



## **ESTADOS CONTABLES**

**AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017**

## INFORME DE COMPILACION

Señores del  
Banco Central del Uruguay

He compilado el estado de situación patrimonial adjunto del Banco Hipotecario del Uruguay al 30 de setiembre de 2017 y el correspondiente estado de resultados del período finalizado en esa fecha, los que constituyen afirmaciones de la Administración Superior, contemplando las disposiciones establecidas en el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores y Economistas del Uruguay.

Los referidos estados contables no contemplan en forma integral las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda.

No he auditado los estados contables adjuntos y, en consecuencia, no expreso opinión sobre ellos.

Mi relación con la empresa es de dependencia.

Montevideo, 26 de Octubre de 2017



**Humberto Barrella**  
Contador Público  
Licenciado en Administración  
CJPPU N° 41.282

## BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

### ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30/09/2017

(En pesos uruguayos)

<b>ACTIVO</b>	
1. Disponible	2.688.648.758
2. Inversiones Financieras	47.027.288
3. Colocaciones Sector Financiero neto de provisiones	5.752.061.069
4. Créditos Vigentes Sector No Financiero neto de provisiones	46.276.848.838
5. Créditos Diversos	1.185.805.001
6. Créditos Vencidos neto de provisiones	671.034.802
7. Inversiones	522.694.043
8. Activo Fijo	305.482.165
9. Cargos Diferidos	0
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>57.449.601.965</b>
<b>PASIVO</b>	
1. Obligaciones por Int Fin - Sector Financiero	0
2. Obligaciones por Int Fin - Sector No Financiero	27.942.506.432
3. Pasivos Diversos	558.978.028
4. Provisiones	1.636.054.918
5. Previsiones	1.667.323.681
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>31.804.863.059</b>
1. Capital Social	29.191.000.000
2. Ajustes al Patrimonio	19.651.221.175
3. Reservas	7.676.788
4. Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	-25.196.169.895
5. Resultados Ejercicio Actual	1.991.010.838
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>25.644.738.906</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>57.449.601.965</b>
Cuentas Contingencia Deudoras	10.668.033
Cuentas Contingencia Acreedores	10.668.033
Cuentas de Orden Deudoras	128.186.455.849
Cuentas de Orden Acreedoras	128.186.455.849

**ESTADO DE RESULTADOS PERIODO: 01/01/2017 AL 30/09/2017**

	(En pesos uruguayos)
1. Ganancias Financieras	5.631.565.228
2. Perdidas Financieras	-1.989.381.446
<b>3. Margen Financiero Bruto</b>	<b>3.642.183.782</b>
4. Otros Resultados Financieros	-1.557.582
<b>5. Margen Financiero Bruto incluyendo Valuación</b>	<b>3.640.626.200</b>
6. Constitución de Provisiones	364.382.981
<b>7. Margen Financiero Neto</b>	<b>4.005.009.181</b>
8. Ganancias por servicios	200.210.107
9. Pérdidas por servicios	-610.005
10. Otros resultados por Diferencia de Cambio	11.827.340
<b>11. Resultado Bruto</b>	<b>4.216.436.623</b>
12. Ganancias Operativas	120.025.167
13. Costos Operativos	-1.574.042.963
<b>14. Margen de Explotación</b>	<b>2.762.418.827</b>
15. Pérdidas y Ganancias Extraordinarias	76.141.376
<b>16. Resultado Neto antes de impuestos</b>	<b>2.838.560.203</b>
17. IRAE	-847.549.365
<b>18. Resultado Neto después de IRAE</b>	<b>1.991.010.838</b>

**NOTA EXPLICATIVA DE LOS ESTADOS CONTABLES  
DEL PERÍODO FINALIZADO EL 30.09.2017**

**1. LIMITACIONES A LA LIBRE DISPONIBILIDAD DE LOS  
ACTIVOS O DEL PATRIMONIO Y CUALQUIER RESTRICCIÓN  
AL DERECHO DE PROPIEDAD**

**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 debieron otorgarse en usufructo, a título gratuito, a jubilados y pensionistas del Banco de Previsión Social.

**2. DERECHOS QUE GRAVAN LOS ACTIVOS DE LA EMPRESA.**

En cumplimiento del Art. 104 literal c 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 30.09.17 el depósito asciende a la suma de 2:500.000 unidades indexadas.

**3. SITUACIONES NO PREVISTAS EN EL PLAN DE CUENTAS DEL  
BCU**

**3.1 Tratamiento de los créditos reestructurados**

De acuerdo a notas de la SSF de 3/1/2011 y 12/12/2011 se procedió a contabilizar y clasificar determinados créditos reestructurados aplicando los siguientes criterios:

Caso	Se contabilizaron en:
Créditos reestructurados antes de la implementación del SIGB (1/5/2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30/6/2010 (activados o castigados al momento de la reestructura)	Rubros de créditos vigentes con una categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 de la Norma Particular 3.8 (9 meses para créditos en moneda nacional)
Reestructuras efectuadas sobre créditos castigados después del 1/5/2008 y antes del 30/6/2010	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo previsión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigente se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 de la Norma Particular 3.8
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas después del 1/5/2008, con atrasos inferiores a 180 días al 30/6/2010	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 4 (deudores con capacidad de pago muy comprometida) y pasados a categoría 3 siempre que se verifique la

	regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 de la Norma Particular 3.8
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas a partir del 1/7/2010 y que hubieren ameritado una clasificación 4 o 5	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 3 siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 de la Norma Particular 3.8
Reestructuras efectuadas a partir del 1/7/2010 sobre créditos en cuentas de orden (castigados)	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo previsión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigente se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 de la Norma Particular 3.8

Los créditos reestructurados a partir de 19 de julio de 2011 fueron clasificados y categorizados aplicando la norma particular 3.8.

De acuerdo a la nota del BCU NE/4/2014/1031, la categoría de riesgo de las operaciones de crédito problemáticas reestructuradas, a la que podrá acceder el deudor se determinará en función del porcentaje de amortización del saldo de la deuda en UR al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo al siguiente cuadro:

Amortización respecto al año 2008	Categoría de riesgo
1% - 20%	3
21% - 30%	2B
31% - 40%	2A
41% - 100%	1C

### 3.2 Cálculo de provisiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Banco 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 S.I.I.F. de 15 de diciembre de 2005, se autorizó al Banco 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 30.11.15.

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

### 3.3 Valuación de los inmuebles

Al 30 de setiembre de 2017 los inmuebles fueron valuados al menor valor entre el costo de adquisición y el valor de tasación. Para los inmuebles ingresados hasta el 31.12.2011 se tomó como costo de los bienes, el valor de rápida convertibilidad surgido de las tasaciones realizadas al cierre del ejercicio 2011.

### 4. CAMBIOS EN LAS POLÍTICAS CONTABLES Y NORMAS CONTABLES PARTICULARES

Los criterios aplicados para la formulación de la información contable son consistentes con los utilizados en el mes anterior.

### 5. HECHOS POSTERIORES

No hubo.

### 6. AJUSTES DE RESULTADOS ACUMULADOS

Con fecha 26 de mayo de 2017 se ajustó con crédito a patrimonio (resultados acumulados), una partida de UR 306.736,95 registrada en el rubro 201002. Dicha partida fue contabilizada a partir de la solicitud formulada en fecha 14 de marzo de 1995 por la Dirección Nacional de Vivienda, por concepto de pago del costo de construcción de Núcleos Básicos Evolutivos, en el marco de lo establecido en el artículo 7° de la Ley N° 15.900 y en el Decreto N° 265/993, de 9 de junio de 1993. De acuerdo a informe de nuestros abogados: “*dicha partida ya no puede ser hábilmente reclamado por el MVOTMA, porque según el caso ha operado la caducidad prevista en el art. 39 de la Ley 11.925 (UR 292.343,95) o bien la prescripción de la acción para el cobro de las sumas reconocidas (UR 14.393)*”, razón por la cual se procedió a ajustar la misma.

Con fecha 30 de setiembre de 2017 se formuló ajuste con cargo a patrimonio (resultados acumulados), por \$ 45.745.392,96, a través del cual se reconocieron diferencias detectadas en el marco del trabajo realizado por el grupo de calidad de datos, de acuerdo a Resolución de Directorio n° 297/17.

### 7. OBLIGACIONES EMITIDAS

En el presente ejercicio se emitieron las siguientes obligaciones:

Producto		Vencimiento	Tasa	Moneda	Circulación
3382	CERTIF DEP UI BSE 02/08/2025	02/08/2025	3,28	UI	111.531.357,00
3503	CERTIF DEP UI BSE 07/09/2024	07/09/2024	3,17	UI	113.045.859,00
3554	CERTIF DEP UI BSE 28/09/2026	28/09/2026	2,98	UI	112.442.685,00