

*Starrs Moyal
y Asociados*

Miembro de Russell Bedford
Internacional



ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Indice

Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2012	4
Estado de Resultados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2012	7
Estado de Evolución del Patrimonio del 1° de enero al 31 de diciembre de 2012	11
Estado de Origen y Aplicación de Fondos del 1° de enero al 31 de diciembre de 2012	12
Notas a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2012	14
Dictamen del Auditor Independiente	34

Estado de Situación al 31 de Diciembre de 2012

Cifras en miles de pesos

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
A C T I V O	30.133.211	87.886	30.221.097
I) Disponible	685.648	35.610	721.258
1.-Monedas, billetes y corresponsales en el país	685.648	34.549	720.197
1.1.-Monedas y billetes	44.294	11.574	55.867
1.2.-Banco Central del Uruguay	606.599	4.753	611.352
1.3.-Otras instituciones financieras del país	25.753	4.449	30.202
1.4.-Documentos para compensar	9.002	13.773	22.775
2.-Otras instituciones financieras del exterior		1.062	1.062
II) Valores para inversión		5.141	5.141
1.-Valores para negociación			
1.1.-Nacionales			
1.2.-No nacionales			
2.-Valores disponibles para la venta		5.141	5.141
2.1.-Nacionales		5.141	5.141
2.2.-No nacionales			
3.-Valores para inversión al vencimiento			
3.1.-Nacionales			
3.2.-No nacionales			
III) Créditos (netos de provisiones)	28.055.567	47.134	28.102.701
1.-Vigentes por intermediación financiera	26.223.140	25.502	26.248.641
1.1.-Sector financiero	2.831.386		2.831.386
1.1.1.-Banco Central del Uruguay	2.721.269		2.721.269
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país	110.116		110.116
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior			
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas			
1.2.-Sector no financiero	23.391.754	25.502	23.417.256
1.2.1.-Sector público nacional	55		55
1.2.2.-Sector público no nacional			
1.2.3.-Sector privado residente	23.391.699	25.502	23.417.201
1.2.4.-Sector privado no residente			
2.-Operaciones a liquidar			
2.1.-Residentes			
2.2.-No residentes			

Banco Hipotecario del Uruguay

3.-Vencidos	1.796.929	5.866	1.802.796
3.1.-Sector financiero			
3.1.1.-Residente			
3.1.2.-No residente			
3.2.-Sector no financiero	1.796.929	5.866	1.802.796
3.2.1.-Sector público nacional	0		0
3.2.2.-Sector público no nacional			
3.2.3.-Sector privado residente	1.796.929	5.866	1.802.796
3.2.3.1.-Colocación vencida	1.649.472	4.374	1.653.846
3.2.3.2.-Créditos en gestión	33.466	703	34.170
3.2.3.3.-Créditos morosos	113.991	789	114.780
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			
4.-Créditos diversos	35.498	15.766	51.264
4.1.-Residente	35.498	15.766	51.264
4.2.-No residente			
IV) Inversiones	1.043.123		1.043.123
1.-En el país	1.043.123		1.043.123
2.-En el exterior			
V) Bienes de uso	348.873		348.873
VI) Activos Intangibles			

Banco Hipotecario del Uruguay

P A S I V O	15.818.227	405.077	16.223.304
I) Obligaciones	15.818.227	405.077	16.223.304
1.-Por intermediación financiera	12.623.665	47.131	12.670.796
1.1.-Sector financiero	1.238		1.238
1.1.1.-Banco Central del Uruguay			
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país	1.238		1.238
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior			
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas			
1.2.-Sector no financiero	12.622.427	47.131	12.669.557
1.2.1.-Sector público nacional	2.515.828	21.156	2.536.984
1.2.2.-Sector privado residente	10.088.394	25.975	10.114.369
1.2.3.-No residentes	18.205		18.205
2.-Operaciones a liquidar			
2.1.-Residentes			
2.2.-No residentes			
3.-Obligaciones diversas	1.108.957	132.336	1.241.293
4.-Provisiones	196.624	585	197.209
5.-Previsiones	1.888.980	225.026	2.114.006
P A T R I M O N I O	13.997.793		13.997.793
1.-Capital integrado	28.700.000		28.700.000
2.-Ajustes al patrimonio	15.494.970		15.494.970
3.-Reservas			
4.-Resultados acumulados	-31.468.296		-31.468.296
5.-Resultados del ejercicio	1.271.119		1.271.119
6.-Adelanto de resultados			
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	29.816.020	405.077	30.221.097
CUENTAS DE CONTINGENCIAS DEUDORAS	591		591
1.-Líneas de crédito acordadas			
1.1.-Tarjetas de crédito			
1.2.-Cuentas corrientes			
1.3.-Otras			
2.-Garantías otorgadas	591		591
3.-Negocios con el exterior			
4.-Opciones			
5.-Otras cuentas de contingencias deudoras			
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	39.470.622	121.661	39.592.283
1.-Garantías recibidas	31.407.745		31.407.745
2.-Custodia de bienes y valores	2.713.820		2.713.820
3.-Negocios con el exterior			
4.-Otras cuentas de orden deudoras	5.349.057	121.661	5.470.718

Estado de Resultados del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2012

Cifras en miles de pesos

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	4.243.965	7.623	4.251.587
1.-Créditos vigentes por Intermediación Financiera	3.627.817	4.645	3.632.463
1.1.- Sector financiero	272.780	1	272.781
1.1.1.- Instituciones financieras en el país	272.780	1	272.781
1.1.2.- Instituciones financieras del exterior			
1.2.- Sector no financiero	3.355.037	4.645	3.359.682
1.2.1.- Sector público nacional	7.270		7.270
1.2.2.- Sector público no nacional			
1.2.3.- Sector privado residente	3.347.767	4.645	3.352.412
1.2.4.- Sector privado no residente			
2.-Renta, reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión	26.169	219	26.388
2.1.- Valores para negociación	2.070		2.070
2.1.1.- Nacionales	2.070		2.070
2.1.2.- No nacionales			
2.2.- Valores disponibles para la venta	24.099	219	24.318
2.2.1.- Nacionales	24.099	219	24.318
2.2.2.- No nacionales			
2.3.- Valores para inversión al vencimiento		0	0
2.3.1.- Nacionales		0	0
2.3.2.- No nacionales			
3.- Reajustes de obligaciones	4		4
3.1.- Sector financiero			
3.2.- Sector no financiero	4		4
4.- Operaciones a liquidar		4	4
4.1.- Sector financiero			
4.1.1.- En el país			
4.1.2.- En el exterior			
4.2.- Sector no financiero		4	4
4.2.1.- Sector público nacional			
4.2.2.- Sector privado residente		4	4
4.2.3.- No residentes			

Banco Hipotecario del Uruguay

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
5.- Créditos vencidos	589.975	2.755	592.729
5.1.- Sector financiero			
5.2.- Sector no financiero	369.593	921	370.514
5.2.1.- Sector público nacional	386		386
5.2.2.- Sector público no nacional			
5.2.3.- Sector privado residente	369.207	921	370.128
5.2.3.1.-Colocación vencida	319.737	727	320.464
5.2.3.2.-Créditos en gestión	10.642	36	10.679
5.2.3.3.-Créditos morosos	38.828	158	38.986
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	220.381	1.834	222.215
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	1.315.799	123	1.315.922
1.- Obligaciones	1.181.500	116	1.181.616
1.1.- Sector financiero	25	0	25
1.1.1.- Instituciones financieras en el país	25	0	25
1.1.2.- Instituciones financieras en el exterior			
1.2.- Sector no financiero	1.181.475	116	1.181.591
1.2.1.- Sector público nacional	206.204		206.204
1.2.2.- Sector privado residente	973.430	116	973.545
1.2.3.- No residentes	1.842		1.842
2.- Reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión	1.500	6	1.505
2.1.-Valores para negociación	1.500		1.500
2.1.1.- Nacionales	1.500		1.500
2.1.2.- No nacionales			
2.2.-Valores disponibles para la venta		6	6
2.2.1.- Nacionales		6	6
2.2.2.- No nacionales			
2.3.-Valores para inversión al vencimiento			
2.3.1.- Nacionales			
2.3.2.- No nacionales			
3.-Reajustes de créditos	132.799	1	132.799
3.1.- Vigentes	111.410	1	111.410
3.2.- Vencidos	21.389		21.389
4.-Operaciones a liquidar		1	1
4.1.- Sector financiero			
4.1.1.- En el país			
4.1.2.- En el exterior			
4.2.- Sector no financiero		1	1
4.2.1.- Sector público nacional			
4.2.2.- Sector privado residente		1	1
4.2.3.- No residentes			

Banco Hipotecario del Uruguay

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
I) Margen financiero antes de provisiones y diferencia de cambio	2.928.166	7.500	2.935.666
Resultado por diferencia de cambio por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	33.337		33.337
1.- Ganancias	99.288		99.288
2.- Pérdidas	65.951		65.951
II) Margen financiero antes de provisiones	2.961.503	7.500	2.969.002
P R E V I S I O N E S	350.052	2.055	352.107
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	1.827.002	8.534	1.835.535
1.- Desafectación de provisiones	1.827.002	8.534	1.835.535
1.1.- Residentes	1.827.002	8.534	1.835.535
1.2.- No residentes			
1.3.- Provisiones generales			
2.- Revalorización de créditos			
Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	1.476.950	6.478	1.483.428
1.- Provisiones	1.476.950	6.478	1.483.428
1.1.- Residentes	1.476.950	6.478	1.483.428
1.2.- No residentes			
1.3.- Provisiones generales			
2.- Desvalorización de créditos			
III) Margen financiero	3.311.554	9.555	3.321.109
GANANCIAS POR SERVICIOS	47.188	1.087	48.275
1.- Residentes	47.150	1.087	48.237
2.-No residentes	38		38
PERDIDAS POR SERVICIOS			
1.- Residentes			
2.-No residentes			
Margen por servicios	47.188	1.087	48.275
OTROS RESULTADOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO	11.065	42	11.107
1.- Por operaciones de cambio y arbitraje	10.592	42	10.634
1.1.- Ganancias	27.138	50	27.188
1.2.- Pérdidas	16.547	8	16.554
2.- Por valuación de otros activos y pasivos en m/e	474		474
2.1.- Ganancias	160.235		160.235
2.2.- Pérdidas	159.762		159.762
IV) Resultado bruto	3.369.807	10.684	3.380.492

Banco Hipotecario del Uruguay

	Moneda Nacional	Mon.Ext. Equiv.M.Nac	Total
GANANCIAS OPERATIVAS	53.828	545	54.373
1.-Ganancias por créditos diversos	60		60
1.1- Residentes	60		60
1.2.- No residentes			
2.-Inversiones en acciones en el país	141		141
3.-Sucursales en el exterior			
4.-Rentas	9.068	297	9.365
5.-Otras ganancias diversas	44.559	248	44.808
5.1.- Residentes	44.559	248	44.808
5.2.- No residentes			
6.-Ganancias por reexpresión contable			
7.-Ganancias por ajuste por inflación			
PERDIDAS OPERATIVAS	1.822.409	1.008	1.823.417
1.-Retribuciones personales y cargas sociales	637.007		637.007
2.-Seguros	5.207		5.207
3.-Amortizaciones	12.659		12.659
4.-Impuestos, tasas y contribuciones	616.105		616.105
5.-Otros gastos operativos	282.552	90	282.642
6.-Pérdidas diversas	233.553	918	234.472
7.-Inversiones en acciones en el país			
8.-Sucursales en el exterior			
9.-Pérdidas por reexpresión contable			
10.-Pérdidas por ajuste por inflación			
11.-Obligaciones diversas	35.325		35.325
V) Margen de explotación	1.601.227	10.221	1.611.448
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-70.196	8.027	-62.169
1.- Ganancias	29.151	13.642	42.793
2.- Pérdidas	99.347	5.615	104.962
AJUSTE DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES			
1.- Ganancias			
2.- Pérdidas			
VI) Resultado del ejercicio antes de I.R.I.C.	1.531.031	18.248	1.549.279
Impuesto a la Renta de Industria y Comercio	278.159		278.159
VII) Resultado del ejercicio después de I.R.I.C.	1.252.872	18.248	1.271.119

Estado de evolución del patrimonio

Cifras en miles de pesos

	Capital Integrado	Aportes no capitalizados	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total Patrimonio
SALDO AL 31.12.11	28.700.000	0	15.457.197	0	-31.626.739	12.530.458
Modificaciones al saldo inicial					158.443	158.443
SALDO AL 31.12.11 modificado	28.700.000	0	15.457.197	0	-31.468.296	12.688.901
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0
Distribución de utilidades	0	0	0	0	0	0
Adelantos de resultados	0	0	0	0	0	0
Reexpresiones:	0	0	0	0	0	0
- Revaluación de bs. de uso	0	0	28.874	0	0	28.874
- Cargos diferidos autoriz.	0	0	0	0	0	0
- Resultado por inflación	0	0	0	0	0	0
-Variación de valor razonable de valores disponibles para la venta	0	0	8.899	0	0	8.899
-Reexpresiones contables	0	0	0	0	0	0
- Variación del valor de inversiones por ajustes patrimoniales en sociedades controladas y sucursales	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	1.271.119	1.271.119
SALDO AL 31.12.12	28.700.000	0	15.494.970	0	-30.197.177	13.997.793

Estado de origen y aplicación de fondos

Cifras en miles de pesos

	31/12/2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	1.271.119
Ajustes que concilian el result. del ej. con el efectivo neto generado en act. op.:	236.638
Amortización de bienes de uso	12.636
Amortización de activos intangibles	23
Efecto de ajuste por inflación y diferencias de cambio de valuación	(33.810)
Diferencia de cotización y reajustes de valores para inversión, disponibles para la venta y negoc.	(487)
Ajustes al costo de valores para inversión a vencimiento	0
Previsiones de valores para inversión	0
Rentas devengadas de valores y no cobradas	12.699
Provisiones	90.209
Productos financieros devengados y no percibidos	540.614
Provisiones por incobrabilidad	(352.107)
Ingresos devengados no percibidos	0
Cargos financieros devengados y no pagados	(62)
Ingresos percibidos no devengados	0
Cargos financieros pagados y no devengados	0
Resultado por venta de Bienes de Uso	(33.077)
Resultado por valuación de inmuebles a valor de mercado	0
(AUMENTO) DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(3.939.258)
Valores para inversión (negociación y disponibles para la venta)	330.101
Créditos por Interm. Financiera - Sector Financiero (*)	(602.919)
Créditos por Interm. Financiera - Sector no Financiero (*)	(3.863.518)
Otros activos	197.078
AUMENTO (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	2.102.173
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector Financiero (**)	154
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	1.682.403
Otros pasivos	419.616
Variación neta de operaciones a liquidar	0
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas	(329.328)

	31/12/2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	
Flujo neto de valores para inversión a vencimiento	0
Flujo neto de bienes de uso	24.120
Incremento de activos intangibles	0
Flujo neto de inversiones especiales	(120.628)
Flujo neto de otras inversiones	(60.311)
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades de inversión	(156.819)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Integrac. (rescate) de capital / (Distrib. de dividendos)	158.443
Flujo neto de obligaciones subordinadas	0
Emisión (amortización) de Obligaciones Negociables	0
Otras obligaciones originadas por act. de financiamiento	151.286
Efectivo neto generado (utilizado) por activ. de financiamiento	309.729
Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	(176.418)
Diferencia de cambio generada por disponibilidades	(2.222)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	899.898
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	721.258

(*) Excepto operaciones a liquidar

(**) Excepto Obligaciones subordinadas y negociables y operaciones a liquidar

Notas a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2012

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 los numerales 2.2.2, 2.2.3 y 2.2.4.

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.

2.2.2 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 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. El modelo se aplicó por última vez sobre los valores al 30.11.11.

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

2.2.3 Créditos reestructurados

De acuerdo a nota de la SSF de 03.01.2011, a partir del 31.12.2010 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 (01.05.2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30.06.2010 (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 01.05.2008 y antes del 30.06.2010	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 01.05.2008, con atrasos inferiores a 180 días al 30.06.2010	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 01.07.2010 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 01.07.2010 sobre créditos en cuentas de	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo

orden (castigados)	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
--------------------	--

2.2.4 Valuación de inmuebles

Los inmuebles registrados en las cuentas 283000, 309000, 323000 y 371000 fueron valuados al cierre del ejercicio 2012 al menor entre el costo y el valor de mercado que surge de tasaciones realizadas en dicho año. El costo de los bienes corresponde al valor de rápida convertibilidad surgido de las tasaciones realizadas en el ejercicio 2011.

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.

2.3 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 encontraba compuesto al 31 de diciembre de 2012 por:

Directorio:

Presidente	Ana Salveraglio
Vice-Presidente	Fernando Antia
Director	José Luis Damonte

Gerente General:

Guzmán Elola

Gerentes de Área:

Administración	Humberto Barrella
Comercial	Laura Morixe
Finanzas y Mercado de Capitales	María del Rosario González
Riesgos	Álvaro Carella

Gerentes de División:

Asistencia Técnica	Miriam Saldivia
Auditoría Interna	Luis Saulea
Banca Persona	Álvaro Gandolfo
Capital Humano	Pablo Castro
Contaduría	Gustavo Mayola
Finanzas	José Liard
Informática	Gustavo Solórzano

Legal y Sumarios
 Mercado de Capitales
 Planificación Estratégica
 Seguimiento y Recuperación de Activos
 Red Comercial y Atención al Cliente
 Secretaría General
 Servicios de Apoyo

Susana Guerra
 Alejandro Mieres
 Sylvia Reybaud
 Carlos Rivas
 Nybia Mozzo
 Beatriz Estévez
 Pablo Vargha

Otros:

Atención de reclamos. Defensor del Cliente
 Oficial de Cumplimiento

Gustavo Bordoni
 Walter Easton

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 (\$ 19,399 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	4.530	20.881		16.351	-16.351
Peso arg.					
Real					
EURO					
.....					
Otras					
Total					-16.351

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 2012 es la siguiente:

Valores para inversión	Moneda de emisión	Cifras en miles de pesos	
		Valor contable	Valor de mercado
Valores para negociación			
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			
Valores disponibles para la venta		5.141	5.141
Valores públicos nacionales	Dólares USA	5.087	5.087
Valores públicos nacionales	Pesos Uruguayos		
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Renta de valores públicos nacionales	Dólares USA	55	55
Renta de valores públicos nacionales	Pesos Uruguayos		
Renta de valores públicos no nacionales			
Renta de valores privados			
Previsiones para desvalorización			
Valores para inversión a vencimiento			
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			
Total valores para inversión		5.141	5.141
Valores para inversión emitidos por el BCU			
Valores para negociación			
Valores disponibles para la venta			
Valores para inversión a vencimiento			
Total valores para inversión emitidos por el BCU		2.326.911	2.326.911

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 09.10.07 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 31.12.12 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	17.818.455	8.174.613	9.643.841
I.P.C.	0	0	0
U.I.	9.521.726	4.099.061	5.422.665
.....			0
T o t a l	27.340.180	12.273.674	15.066.507

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 2.2.2 precedente.

Riesgos del sector no financiero

Riesgos clasificados en:	CREDITOS M/N	CREDITOS M/E (equiv. en	CONTINGENCIAS	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A						0%		
1C	14.624.058	26.506	591	14.651.155	10.304.605	0,5% < <1,5%	64.798	14.586.358
2A	1.378.566	4.635		1.383.201	855.830	1,5% < <3%	15.393	1.367.808
2B	624.749	4.966		629.716	379.701	3% < <17%	42.497	587.219
3	10.338.499	16.090		10.354.589	6.216.116	17% < <50%	2.028.746	8.325.843
4	139.485	15.931		155.416	94.602	50% < <100%	60.770	94.646
5	791.597	2.287		793.884	298.089	100%	495.795	298.089
Subtotal	27.896.954	70.415	591	27.967.960	18.148.943		2.707.997	25.259.963
Otras cuentas de diversos	11.938			11.938				11.938
Menos: Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)								
Más: Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa								
Otras contingencias deudoras								
Total	27.908.892	70.415	591	27.979.898	18.148.943		2.707.997	25.271.901

(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

Riesgos clasificados en:	Créditos Vigentes	Previsiones	Créditos vencidos	Previsiones	Créditos Diversos	Previsiones	Contingencias	Previsiones
1A								
1C	14.586.892	40.446			63.672	24.346	591	6
2A	1.383.201	15.393						
2B	629.716	42.497						
3	8.353.429	1.647.530	2.001.160	381.216				
4	78.521	30.176	76.894	30.594				
5	325.878	164.340	468.006	331.455				
Subtotal	25.357.637	1.940.381	2.546.060	743.265	63.672	24.346	591	6
Otras cuentas de diversos					11.938			
Menos: Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)								
Más: Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa								
Otras contingencias deudoras								
Total	25.357.637	1.940.381	2.546.060	743.265	75.610	24.346	591	6

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	632.352	10.264	473.070				1.115.686		0,0%		1.115.686
1B											
1C											
2A											
2B											
3											
4											
5											
Subtotal	632.352	10.264	473.070				1.115.686				1.115.686
Otros créditos diversos						0					
Menos: Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)											
Más: Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa			0	0							
Otras contingencias					0						
Total	632.352	10.264	473.070	0	0	0	1.115.686	0		0	1.115.686

Composición de créditos brutos totales del sector financiero

Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Contingencias	Créditos diversos	Total riesgos
1A	642.616	473.070	0	0	0	1.115.686
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
Subtotal	642.616	473.070	0	0	0	1.115.686
Otras cuentas de diversos					0	
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar		0				
Otras contingencias				0		
Total	642.616	473.070	0	0	0	1.115.686

3.7 Previsiones

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2012 por miles de \$ 3.989.814 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo (miles de \$ 2.707.997) y las correspondientes al fondo de provisiones estadísticas (miles de \$ 1.281.818), se exponen en el pasivo.

El siguiente cuadro proporciona los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Previsión para deudores incobrables” y en 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 Previsiones (B)	Desafectación de provisiones (C)	Castigos (D)	Otros movimientos neto (E)	Saldo final de provisiones (F)
Créditos Vigentes al Sector Financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	1.810.924	710.970	700.295	0	118.782	1.940.381
Créditos Diversos	12.743	1.982	1.846	0	11.467	24.346
Créditos Vencidos al Sector Financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	630.571	574.247	761.206	0	70.493	514.105
Créditos en Gestión	75.393	82.678	164.553	0	34.950	28.468
Créditos Morosos	389.387	113.545	207.636	259.105	164.499	200.690
Previsiones de Contingencias	0	6	0	0	0	6
Previsiones Generales	0	0	0	0	0	0
Previsiones Estadísticas	1.282.064	0	0	0	-246	1.281.818
TOTALES	4.201.082	1.483.428	1.835.536	259.105	399.945	3.989.814

3.8 Operaciones de crédito problemáticas reestructuradas

En el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2012 se reestructuraron las siguientes operaciones de crédito problemáticas:

Créditos reestructurados	Cantidad de operaciones en el ejercicio actual	Saldos al final del ejercicio
Créditos vigentes	1.308	1.118.040
Créditos vencidos	46	29.602
Total créditos reestructurados	1.354	1.147.642

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	10.591
Inmuebles desafectados del uso	3.788
Part. de cap. aut. por B.C.U.	1.413
Sucursales en el exterior	0
Inversiones en acciones	137
Otras inversiones	1.027.194
Previsión para inversiones	0
Total	1.043.123

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	1.413	3,8462	Vinculada
Total	1.413		

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	137	0,1465	Vinculada
Total	137		

El saldo de la cuenta “Otras Inversiones” incluye:

a) Inmuebles destinados a la venta por miles \$ 294.648 que comprenden las construcciones e inmuebles destinados a tal fin, los que se muestran a su valor de mercado a fecha de cierre del ejercicio en concordancia con autorización recibida del Banco Central del Uruguay.

b) Inversiones especiales en inmuebles por miles \$ 732.546 los que se exponen a su valor de mercado a fecha de cierre del ejercicio en concordancia con autorización recibida del Banco Central del Uruguay.

El Banco es propietario de la totalidad de las acciones (participación 100%) de Desarrollos Urbanísticos Fenix S.A. Dicha inversión no tiene valor contable ya que cuenta con patrimonio negativo.

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 Consumo (IPC) 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
PROPIOS	933.092		584.219	12.636	348.873	626.663	348.873
Inmuebles - Terrenos	146.083	-	0	0	146.083	626.663	323.833
Inmuebles - Edificios	615.876	2,00%	438.127	9.080	177.749		
Muebles, útiles e inst.	83.891	10,00%	76.202	1.266	7.689	0	7.689
Eq. de computación	71.825	20,00%	60.940	2.147	10.885	0	10.884
C. de Seg. y tesoro	7.457	2,00%	990	143	6.467	0	6.467
Material de transporte	7.960	20,00%	7.960	0	0	0	0
Mejoras e inst. en inmuebles arrendados	0	-	0	0	0	0	0
EN ARREND. FIN.	0		0	0	0	0	0
Eq. de computación	0		0	0	0	0	0
Material de transporte	0		0	0	0	0	0
Otros	0		0	0	0	0	0
ED. EN CONSTR.	0		0	0	0	0	0
Total	933.092		584.219	12.636	348.873	626.663	348.873

3.11 Activos intangibles

El detalle al 31 de diciembre de 2012 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	23	0	23	0
Autorizados por B.C.U.	0	0	0	0
Total	23	0	23	0

3.12 Obligaciones subordinadas

No es aplicable.

3.13 Garantías otorgadas respecto a los pasivos

Al 31 de diciembre de 2012 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 2012, 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 *	1.115.686	-	-	1.115.686
Créd. Vigentes S. no Financ. *	3.667.415	1.286.420	20.403.802	25.357.637
Créd. Vigentes Op. A liquidar	-	-	-	-
Total de Créd. Vigentes	4.783.101	1.286.420	20.403.802	26.473.323
Obligaciones S. Financiero	1.238	-	-	1.238
Obligaciones S. no Financiero	10.437.217	-	2.232.340	12.669.557
Obligaciones Op. a liquidar	-	-	-	-
Total de Obligaciones	10.438.455	-	2.232.340	12.670.795

* 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 2012. 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	54.393	0,23%		0,00%	0	0,00%	54.393	0,21%
50 mayores riesgos	104.198	0,44%	20.843	1,16%	0	0,00%	125.041	0,48%
100 mayores riesgos	213.704	0,91%	55.298	3,07%	0	0,00%	269.002	1,03%
Total de la cartera	25.357.637		2.546.060		591		27.904.288	

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 2012:

Destino del crédito	MONTOS ANTES DE PREVISIONES				
	Vigente	Vencido	Créditos Diversos	Contingencias	Total
Sector Público	21.091	16.413			37.504
Agropecuario					0
Industria Manufacturera					0
Construcción				585	585
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenam. y comunicac.					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	23.396.165	1.786.383			25.182.548
Otros			51.264		51.264
Sub-Total Créd. Residentes	23.417.256	1.802.796	51.264	585	25.271.901
No residentes					0
Sub-Total de Créd. al S. No Fin.	23.417.256	1.802.796	51.264	585	25.271.901
Otras cuentas de diversos					
Menos:					
Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)					0
Más:					
Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa					0
Otras contingencias deudoras					0
Total	23.417.256	1.802.796	51.264	585	25.271.901

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 2012:

Número de depositantes	Residentes		No residentes		TOTAL
	M/N	%	M/N	%	
10 mayores depositantes	3.185.948	31,50%	0	0%	3.185.948
50 mayores depositantes	3.784.261	37,41%	0	0%	3.784.261
100 mayores depositantes	4.046.823	40,01%	0	0%	4.046.823
Total de depósitos	10.114.369	100%	18.205	100%	10.132.574

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%
Depósitos vista	6.218.264	2	6.218.266	968.055	18.205	0	18.205	645	6.236.471	62%
Cajas de Ahorro	23.661	0	23.661	2.872	0	0	0	0	23.661	0%
Depósitos a plazo fijo	5.761	903	6.664	(23)	0	0	0	0	6.664	0%
Otros	3.829.726	25.058	3.854.784	514.586	0	0	0	0	3.854.784	38%
Cargos financieros	10.982	12	10.994	(62)	0	0	0	0	10.994	0%
Total depósitos SNF	10.088.394	25.975	10.114.369	1.485.428	18.205	0	18.205	645	10.132.574	100%

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	42.501.237	25.822.052
En poder del banco	(39.931.390)	(24.260.715)
SUBTOTAL	<u>2.569.847</u>	<u>1.561.336</u>
Acreeedores por cargos financieros devengados		3.195
TOTAL		<u>1.564.531</u>

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 19.05.04. Los saldos existentes son:

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

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:

Bonos vencidos	<u>US\$</u>	55.000	<u>Miles \$</u>	1.067
TOTAL		55.000		1.067

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	1.062					1.062
.....						
Otros						
Subtotal	1.062	0	0	0	0	1.062
Otras cuentas de diversos						
Menos:						
Equiv. riesgo de crédito de operaciones a liquidar (ERC)						
Más:						
Operaciones a liquidar				0		
Total	1.062	0	0	0	0	1.062

(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		18.205		18.205
Brasil				
EEUU				
.....				
Otros				
Subtotal	0	18.205	0	18.205

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 período finalizado el 31 de diciembre de 2012 no existieron transacciones con partes vinculadas.

3.21 Otros hechos.

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

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.

3.21.2 - Previsiones

La composición del rubro de provisiones es la siguiente:

	Total en M/N Miles \$
Previsión para litigios	832.182
Fondo de contingencias	6
Fondo de provisiones estadísticas	1.281.818
Total	2.114.006

3.21.3 – Ajustes a los saldos iniciales de resultados acumulados

Durante el ejercicio 2012 se realizaron imputaciones a las cuentas 264002 y 270001 por M\$ 278.954 y M\$ 120.510 respectivamente, correspondientes a ajustes de saldos iniciales de los saldos de inversiones en inmuebles.

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. 158 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, riesgo de mercado, riesgo operacional y riesgo sistémico.
- 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 2012 la responsabilidad patrimonial neta del Banco asciende a miles de \$ 11.690.012, superior a la mínima exigida por el Banco Central del Uruguay de miles de \$ 1.904.656 que corresponde al requerimiento de capital por riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo operacional y riesgo sistémico.

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
Patrimonio Neto Esencial (P.N.E.)	11.690.012
Capital común	11.690.012
• Capital integrado (+)	28.700.000
• Aportes no capitalizados (+)	
• Ajustes al patrimonio (+)	15.494.714
• Reservas (+)	
• Resultados acumulados (+)	(31.772.019)
• Activos intangibles (-)	
• Inversiones especiales (-)	(732.682)
• Saldo deudor neto con casa matriz y dependencias de ésta en el exterior (-)	
Capital adicional	
• Acciones preferidas (+)	
• Acciones cooperativas con interés (Ley Nº 1.7613) (+)	
• Interés minoritario (+)	
Patrimonio Neto Complementario (P.N.C.)	
• Obligaciones subordinadas (+)	
• Previsiones generales sobre créditos por intermediación financiera (hasta 1,25 del total de activos y contingencias ponderados por su riesgo de crédito) (+)	
Responsabilidad Patrimonial Neta (R.P.N.=P.N.E + P.N.C.)	11.690.012
Responsabilidad Patrimonial Neta Mínima	
	1.904.656
- Requerimiento de capital por riesgos:	1.904.656
• de crédito	1.609.136
• de mercado	48.954
• operacional	246.566
• sistémico	
- 4% de activos y contingencias	1.179.560
- Responsabilidad Patrimonial Básica	328.458
R.P.N. / R.P.N.M.	614%
R.P.N. / Activos ponderados por riesgo de crédito + 1/X * (Riesgo de mercado + Riesgo operacional)	49%

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
GANANCIAS POR SERVICIOS	47.188	1.087
Garantías otorgadas	0	0
Tarjetas de crédito	0	0
Negocios con el exterior	0	0
Otras ganancias por servicios	47.188	1.087
PERDIDAS POR SERVICIOS	0	0
Comisiones pagadas a corresponsales en el exterior	0	0
Corretajes	0	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 2012 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	278.159
Imp. al Patrimonio	495.836
Imp. al Valor Agregado	50.540
Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero	27.799
Otros	41.930
Total	894.264

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).

9. FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre de 2012 el Banco no era fiduciario de ningún fideicomiso.

10. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO

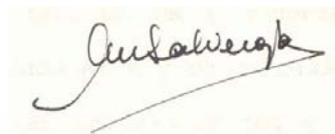
No se produjeron hechos posteriores al cierre del ejercicio que por su relevancia justifiquen ser informados.



Humberto Barrella
Gerente de Administración



Guzmán Elola
Gerente General



Ana Salveraglio
Presidente



Montevideo, 8 de marzo de 2013.-

Ref.: 26/107/04-13

DICTAMEN DE LOS AUDITORES

Señores Directores de
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Presente

Hemos auditado el Estado de Situación Patrimonial del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2012, el Estado de Resultados, el Estado de Origen y de Aplicación de Fondos, el Estado de Evolución de 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. 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.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados contables, leídos junto con sus notas explicativas, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial y financiera del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de fondos por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha, de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el BCU.

Énfasis en otros asuntos

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


Pablo Moyal
Contador Público
N° CJPPI 78.670