previsión complementaria.

- b. El Banco se responsabiliza expresamente frente al BROU por cualquier inconsistencia o irregularidad en la información proporcionada relacionada con los depósitos transferidos en fechas 3 de agosto y 11 de septiembre de 2009 en las operaciones de capitalización previstas en la Ley N° 18.046, así como por cualquier reclamo de depositantes o terceros relativos a los depósitos, que tengan su causa, motivo u origen en la deficiente información o en cualquier otra circunstancia, hecho o acto anterior a la fecha de la transferencia.

### 3.21.9 - Previsiones

La composición del rubro de provisiones es la siguiente:

	<b>Total en M/N Miles \$</b>
Previsión para litigios	774.241
Previsiones generales	260.000
Fondo de provisiones estadísticas	1.281.931
Previsión para cuentas de contingencia	25
<b>Total</b>	<b>2.316.197</b>

## 4. PATRIMONIO

Las normas bancocentralistas 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 2009 la responsabilidad patrimonial neta del Banco asciende a miles de \$ 727.658, inferior a la mínima exigida por el Banco Central del Uruguay de miles de \$ 1.636.275 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.

(miles de \$)

Concepto	M/N
<b>Patrimonio Neto Esencial (P.N.E.)</b>	<b>474.610</b>
Capital integrado	28.655.051
Aportes no capitalizados	0
Ajustes al patrimonio	14.696.651
Reservas	0
Resultados acumulados	-41.977.617
Acciones cooperativas con interés (Ley N°17613)	0
Saldo deudor con casa matriz y dependencias	0
Inversiones especiales y Activos Intangibles	-899.475
<b>Patrimonio Neto Complementario (P.N.C.)</b>	<b>253.048</b>
Obligaciones subordinadas (hasta 50% P.N.E.)	0
Previsiones generales sobre créditos por intermediación financiera	253.048
<b>Responsabilidad Patrimonial Neta (R.P.N.=P.N.E + P.N.C.)</b>	<b>727.658</b>
<b>Obligaciones subordinadas riesgo de mercado (O.S.R.M.)</b>	
- Obligaciones subordinadas admitidas para cubrir el riesgo de mercado	<b>0</b>
<b>Responsabilidad Patrimonial Neta Mínima</b>	<b>1.636.275</b>
Requerimiento de capital por riesgo de crédito	1.619.504
Requerimiento de capital por riesgo de mercado	16.771
4% de activos y contingencias (Art. 14 RNRCSF)	1.103.861
Responsabilidad Patrimonial Básica (Art. 15 RNRCSF)	260.104
<b>R.P.N.+O.S.R.M. / R.P.N.M.</b>	<b>44,47%</b>
<b>R.P.N.+O.S.R.M. / Activos ponderados por riesgo de crédito+12,5*Riesgo de mercado</b>	<b>39,78%</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".

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

	M/N	M/E
<b>GANANCIAS POR SERVICIOS</b>	<b>24.817</b>	<b>1.508</b>
Garantías otorgadas	0	0
Tarjetas de crédito	0	0
Negocios con el exterior	0	0
Otras ganancias por servicios	24.817	1.508
<b>PERDIDAS POR SERVICIOS</b>	<b>64</b>	<b>0</b>
Comisiones pagadas a corresponsales en el exterior	0	0
Corretajes	64	0
Negocios rurales	0	0
Otras pérdidas por servicios	0	0

**6. IMPUESTOS**

A continuación se detalla el cargo a resultados correspondiente al período finalizado el 31 de diciembre de 2009 de cada uno de los impuestos que gravan la actividad de la empresa:

(miles de \$)

Concepto	Cargo a resultados del ejercicio
Imp. a las Rentas de las Actividades Empresariales	568.927
Imp. al Patrimonio	353.728
Imp. al Valor Agregado	37.690
Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero	31.652
Otros	23.215
<b>Total</b>	<b>1.015.212</b>

**7. OPERACIONES CON INSTRUMENTOS DERIVADOS**

El Banco 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

A partir del 1° de enero de 2009 el Banco dejó de actuar como fiduciario de la cartera transferida el 30 de junio de 2008 a “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” Serie 2004 – I.

Durante el ejercicio fueron transferidos créditos con los que se constituyeron fideicomisos, de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha	Fideicomiso	Clasificación	Importe (\$)	Fiduciario
9/3/09	Cartera Hipotecaria III	Financiero	1.388:735.361	ANV
9/3/09	Cartera Hipotecaria IV	Financiero	2.515:850.892	ANV
9/3/09	Cartera Hipotecaria V	Financiero	7.373:591.109	ANV
3/11/09	Cartera Hipotecaria VI	Financiero	977:693.227	ANV
3/11/09	Cartera Hipotecaria VII	Financiero	1.902:113.646	ANV

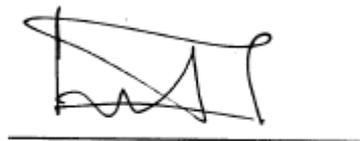
Al 31 de diciembre de 2009 el Banco no era fiduciario de ningún fideicomiso.

## 10. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha 13 de abril de 2010 la SSF comunicó que se deberá proceder a la regularización de la registración de las partidas imputadas en la cuenta “Previsiones Generales sobre créditos por intermediación financiera” (referidas en notas 2.2.3 y 2.2.5), imputándolas en las cuentas de previsión para deudores incobrables correspondientes.



**Humberto Barrella**  
*Gerente de Administración*



**Jorge Polgar**  
*Presidente*

- AUDITORES
- CONSULTORES



Montevideo, 12 de abril de 2010.-

Ref.: 26/99/04-10

## 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 2009, 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 examen 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. Persisten situaciones de inconsistencias entre los saldos contables y los correspondientes inventarios provistos por el sistema. 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.

Por otra parte el Banco mantiene un acuerdo con la Agencia Nacional de Vivienda a través del cual cobra créditos administrados por la Agencia, y ésta cobra créditos del Banco, operativa que se gestiona mediante registros cruzados en el mismo sistema informático. A la fecha los saldos cruzados generados por esta operativa arrojan diferencias, las que están en proceso de análisis y conciliación entre ambos entes.

### 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 3.3 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 \$ 260.000.-



Créditos

Existen créditos por un saldo de miles de \$ 247.876.- sin considerar provisiones, con deficiencias en cuanto a su formalización documental.

Existen créditos problemáticos con colgamentos 3 y 8, 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 Pan 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. Al 31 de diciembre de 2009 el saldo de dichos colgamentos asciende a miles de \$ 3.197.821.-

Asimismo, existen créditos que si bien no tienen colgamentos 3 ni 8, han sido refinanciados generando una partida renovable. Hemos observado que estos créditos, al igual que los mencionados en el párrafo precedente, no han sido clasificados por el Banco de acuerdo a la norma particular 3.8 del Pan de Cuentas del Banco Central del Uruguay para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticas reestructuradas. Sin perjuicio de ello, en la mejor categoría en la que se clasificó a estos clientes fue en categoría 3, independientemente de su situación de pago. Al 31 de diciembre de 2009 el saldo de dichas partidas asciende a miles de \$ 1.374.568.-

Al 31 de diciembre de 2009 existen créditos cuyo monto no hemos podido cuantificar que se encontraban clasificados como créditos castigados, 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.

Existen créditos clasificados como arrendamiento con opción a compra por un saldo de miles de \$ 278.642.-, neto de provisiones, 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 \$ 955.060.-

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 \$ 311.722.- y miles de \$ 893.991.- respectivamente.

El Banco ha realizado ciertas ventas de inmuebles a plazo, por las cuales se ha debitado un crédito por miles de \$ 26.525.- 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 \$ 262.183.- y de la cuenta "Partidas deudoras a liquidar" por miles de \$ 30.669.-

### **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 2009 referidos en el primer párrafo.

### **Énfasis en otros asuntos**

Al 31 de diciembre de 2009 el Banco mantiene un déficit patrimonial respecto al patrimonio mínimo requerido por las normas aplicables emitidas por el BCU que asciende a miles de \$ 996.775.-

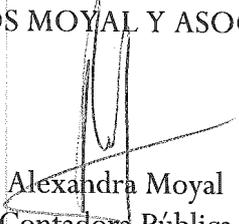
Sin perjuicio de que el Banco hizo uso de la autorización del BCU de utilizar un método estadístico a los efectos de estimar la tasación de las garantías hipotecarias que se dedujeron de los saldos a cobrar para el cálculo de provisiones, existen créditos por un saldo de miles de \$ 10.556.887.- (sin considerar provisiones) para los cuales no se utilizó dicho método, y dado que la antigüedad de su última actualización superaba los límites establecidos por la Norma

Particular 3.16 del plan de cuentas del BCU, dichas garantías no fueron consideradas a los efectos del cálculo de provisiones.

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 ASOCIADOS

*Stavros Moyal y Asoc.*

  
Alexandra Moyal  
Contadora Pública

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