

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

1. COYUNTURA ECONOMICA Y SOCIAL IMPERANTE EN LA REPUBLICA ARGENTINA

La República Argentina se encuentra inmersa en un contexto económico caracterizado por un alto nivel de endeudamiento externo, altas tasas de interés, un riesgo país que ha alcanzado valores por encima de los promedios habituales y una importante contracción del nivel de actividad. Dicha contracción del nivel de actividad económica ha generado una caída importante en la demanda de productos y servicios y un incremento significativo en el nivel de desempleo. Asimismo, dichas circunstancias han afectado adversamente la capacidad del Gobierno Nacional para cumplir con sus obligaciones y la posibilidad de acceder a financiamiento adicional.

A partir del 3 de diciembre de 2001 se restringió la libre disponibilidad y circulación del efectivo y transferencias de divisas al exterior. A partir del 21 de diciembre de 2001, se generaron distintos conflictos sociales en el país suspendiendo la actividad bancaria y cambiaria hasta el cierre del ejercicio 2001. Posteriormente, el Gobierno anunció el incumplimiento del pago de los servicios de la deuda externa.

El 6 de enero de 2002, después de una crisis política que derivó en la renuncia de dos presidentes, el Gobierno Nacional sancionó la Ley 25561 (Ley de emergencia pública y reforma del régimen cambiario) que implicó un profundo cambio del modelo económico vigente hasta ese momento, y que incluyó la Ley de Convertibilidad sancionada en marzo de 1991. Con posterioridad, el Gobierno Nacional anunció nuevas medidas económicas que se instrumentaron a través de diferentes disposiciones legales, que afectaron significativamente el negocio bancario y el régimen cambiario. Asimismo, los cambios en la situación económica hicieron que el Gobierno Nacional continúe tomando resoluciones que reglamentan y modifican las medidas iniciales citadas.

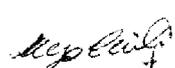
Con fecha 25 de noviembre de 2002, el Ministerio de Economía a través de la Resolución N° 668/02, dejó sin efecto las restricciones impuestas a la disponibilidad del retiro en efectivo de los fondos depositados en cuentas a la vista.

A continuación se enumeran algunas de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional que están en vigencia a la fecha de emisión de estos estados contables.

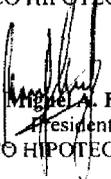
Régimen Cambiario

Con fecha 6 de enero de 2002 se estableció un nuevo régimen cambiario mediante la creación de un mercado oficial y un mercado libre de cambios. En términos generales, por el mercado oficial se cursarían las actividades de exportación, las operaciones de importación de bienes y ciertas actividades financieras sujetas a una previa reestructuración que prolongue sus vencimientos originales. El resto de las operaciones relacionadas con giro o cobro de divisas con el exterior se cursarían a través del mercado libre. La paridad inicial fijada para el mercado oficial fue de \$1,40 por dólar estadounidense. Las cotizaciones del mercado libre resultarían del libre


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

juego de la oferta y la demanda. El 11 de enero de 2002, el Banco Nación Argentina publicó la primer cotización del mercado libre a \$1,60 (vendedor) y \$1,40 (comprador) por dólar estadounidense.

El 8 de febrero de 2002, se emitió el Decreto 260 (Régimen cambiario), el cual establece a partir del 11 de febrero de 2002 un mercado único y libre de cambios por el cual se cursarán todas las operaciones de cambio de divisas extranjeras las que serán realizadas al tipo de cambio que sea libremente pactado de acuerdo con los requisitos que establece el Banco Central de la República Argentina (BCRA). La Comunicación "A" 3471, complementarias y modificatorias, estableció que ciertas transferencias de divisas de carácter financiero al exterior requieren la previa autorización de esta institución.

Préstamos en moneda extranjera

De acuerdo con la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias, los préstamos otorgados por el sistema financiero argentino en dólares estadounidenses u otra moneda extranjera fueron convertidos a pesos conforme a las siguientes pautas: (i) al Sector Privado no Financiero a la paridad de \$1,00 por dólar estadounidense o su equivalente en otra moneda extranjera, (ii) al Sector Público no Financiero a la paridad de \$1,40 por dólar estadounidense o su equivalente en otra moneda extranjera y (iii) al Sector Financiero a la paridad de \$1,40 por dólar estadounidense o su equivalente en otra moneda extranjera. Dichas medidas contemplaron la aplicación a los préstamos otorgados al Sector Privado no Financiero y Sector Público no Financiero, a partir del 3 de febrero de 2002, del coeficiente de estabilización de referencia (CER) que tiende a reflejar la variación en el índice de precios al consumidor y de una tasa de interés reducida de acuerdo con la naturaleza de la operación.

Por Decreto 762/02 y Ley 25713, el Poder Ejecutivo modificó la reglamentación expuesta en el párrafo anterior, exceptuando de la aplicación del CER a todos aquellos préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras que se enumeran seguidamente: (i) préstamos que tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, originariamente convenidos hasta la suma de 250.000 dólares estadounidenses u otra moneda extranjera y transformados a pesos, (ii) préstamos personales, con o sin garantía hipotecaria originariamente convenidos hasta la suma de dólares estadounidenses doce mil u otra moneda extranjera y transformados a pesos y (iii) los préstamos personales con garantía prendaria originariamente convenidos hasta la suma de dólares estadounidenses treinta mil u otra moneda extranjera y transformados a pesos. A partir del 1 de octubre de 2002 las obligaciones de pago contempladas precedentemente se actualizan en función de la aplicación del coeficiente de variación de salarios (CVS) que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).


Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

Cancelaciones de préstamos

Con fecha 12 de abril de 2002, el BCRA emitió la Comunicación "A" 3562 la cual establece que como consecuencia de la emisión del Decreto 469 los clientes existentes al 2 de noviembre de 2001 de las entidades financieras podrán cancelar sus deudas en títulos públicos nacionales.

Asimismo, el Decreto 1242, estableció que para el caso en que el cliente le hubiere cancelado total o parcialmente el préstamo a la entidad financiera y en el pago hubiera abonado CER, la entidad deberá poner a disposición del cliente dicho dinero aunque éste no lo hubiera reclamado.

Por otra parte, el Decreto 905 dispuso que las entidades financieras deben recibir Bonos del Gobierno Nacional (BODEN) en concepto de dación en pago por parte de personas físicas que resulten tenedoras de los mismos para ser aplicados, entre otros, a préstamos con garantía hipotecaria para vivienda única y familiar.

Depósitos en moneda extranjera

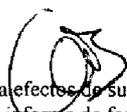
La Ley 25561 y el Decreto 214 determinaron que todos los depósitos nominados en dólares u otra moneda extranjera en el sistema financiero sean convertidos a pesos a la relación \$1,40 por dólar estadounidense. A su vez, dispone que las entidades financieras cumplan con su obligación devolviendo pesos. Esos depósitos se les aplicará el CER y una tasa de interés mínima.

Mediante Decreto 905 el Poder Ejecutivo posibilitó a los titulares de depósitos constituidos originalmente en moneda extranjera ejercer la opción de canjear los mismos por un menú de títulos públicos en pesos y dólares estadounidenses, quedando a cargo del Estado Nacional la acreditación de dichos bonos y otorgando el BCRA adelantos a las entidades financieras para afrontar el citado canje, previa constitución de ciertas garantías contempladas en el mismo decreto. Los depósitos reprogramados que no fueron objeto de canje, han sido inscriptos en el "Registro escritural de depósitos reprogramados" que lleva la Caja de Valores Sociedad Anónima, constituyendo valores negociables, con oferta pública y negociados en mercados autorregulados del país.

Por Decreto 1836, modificado parcialmente por Decreto 2167, el Poder Ejecutivo reabrió la posibilidad de optar a los titulares de certificados de depósitos reprogramados por nuevos títulos públicos en dólares estadounidenses o letras de plazo fijo en pesos emitidas por cada entidad financiera, conjuntamente con una opción de conversión a moneda de origen emitida por el Estado Nacional. Por otra parte, se autorizó a reintegrar depósitos que tengan un saldo reprogramado al 31 de mayo de 2002 de hasta pesos siete mil más CER e intereses devengados, o a voluntad de las entidades financieras con recursos propios de hasta pesos diez mil más CER e intereses devengados, a partir del 1° de octubre del corriente año. Mediante Resolución N° 743 del 11 de


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

diciembre de 2002 el Ministerio de Economía prorrogó por 90 días corridos a partir de dicha fecha la facultad de ejercer la opción descripta precedentemente.

Concursos y quiebras

Con fecha 14 de febrero de 2002 se promulgó la Ley 23563 (Concursos y Quiebras) que declara la emergencia productiva y crediticia originada en la situación de crisis por la que atraviesa el país, hasta el 10 de diciembre de 2003. A continuación se detallan algunas de las medidas adoptadas:

- Suspensión por 180 días desde la entrada en vigencia de la mencionada ley en los concursos preventivos, de la totalidad de las ejecuciones judiciales y extrajudiciales, incluidas, entre otras, las hipotecarias y prendarias de cualquier origen. Serán nulos todos los actos de disposición extraordinaria del deudor sobre sus bienes durante el período de suspensión, salvo que contare con acuerdo expreso de los acreedores.
- Suspender por 180 días el trámite de pedidos de quiebra, dejando a salvo la posibilidad de aplicar medidas del artículo 85 de la Ley 24522.
- Acceso al crédito de personas físicas y jurídicas concursadas, para lo cual el BCRA procederá a reglamentar la eliminación de toda restricción, e instrumentará una línea de redescuento destinada a las entidades financieras que asistan a las empresas concursadas.
- Las entidades financieras regidas por la Ley 21526 (Ley de Entidades Financieras) y complementarias gozarán de un plazo de 90 días para proceder a la reprogramación de las acreencias existentes al 30 de noviembre de 2001 que mantengan con los deudores del sistema financiero a través de un acuerdo con cada uno de ellos.

Posteriormente, el 15 de mayo de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley 25589 de Reforma de la Ley de Quiebras, cuyos principales puntos son los siguientes:

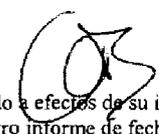
- Restituye el mecanismo establecido en el artículo 48 de la ley 24522, que les permite a los acreedores adquirir el paquete accionario de la sociedad deudora, fijando condiciones tendientes a evitar la subvaluación de los patrimonios.
- Para determinar el valor de la empresa se incorporan variables que no tienen que ver únicamente con el balance contable, como por ejemplo marca y posicionamiento en el mercado.


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° I R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

- El plazo de ejecuciones se suspende por 180 días corridos, contados a partir de la vigencia de la citada ley.
- Se reduce el periodo de exclusividad, teniendo el deudor de 90 a 120 días para efectuar ofertas a los acreedores, en lugar de los 180 días que preveía la ley anterior.
- Respecto de las homologaciones, los jueces podrán cancelar un acuerdo si lo consideran abusivo para alguna de las partes.

Por último, mediante Decreto 204/03 se han constituido en el ámbito del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, y Ministerio de la Producción, Unidades de Emergencia Legales, que intervendrán, a solicitud del deudor o acreedor en ejecuciones. A través de dichas unidades podrán solicitar conciliación, entre otros, deudores de créditos cuya garantía hipotecaria sea la vivienda única, familiar y permanente hasta miles de pesos o dólares 50.000 en su origen y hubieren pagado al menos un 20% del monto. Dicho procedimiento no significará la suspensión ni interrupción de los plazos procesales en la instancia judicial o extrajudicial de ejecución.

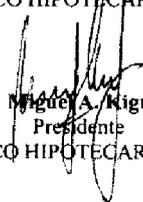
Medidas cautelares

Como consecuencia de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional se han presentado una importante cantidad de demandas ante la justicia contra el Estado Nacional y entidades financieras, reclamando en devolución sus depósitos en moneda de origen, dado que los mismos violan derechos constitucionales. A la fecha se desconoce el resultado final y el monto de dichas demandas.

Regímenes informativos al BCRA

De acuerdo con la Comunicación "A" 3599 del BCRA, dicha institución ha suspendido la presentación de ciertos regímenes informativos, entre los que se incluye el correspondiente a capitales mínimos. Como consecuencia de ello, la entidad ha analizado las relaciones técnicas de fraccionamiento del crédito y asistencia a vinculadas sobre la base de estimaciones, dado que hasta tanto se definan los nuevos requisitos de información, así como los eventuales cambios que podrían incorporarse en las normas del BCRA sobre dichas relaciones técnicas, no es posible efectuar un análisis específico.


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Riguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

2. BONOS COMPENSATORIOS DEL GOBIERNO NACIONAL

Mediante Decreto 905, el Gobierno Nacional dispuso la emisión de "Bonos Compensatorios del Gobierno Nacional" para compensar a las entidades financieras los efectos patrimoniales negativos generados por la transformación a pesos, a diferentes relaciones de cambio, de los créditos y obligaciones denominados en moneda extranjera conforme a lo establecido por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas modificatorias o complementarias y para cubrir la diferencia negativa en la posición neta entre activos y pasivos denominados en moneda extranjera resultante de su transformación a pesos conforme lo establecido por las normas precedentemente referidas.

Por otra parte, el Poder Ejecutivo facultó al Banco Central de la República Argentina a determinar el procedimiento y aprobación del monto a compensar a las entidades financieras, siendo reglamentado, hasta el presente, por el ente rector mediante Comunicación "A" 3650, "A" 3721 y "B" 7564 complementarias y modificatorias el citado procedimiento.

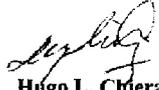
En consecuencia, el Banco cumplimentó el requerimiento informativo de los artículos 28 y 29 del Decreto 905 - Compensación a Entidades Financieras, utilizando para su confección la normativa vigente y criterios particulares, ejerciendo las siguientes opciones:

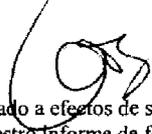
- Compensación Bono del Gobierno Nacional en US\$ 2012 (art. 29 inc. b, c y d): bono compensatorio - diferencia entre activos y pasivos pesificados a \$1,00 por el diferencial del tipo de cambio \$ 0,40, convertido a \$1,40 por dólar estadounidense -: miles de US\$ 404.382,93.
- Cobertura Bono del Gobierno Nacional en US\$ 2012 (art. 29 inciso e). Bono cobertura - diferencia entre activos y pasivos en dólares estadounidenses, neto del bono compensatorio: miles de US\$ 804.340,20.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el BCRA no se ha expedido con respecto al monto informado por el Banco en el mencionado requerimiento, acreditando en septiembre de 2002 miles de US\$ 344.050 en BODEN 2012, quedando en resguardo de emisión la diferencia con respecto al derecho de compensación solicitado.

A efectos de los presentes estados contable intermedios, se han registrado: i) en el rubro Títulos Públicos y Privados - Tenencias en cuentas de inversión - los BODEN 2012 acreditados por el BCRA, ii) en Otros Créditos por Intermediación Financiera - Compensación a recibir del Gobierno Nacional - En Moneda Extranjera - el derecho a percibir los bonos compensación y cobertura, y iii) en Otras Obligaciones por Intermediación Financiera - Banco Central de la República Argentina - Otros, la obligación a asumir en contrapartida del Bono Cobertura.


Guillermo C. Martinez
 Gerencia de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro Informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° I R.A.P.U.


Miguel A. Miguel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

Por otra parte, el Banco se reserva los derechos emergentes de efectuar reclamos por los efectos patrimoniales negativos generados por la eliminación del CER sobre sus activos pesificados.

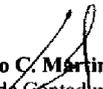
3. PLAN DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN

Mediante resolución N° 213/02, el Directorio del Banco Central de la República Argentina requirió al Banco Hipotecario S.A. la presentación de un plan de Regularización y Saneamiento en los términos del artículo 34 de la ley de Entidades Financieras N° 21526 y modificatorias, el cuál debe contemplar la adopción de medidas necesarias para recomponer la posición de liquidez de la entidad.

Con fecha 17 de abril de 2002, el Banco presentó al Banco Central de la República Argentina el plan de Regularización y Saneamiento. Las premisas básicas del citado plan para recomponer la posición de liquidez del Banco son:

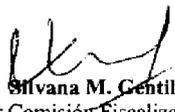
- Reprogramación de plazos y tasas de las obligaciones en moneda extranjera.
- Aceleración de ingresos líquidos provenientes de los activos financieros.
- Recepción de las compensaciones adeudadas que den satisfacción a los descargos de moneda e impactos al patrimonio.
- Sustitución de pasivos en dólares por pasivos en pesos.
- Incremento de posiciones en moneda extranjera para compensar futuras obligaciones en moneda extranjera no pesificadas, disminuyendo el riesgo de volatilidad del tipo de cambio.
- Reestructurar saldos de deuda a niveles satisfactoriamente sostenibles en el largo plazo conforme posiciones definitivas de activos y pasivos, moneda y evoluciones de largo plazo.

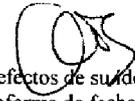
El 16 de agosto de 2002 se comunicó al Banco Central la decisión de dar inicio al proceso de reestructuración de la deuda corporativa del Banco, que comprende a las obligaciones negociables emitidas en el exterior y los préstamos recibidos de bancos y otras entidades del exterior, aclarando que a los efectos de dar un tratamiento equitativo a los inversores afectados se postergaba a partir de la fecha mencionada, el pago de los servicios de capital, interés o cualquier otro concepto vinculado con las citadas deudas hasta el momento que las mismas fueran exitosamente reestructuradas (ver Nota 4).


Guillermo C. Martínez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Cidra
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

El 21 de agosto de 2002 se presentaron al Banco Central nuevas proyecciones financieras e informaciones complementarias que contemplaron los cambios en el contexto económico posteriores al 17 de abril de 2002; la variación entre los saldos reales y los proyectados al 31 de mayo de 2002; el estado de las refinanciamientos de los vencimientos del año 2002; el estado de la renegociación comprensiva de los pasivos en el segundo semestre de 2002 (reestructuración de deuda), la síntesis de las proyecciones financieras modificadas, y la reposición de las sumas adeudadas al BCRA, según lo referido en el considerando 9 de la Resolución N° 213/02 del Directorio de esa Institución.

A la fecha de los presentes estados contables el BCRA no se ha expedido respecto del Plan presentado, sobre cuyo desarrollo se lo mantiene permanentemente informado.

4. PROCESO DE REESTRUCTURACION DE DEUDA

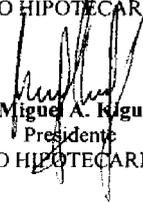
Debido a los cambios adversos materiales y significativos ocurridos durante el corriente año en el país y en especial la incidencia de los mismos en el sistema financiero, el Directorio del Banco decidió, con fecha 15 de agosto de 2002, iniciar un proceso de reestructuración de su deuda correspondiente a: i) Obligaciones negociables emitidas en el exterior por aproximadamente miles de pesos 2.998.986 al 31 de diciembre de 2002 y ii) Préstamos recibidos de bancos y otras entidades del exterior por aproximadamente miles de pesos 940.024.

En función de tal proceso de reestructuración y con la intención de brindar un tratamiento equitativo a los distintos acreedores involucrados, se decidió igualmente postergar, a partir del 16 de agosto de 2002, el pago de servicios de capital, interés o cualquier otro concepto vinculado a la deuda de que se trata, hasta que la misma sea exitosamente reestructurada. Tal situación fue informada al BCRA, Comisión Nacional de Valores (CNV) y Bolsa de Comercio de Buenos Aires con fecha 16 de agosto de 2002.

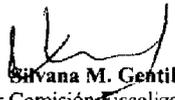
5. BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA

La Ley 24855, sancionada el 2 de julio de 1997, promulgada por el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) mediante Decreto 677 del 22 de julio de 1997 y el Decreto reglamentario 924/97 declaró al Banco Hipotecario Nacional "sujeto a privatización" en los términos de la Ley 23696 y dispuso que el PEN proceda a su transformación en sociedad anónima. La nueva Entidad que surja de esta transformación actuará bajo la denominación "Banco Hipotecario Sociedad Anónima" y como banco comercial bajo el régimen de la Ley 21526 y sus modificatorias y reglamentarias y continuará, con los alcances previstos en la normativa, con los derechos y obligaciones de su predecesor.


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Riguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

La Ley 24855 y su Decreto reglamentario disponen que Banco Hipotecario Sociedad Anónima deberá atender por un plazo de 10 años a partir de la promulgación de la ley, entre otras, las actividades de financiación de la construcción y/o adquisición de viviendas en todo el territorio nacional. Además deberá mantener líneas de crédito destinadas a la financiación de la construcción de viviendas en pequeñas localidades del país por un monto equivalente al 10% del total de créditos que otorgue para la construcción.

Banco Hipotecario Sociedad Anónima cuenta con un capital social de miles de pesos 1.500.000, totalmente suscripto e integrado, representado por 150.000.000 de acciones ordinarias escriturales clases A, B, C y D de valor nominal \$10 cada una y un voto por acción, con excepción del derecho especial de voto múltiple previsto para las acciones Clase D determinado en su estatuto social.

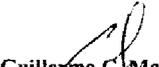
Con fecha 2 de febrero de 1999 el Banco de la Nación Argentina, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Asistencia al Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional, efectuó la oferta pública combinada de 42.000.000 acciones Clase D ordinarias y 270.000 opciones, representando cada una de estas últimas el derecho a la compra de 100 acciones, debiendo los inversores adquirir una cantidad mínima de acciones clase D para poder ser adjudicatarios de las opciones. El derecho de compra de acciones a través de la tenencia de las opciones podrá ser ejercido entre el 2 de febrero de 2000 y el 2 de febrero de 2004.

Se colocaron en el mercado local de capitales, con la autorización de la Comisión Nacional de Valores de la República Argentina, 13.616.606 acciones Clase D y 61.289 opciones y en el mercado internacional de capitales conforme a la Norma 144A bajo la Securities Act de 1933 de los Estados Unidos de América, 28.383.394 ADSs (Acciones Depositadas en Custodia), cada una representativa de una acción Clase D y 208.711 opciones.

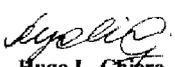
6. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

Los presentes estados contables han sido preparados de acuerdo con normas contables establecidas por el BCRA mediante Circular CONAU 1, complementarias y modificatorias.

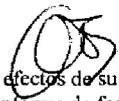
Los estados contables de la entidad predecesora, Banco Hipotecario Nacional, han sido ajustados por inflación conforme a las pautas descriptas en la Comunicación "A" 551 del Banco Central de la República Argentina hasta el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 1994 y preparados de acuerdo con las normas establecidas por Circular CONAU 1. A partir del 1º de enero de 1995, y de acuerdo con la autorización conferida por la Resolución 388 de la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias del Banco Central de la República Argentina, se discontinuó la aplicación del ajuste por inflación de los estados contables hasta el 31 de diciembre de 2001. A partir del 1 de enero de 2002, y como consecuencia de la aplicación de la Comunicación "A" 3702, basada en la derogación de toda norma legal y reglamentaria que impedía la reexpresión de saldos contables a moneda de cierre, el Banco ha reanudado la aplicación del Ajuste por Inflación, siguiendo el método


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

de reexpresión establecido por la Resolución Técnica Nro. 6 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) utilizando el coeficiente de ajuste derivado del índice de precios internos al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). Asimismo, se ha considerado que las mediciones contables por el cambio en el poder adquisitivo de la moneda entre el 31 de diciembre de 1994 y 2001, se encuentran expresadas en moneda de esta última fecha.

El Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobó las Resoluciones Técnicas N° 16 "Marco conceptual de las normas contables profesionales"; N° 17 "Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general"; N° 18 "Normas contables profesionales: desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular" y N° 19 "Modificaciones a las Resoluciones Técnicas N° 4, 5, 6, 8, 9, 11 y 14", a través de sus Resoluciones C 238/01, C 243/01, C 261/01 y C 262/01, respectivamente; estableciendo que las mencionadas Resoluciones Técnicas y las modificaciones incorporadas, entrarán en vigencia en forma obligatoria para los ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2002. A la fecha de emisión de los presentes estados contables el BCRA no ha adoptado las mencionadas Resoluciones Técnicas.

Los principales criterios de exposición y valuación seguidos para su preparación, se describen a continuación:

6.1. Activos y pasivos en moneda extranjera

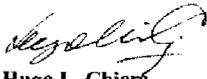
Se han valuado al tipo de cambio de referencia del dólar estadounidense difundido por el BCRA vigente al cierre de las operaciones del último día hábil del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2002. Al 31 de diciembre de 2001 los activos y pasivos en moneda extranjera se encontraban valuados al tipo de cambio \$1,00 por dólar estadounidense, teniendo en cuenta la vigencia de la Ley 23928.

Por Comunicación "A" 3439 del BCRA, la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas y la Resolución General 392 de la CNV los activos y pasivos nominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2001 fueron valuados al tipo de cambio de \$1,00 por dólar estadounidense o su equivalente de tratarse de otra moneda extranjera, los efectos de la devaluación de la moneda nacional fueron reconocidos contablemente en los presentes estados contables, incluyendo la registración contable de la compensación a Entidades Financieras dispuesta por Decreto 905/02 de Poder Ejecutivo Nacional.

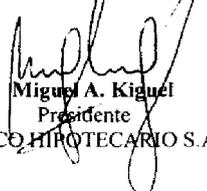
6.2. Devengamiento de intereses y ajustes de capital (CER y CVS)

El devengamiento de intereses para la totalidad de las operaciones activas en moneda nacional y en moneda extranjera y cuyo lapso de vigencia supere los noventa y dos días se ha efectuado siguiendo el método exponencial, interrumpiéndose el devengamiento de intereses para préstamos cuya mora supera los noventa días.


Guillermo C. Martínez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° I R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

Los ajustes de capital por aplicación del CER fueron devengados de acuerdo con normas emitidas por el BCRA, interrumpiéndose el devengamiento de los mismos para préstamos cuya mora supera los noventa días (ver Nota 1.).

6.3. Títulos públicos y privados

Con cotización - Del país y del exterior:

Los títulos clasificados en las cuentas de "Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación" e "Inversiones en títulos privados con cotización" se han valuado de acuerdo al valor de cotización al último día de operaciones del ejercicio y con la deducción de la previsión estimada, en caso de corresponder.

Los Bonos del Gobierno Nacional BODEN en US\$ 2012 clasificados en las cuentas de "Tenencias en cuentas de inversión" se han incorporado por su valor técnico, con los considerandos establecidos en la Comunicación "A" 3785. Al fin de cada ejercicio se acrecientan en función de los intereses devengados según las condiciones de emisión. El nuevo saldo en moneda extranjera se convierte a pesos según el tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA.

Los Bonos del Gobierno Nacional BODEN recibidos en dación en pago de titulares de préstamos hipotecarios han sido valuados a su poder cancelatorio de asistencias recibida del BCRA, esto es a \$1.40 más CER e intereses devengados.

Los títulos públicos nacionales originalmente emitidos en moneda extranjera y bajo legislación local, han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias.

Sin cotización - Del país:

Los títulos clasificados en las cuentas de "Títulos públicos sin cotización" se encuentran valuados al valor de costo más las rentas devengadas pendientes de cobro.

6.4. Préstamos

La cartera de préstamos en situación regular y cuya mora no supere los noventa días se encuentra valuada por los capitales efectivamente prestados, más los intereses capitalizados, netos de amortizaciones de capital percibidas y reconsideraciones de saldos de deuda, más ajustes (CER en los casos que


Guillermo C. Martinez
 Gerente de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo C. Chiers
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° I R.A.P.U.


Miguel A. Kieuel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

corresponda) e intereses devengados a cobrar y deducida la previsión estimada para cubrir riesgos de incobrabilidad.

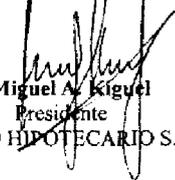
A efectos de los presentes estados contables se denominan Préstamos Pre-91 a aquellos originados con anterioridad al 1º de abril de 1991 o créditos individuales provenientes de operaciones globales iniciadas con anterioridad a dicha fecha y Préstamos Post-91 a todos aquellos créditos originados con posterioridad a la fecha señalada.

Los préstamos garantizados se encuentran valuados de acuerdo al origen de los mismos, como i) recibidos por el canje de títulos públicos nacionales, de acuerdo con lo establecido por el Decreto 1387/01, han sido valuados a la relación establecida por el Ministerio de Economía (valor nominal más intereses corridos al 6 de noviembre de 2001 menos cupones a cobrar hasta el 30 de noviembre de 2001), manteniendo al efecto el valor que dichos títulos públicos registraban en cuentas de inversión, ii) recibidos en canje por títulos públicos aceptados por cancelación de préstamos que se encontraban en situación irregular (Comunicación "A" 3348), han sido valuados a valor nominal menos previsión por riesgo de incobrabilidad o valor de cotización de los mismos, el mayor. La diferencia positiva entre el valor nominal de los préstamos recibidos y el valor que dichos títulos canjeados registraban en cuentas de inversión o valor contable según corresponda, se devenga en forma lineal durante la vida de los citados préstamos. Los préstamos garantizados originalmente emitidos en moneda extranjera y bajo legislación local, han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias, aplicándose sobre dicho monto el CER desde el 3 de febrero de 2002.

Otros préstamos al sector público, no incluidos en el párrafo anterior, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias aplicándose el CER a partir del 3 de febrero de 2002 y estableciendo tasas máximas de acuerdo al prestatario.

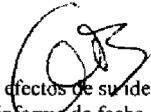
Los préstamos al Sector Privado no Financiero, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,00 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias aplicándose el CER y CVS a partir del 3 de febrero de 2002 y estableciéndose tasas máximas de acuerdo al prestatario.


Guillermo C. Martinez
Gerente de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

6.5. Otros créditos por intermediación financiera

Los créditos hipotecarios individuales cedidos en fideicomiso pendientes de titulización registrados en el presente rubro se han valuado y pesificado siguiendo el criterio expuesto en el punto 6.2. y 6.4.

Los pases pasivos efectuados con títulos públicos en cuentas de inversión y préstamos garantizados han sido valuados y pesificados aplicando el criterio expuesto en los puntos 6.3. y 6.4. para títulos públicos en cuentas de inversión y préstamos garantizados, respectivamente.

El importe registrado en la cuenta "Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores - Compensación a Recibir del Gobierno Nacional" incluye el equivalente en pesos a su valor técnico del derecho a recibir, hasta tanto el BCRA acredite el remanente de los BODEN 2012 en dólares estadounidenses mantenidos en resguardo, para cubrir la diferencia negativa en la posición neta entre activos y pasivos denominados en moneda extranjera resultante de la conversión a pesos - a diferentes relaciones de cambio - de las financiaciones otorgadas y obligaciones en moneda extranjera (ver Nota 2).

6.6. Participaciones en otras sociedades

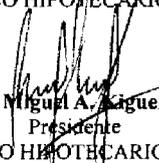
Este rubro comprende principalmente las participaciones que el Banco mantiene en BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima, BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima y BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima (Nota 26). Al 31 de diciembre de 2002 y 2001, dichas participaciones se encuentran registradas a su valor patrimonial proporcional sobre los estados contables al 31 de diciembre de 2002 para la primera y 30 de septiembre de 2002 para las dos últimas, más, en caso de corresponder, las utilidades no trascendidas a terceros, cuyos montos ascienden a miles de pesos 114.892 y miles de pesos 162.256, respectivamente.

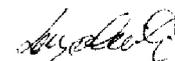
Las restantes participaciones se encuentran valuadas al valor de costo o valor estimado de recupero según corresponda, el menor.

6.7. Bienes de uso y diversos

Estos bienes se encuentran registrados a su valor de costo reexpresados en moneda constante al 31 de diciembre de 2002, siguiendo el método expuesto en el primer párrafo de la presente nota, neto de las depreciaciones acumuladas calculadas por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los bienes. El costo de los bienes incorporados antes del 31 de diciembre de 1994 se encuentran reexpresados en moneda constante de esa fecha, en tanto que los movimientos posteriores a dicha fecha se encuentran valuados a moneda corriente del ejercicio al que corresponden.


Guillermo C. Martínez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Siguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chieffo
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

El Banco registra en el rubro "Bienes Diversos – Bienes Tomados en Defensa del Crédito", unidades de vivienda ingresadas al patrimonio del Banco en concepto de cancelación de créditos hipotecarios, provenientes de la operatoria titulación de hipotecas con transmisión de dominio fiduciario. Pasado los seis meses de ingresados los mismos, son reclasificados en el rubro "Bienes Diversos – Otros Bienes Diversos".

Los valores residuales de los bienes en su conjunto no exceden los valores de utilización económica, excepto por los bienes destinados a la venta, los cuales no superan su valor neto de realización.

6.8. Primas por seguros sobre viviendas, de vida y de desempleo en operaciones de préstamos

La política del Banco es reconocer los ingresos por primas en oportunidad de producirse el devengamiento de la cuota del préstamo respectivo, excepto para aquellos préstamos cuya mora supere los noventa días, en tanto que los cargos por siniestros son imputados a resultados en el ejercicio en que estos ocurren.

En los estados contables se refleja una reserva técnica por miles de pesos 11.925 que se expone en el Patrimonio Neto - Reservas de Utilidades - Otras y una reserva por la actividad de seguros, calculada de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Superintendencia de Seguros de la Nación por miles de pesos 10.108 y miles de pesos 22.360 al 31 de diciembre de 2002 y 2001, respectivamente, expuesta en el rubro "Previsiones" del Pasivo.

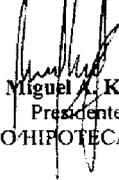
6.9. Bienes intangibles

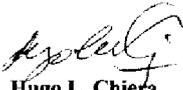
Corresponde a gastos de organización y desarrollo de sistemas. Los mismos han sido reexpresados en moneda constante al 31 de diciembre de 2002 siguiendo el método expuesto en el primer párrafo de la presente nota y se amortizan sobre base mensual y por el método de línea recta en función de la vida útil asignada.

6.10. Depósitos

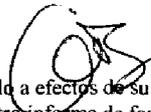
Los depósitos se encuentran valuados a su valor de imposición, más ajustes (CER) e intereses devengados en caso de corresponder. La retribución fija de cada operación se devenga en forma exponencial, en tanto que la retribución variable se devenga aplicando la proporción de retribución pactada a la variación positiva en el precio del activo financiero o índice de activos financieros, operada entre el momento de concertación y el cierre de mes.


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chierfa
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

Los depósitos, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias, aplicándose el CER a partir del 3 de febrero de 2002.

6.11. Otras obligaciones por intermediación financiera

Las operaciones originalmente pactadas en moneda extranjera de opciones y futuros liquidadas y/o con acuerdo de liquidación escritos entre las partes con anterioridad a la vigencia de Decreto 992 se encuentran valuadas a los distintos tipos de cambio pactados en la liquidación de cada operación entre las partes. Las restantes operaciones no renegociadas a la fecha de vigencia del citado decreto han sido pesificadas a la relación de cambio \$1,40 por dólar estadounidense.

6.12. Indemnizaciones por despido

El Banco no constituye provisiones para cubrir el riesgo de las indemnizaciones por despido del personal. Las erogaciones correspondientes a este concepto son cargadas a los resultados del ejercicio en que se producen.

6.13. Impuesto a las ganancias

De acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 24855, Banco Hipotecario Sociedad Anónima está alcanzado por el impuesto a las ganancias, excepto para todas las operaciones de crédito para la vivienda concretadas con anterioridad al 23 de octubre de 1997, fecha de inscripción del estatuto en la Inspección General de Justicia.

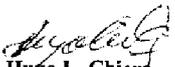
El Banco reconoce, cuando corresponda, los cargos a resultados y registra una provisión en el pasivo por el impuesto determinado sobre sus operaciones imponibles en el ejercicio fiscal al que correspondan.

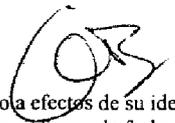
6.14. Patrimonio neto

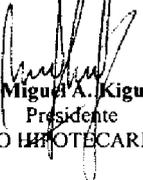
a. Capital social, reservas y ajuste de capital:

Los movimientos y saldos en cuentas del patrimonio neto anteriores al 31 de diciembre de 1994 han sido reexpresados en moneda de esa fecha, siguiendo el método expuesto en el primer párrafo de la presente nota. Los movimientos posteriores a dicha fecha se encuentran expuestos en moneda corriente del ejercicio al que corresponden. Los saldos de cuentas del Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2002 se encuentran reexpresados en moneda de cierre del ejercicio. El ajuste derivado de la reexpresión del saldo de "Capital Social" fue imputado a "Ajustes al Patrimonio".


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° J R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

b. Resultados:

Se encuentran imputados los resultados devengados en el ejercicio, reexpresados en moneda de cierre, con independencia de que se haya efectivizado su cobro o pago. Los resultados monetarios por exposición a la inflación fueron determinados según se indica:

- b.1) Resultado monetario por intermediación financiera: incluye el resultado por exposición a la inflación originado en activos y pasivos relacionados con el ejercicio de la actividad de intermediación habitual entre la oferta y la demanda de recursos financieros.
- b.2) Resultado monetario vinculado con egresos operativos: incluye el resultado por exposición a la inflación originado en activos y pasivos monetarios en pesos, relacionados con gastos de administración.
- b.3) Resultado monetario por otras operaciones: Incluye el resultado por exposición a la inflación originado en activos y pasivos que no están relacionados con la intermediación financiera.

En los presentes estados contables se ha imputado en la cuenta "Diferencia de Valuación no realizada", la diferencia positiva entre el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2001 y el que surge de ajustar la posición neta en moneda extranjera convertida a pesos al tipo de cambio \$1,40 por dólar estadounidense.

El Directorio del Banco ejerció la opción otorgada por la Comunicación "A" 3800 del BCRA de absorber anticipadamente las pérdidas producidas en el corriente año hasta la concurrencia del saldo registrado en la cuenta "Diferencia de Valuación no realizada".

La preparación de estados contables requiere por parte del Directorio del Banco la realización de estimaciones que afectan activos y pasivos, resultados del ejercicio y la determinación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los mismos. Dado que dichas estimaciones involucran juicios de valor respecto de la probabilidad de ocurrencia de hechos futuros, los resultados reales pueden diferir de los estimados pudiendo ocasionar pérdidas o ganancias que afecten los ejercicios subsecuentes. Por otra parte se han considerado todas las disposiciones legales y reglamentarias vigentes hasta la fecha de presentación.

La información de los estados contables del ejercicio anterior, que se presenta a fines comparativos ha sido reexpresada de acuerdo con la metodología mencionada en la presente nota en moneda de cierre al 31 de diciembre de 2002 e incluye ciertas reclasificaciones y ajustes que contemplan aspectos específicos de exposición a los efectos de presentarla sobre bases uniformes con las del presente ejercicio.


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiesa
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

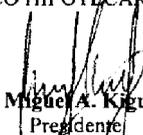
7. DIFERENCIAS ENTRE NORMAS DEL BCRA Y NORMAS CONTABLES PROFESIONALES

Al 31 de diciembre de 2002, y tal como se expuso en la Nota 2, se han registrado en el rubro Otros Créditos por Intermediación Financiera - Compensación a recibir del Gobierno Nacional - En Moneda Extranjera - el derecho a percibir los bonos compensación remanentes mantenidos en resguardo y cobertura, y en Otras Obligaciones por Intermediación Financiera - Banco Central de la República Argentina - Otros, la obligación a asumir en contrapartida del Bono Cobertura; y en Títulos Públicos y Privados la porción de BODEN US\$ 2012 acreditados por el BCRA. La compensación recibida por la diferencia positiva entre el Patrimonio Neto al 31 diciembre de 2001 y el que surge de ajustar la posición neta en moneda extranjera a esa fecha convertida a pesos al tipo de cambio de \$1,40 por dólar estadounidense se reflejó en el Patrimonio Neto en la cuenta "Diferencia de Valuación no realizada", de acuerdo con lo señalado en la Comunicación "A" 3703 del BCRA por miles de pesos 356.596, expresados en moneda de cierre del ejercicio. Posteriormente, de acuerdo con la opción otorgada mediante la Comunicación "A" 3800 del BCRA, el Directorio del Banco aprobó ad-referendum de la decisión que tome oportunamente la Asamblea de Accionistas, la absorción anticipada de pérdidas del corriente ejercicio hasta la concurrencia del saldo registrado en la cuenta "Diferencia de Valuación no realizada". Esta absorción ha sido expuesta a continuación del Resultado Neto del ejercicio en el Estado de Resultados y los saldos al cierre del ejercicio del Estado de Evolución del Patrimonio Neto. Este criterio difiere de las normas contables profesionales en cuanto a la exposición de la citada partida en el Estado de Resultados, no generando efectos en la valuación de los resultados del ejercicio.

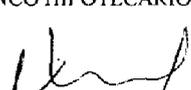
Al 31 de diciembre de 2002 el Banco ha clasificado miles de pesos 1.177.806 correspondientes a su tenencia de BODEN 2012, recibidos en compensación, en la línea "Tenencias en cuentas de inversión". Tal como se expone en la Nota 6.3. dicha tenencia se registran a su valor técnico acrecentado en función de los intereses devengados según las condiciones de emisión, y ese saldo en moneda extranjera se convierte a pesos según el tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA al último día hábil del ejercicio. De acuerdo con normas contables profesionales la valuación de los "títulos públicos nacionales con cotización" debería realizarse de acuerdo con los valores de cotización netos de los gastos estimados de venta, imputando las diferencias de cotización a los resultados de cada ejercicio. En consecuencia, de haberse aplicado el criterio requerido por dichas normas contables profesionales el activo y los resultados acumulados y del ejercicio al 31 de diciembre de 2002 hubieran disminuido en miles de pesos 666.478.

Al 31 de diciembre de 2002 el Banco ha clasificado miles de pesos 7.900 correspondientes a su tenencia de BODEN 2012, recibidos por la cancelación de préstamos hipotecarios, en la línea "Tenencias en cuentas de inversión". Tal como se expone en la Nota 6.3. dicha tenencia se registran a su poder cancelatorio de asistencias recibida del BCRA, esto es a \$1,40 más CER e intereses devengados. De acuerdo con normas contables profesionales la valuación de los "títulos públicos nacionales con cotización" debería realizarse de acuerdo con los valores de cotización netos de los gastos estimados de venta, imputando las diferencias de cotización a los


Guillermo C. Martínez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chierra
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

resultados de cada ejercicio. En consecuencia, de haberse aplicado el criterio requerido por dichas normas contables profesionales el activo y los resultados acumulados y del ejercicio al 31 de diciembre de 2002 hubieran disminuido en miles de pesos 1.804.

La normativa vigente respecto a previsionamiento emanada del BCRA determina que las acreencias con el Sector Público no se encuentren sujetas a previsiones por riesgo de incobrabilidad. De acuerdo con normas contables profesionales dichas previsiones deben estimarse en función al riesgo de recuperabilidad de los activos.

8. CAPITALIZACION DE INTERESES EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Ciertos créditos hipotecarios individuales del Banco en moneda nacional originados con anterioridad al 1 de abril de 1991, o en su caso aquellos provenientes de operaciones globales iniciadas con anterioridad a dicha fecha, devengan una tasa de interés de referencia del 9% anual que en ciertos casos difiere de la tasa puesta al cobro. A partir de septiembre de 1995, el Directorio del Banco dispuso aplicar a la cartera minorista indicada, un incremento mensual en la tasa de interés puesta al cobro con el objetivo de igualar, en un plazo máximo de 120 meses, dicha tasa puesta al cobro y la tasa de referencia. La diferencia entre ambas tasas se adiciona al monto de capital adeudado.

El interés resultante de la aplicación de la tasa de referencia es imputado al resultado del ejercicio, excepto para todos aquellos créditos cuya mora supera los noventa días (ver Nota 6.2.).

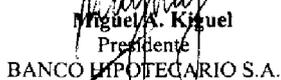
9. CLASIFICACIÓN Y PREVISIONAMIENTO DE DEUDORES

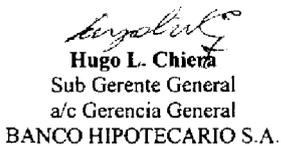
Las previsiones por riesgo de incobrabilidad constituidas al 31 de diciembre de 2002 contemplan las previsiones mínimas requeridas por el Banco Central de la República Argentina, el previsionamiento de créditos individuales refinanciados de acuerdo con el criterio detallado en los párrafos siguientes, el fondo especial de subsidio (Nota 10), incluido el aporte especial efectuado por el Banco al 31 de marzo de 2000 y ciertas estimaciones relacionadas con el impacto coyuntural sobre la recuperabilidad de la cartera de préstamos hipotecarios.

Los intereses capitalizados con anterioridad a la entrada en mora de los créditos son previsionados de acuerdo a las pautas mínimas de previsionamiento, considerándose los mismos como capital.

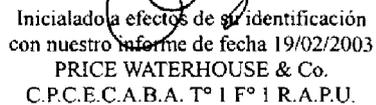
En virtud de las pautas establecidas por la Ley 24441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, el criterio de previsionamiento seguido por el Banco para los emprendimientos constructivos con transmisión de dominio fiduciario, incluidos en la cartera comercial, consiste en la clasificación del deudor en función de la


Guillermo C. Martini
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kizuel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Iniciada a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

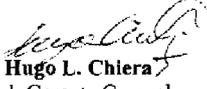
evaluación del flujo de fondos futuro de los emprendimientos en curso de ejecución, considerando cada uno de dichos emprendimientos como un flujo de fondos independiente del resto del patrimonio del deudor.

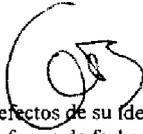
A partir del segundo trimestre del ejercicio 2000, el Banco adoptó la siguiente política de clasificación y provisionamiento sobre créditos individuales que se encuentran en situación irregular y sean reestructurados:

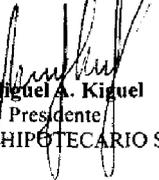
- a. Mantener durante seis meses la clasificación de todos aquellos préstamos que sean objeto de: i) aplicación del artículo 13 de la Ley 24143 y/o; ii) refinanciación, ya sea mediante convenio de pago o capitalización de la mora,
- b. Vencido el plazo establecido en el punto precedente, a partir del séptimo mes se procederá, según corresponda, de la siguiente manera:
 - b.1. Si no se verificara un atraso mayor a 30 días en el pago de los servicios, se clasificará el préstamo en categoría "normal".
 - b.2. Si se verificara un atraso mayor a los 30 días en el pago de los servicios, su clasificación resultará de la sumatoria de los días de atraso actual y los que registraba antes de la refinanciación hasta tanto el atraso no resulte igual o inferior a los 30 días, en cuyo caso sería de aplicación lo determinado en el acápite anterior.
- c. Todos aquellos créditos de las carteras de préstamos hipotecarios individuales que superen los 24 meses de mora serán provisionados al 100%, procediéndose a su desafectación del activo del Banco como máximo transcurridos 3 meses contados a partir del momento en que fueran totalmente provisionados.
- d. Los créditos que hayan sido reestructurados por refinanciaciones y/o aplicación del artículo 13 de la Ley 24143 que se encuentren en mora por más de doce meses, se les adicionará la mora existente antes de dicha reestructuración, procediéndose en tales casos a aplicar lo dispuesto en el punto c. anterior.
- e. Aquellos créditos que habiendo sido desafectados del activo, de acuerdo a las pautas indicadas en los puntos c. y d. anteriores, sean reestructurados y regularicen su situación, serán reincorporados al activo del Banco cuando los mismos no verifiquen atrasos superiores a 30 días a partir del séptimo mes posterior a su reestructuración.

Como consecuencia de lo expuesto en los puntos c. y d. anteriores y la aplicación de la Comunicación "A" 2357 del Banco Central de la República Argentina, sus complementarias y modificatorias, al 31 de diciembre de


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° I R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

2002 y 2001 se encuentran registrados en cuentas de orden miles de pesos 533.413 y miles de pesos 1.145.338 respectivamente.

Durante el tercer trimestre de 2001, atendiendo el contexto económico financiero del país, el Banco efectuó un proceso extraordinario de desactivación del activo de préstamos Pre-91, que cumplían con alguna de las siguientes condiciones:

- a. Contaban con atrasos superiores a 12 meses.
- b. Créditos refinanciados o reformulados con atrasos mayores a 6 meses, los cuales acumulando la mora verificada previo a dichas reestructuraciones, sumaban atrasos superiores a 12 meses.

Como consecuencia de lo expresado en el párrafo anterior se han desactivado 5.741 préstamos que representan un saldo de deuda de miles de pesos 88.606 a valores de aquella fecha.

El Directorio del Banco, en función de lo mencionado anteriormente, considera que las provisiones por riesgo de incobrabilidad constituidas son suficientes para mantener el nivel de provisiones mínimas exigidas por las normas del Banco Central de la República Argentina y por las normas contables profesionales sobre el monto total de la cartera.

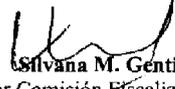
10. FONDO ESPECIAL DE SUBSIDIO

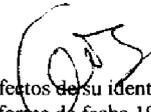
El artículo 13 de la Ley 24143 dispuso la constitución por parte del Banco de un fondo especial destinado a subsidiar los servicios de reembolso de los prestatarios que se encuentren afectados por situaciones de emergencia económica que no pudieran ser atendidas mediante la renegociación del crédito. Dicho fondo fue oportunamente reglamentado por el Banco, y a partir de ese momento se integra mediante la afectación del 2% de las sumas percibidas en concepto de intereses sobre préstamos para la vivienda. El saldo del fondo al 31 de diciembre de 2002 y 2001 alcanza a miles de pesos 16.841 y miles de pesos 47.256, respectivamente, incluyendo el aporte extraordinario efectuado al 31 de marzo de 2000, precedente y deducidas las correspondientes aplicaciones. La Ley 24855 dispuso que el Banco deberá continuar por un plazo de 10 años a partir del 22 de julio de 1997 realizando aportes a dicho fondo en los términos establecidos en la Ley 24143.


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

11. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de diciembre de 2002, el Banco Central de la República Argentina otorgó al Banco asistencia financiera por miles de pesos 391.057. Como garantía de estas operaciones, se constituyeron derechos de prenda en primer grado sobre activos creditorios provenientes del Contrato de préstamo garantizado a tasa fija (7%) con vencimiento en 2011 por aproximadamente miles de pesos 433.820 y entrega de créditos de la cartera del Banco instrumentados bajo letras hipotecarias escriturales por miles de pesos 170.783. A tal efecto, se encuentra registrado en el rubro Otras Obligaciones por Intermediación Financiera el financiamiento obtenido, y en cuentas de orden los saldos representativos de los derechos eventuales.

Al 31 de diciembre de 2002 se encuentran registrados en el rubro Préstamos, miles de pesos 3.874 de Préstamos Garantizados canjeados por títulos públicos por cuenta y orden de Fideicomisos Financieros, dentro de los lineamientos del Decreto 1387. Al cierre de los presentes estados contables, el Banco se encuentra en el proceso de transferencia al fiduciario de dichos préstamos.

De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 905 el BCRA otorgará financiación a las entidades financieras para la suscripción de Bonos del Estado Nacional (BODEN 2012 en dólares estadounidenses) destinados a cubrir la posición neta negativa en moneda extranjera, requiriendo al efecto activos en garantía sobre dicha financiación. A la fecha de los presentes estados contables, y de acuerdo con lo expuesto en Nota 2., no se han individualizado los activos que el Banco ofrecerá al Ente Rector.

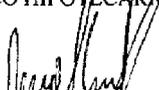
Al 31 de diciembre de 2001 el Banco constituyó garantías específicas sobre distintas operaciones pasivas por miles de pesos 27.499.

12. SEGURO SOBRE BIENES QUE GARANTIZAN LA CARTERA HIPOTECARIA Y SEGUROS DE VIDA Y DE DESEMPLEO SOBRE BENEFICIARIOS

El Banco otorga cobertura de seguros sobre:

- **Viviendas hipotecadas que garantizan su cartera de créditos, por el valor asignado a los bienes asegurados:** Daños materiales causados por incendios, explosiones, rayos, terremotos, ciertos hechos de tumulto popular, terrorismo y otros según las condiciones generales establecidas por el Banco.
- **Seguro de vida cancelatorio de deuda para los prestatarios del Banco:** Riesgo de muerte del responsable económico, prestatario o no, con efecto cancelatorio de la deuda por capital que se registre a la fecha del siniestro, según las condiciones establecidas por el Banco. Son asegurables las personas físicas menores a 56 años y hasta que cumplan 80 años de edad.


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

- Seguro de Desempleo de los responsables económicos que sean titulares de operaciones de crédito:**
Cubre el riesgo de desempleo cuando se cumplan las condiciones estipuladas en la Ley Nacional de Empleo 24013 con una cobertura máxima de hasta seis cuotas mensuales, con opción a renovar dicha cobertura por otros seis servicios con pago de prima adicional, una vez que el asegurado haya celebrado contrato de trabajo por un plazo superior a doce meses.

Las políticas contables establecidas por el Banco para registrar las operaciones vinculadas a estos seguros se describen en Nota 6.8. La Entidad cubre los riesgos involucrados por la actividad aseguradora con su propio patrimonio, excepto para los casos de terremoto en los que ha tomado un reaseguro para reducir dicho riesgo.

El monto de las primas de seguro por los conceptos arriba mencionados, los siniestros abonados y los cargos vinculados con la actividad aseguradora, imputados a los resultados de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2002 y 2001, fueron los siguientes:

	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Primas seguro de incendio	17.472	40.763
Primas seguro de vida	39.517	82.948
Primas seguro de desempleo	2.841	5.852
Total primas (Nota 21)	59.830	129.563

	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Siniestros incendio	662	1.925
Siniestros vida	9.730	19.517
Siniestros desempleo	1.784	3.087
Total siniestros (Nota 22)	12.176	24.529

Cargo previsión riesgo seguros	-	1.602
Total cargo previsión	-	1.602

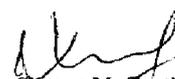
Las primas de seguros indicadas se exponen en el rubro "Ingresos por servicios", en tanto que los siniestros se exponen en el rubro "Egresos por servicios". El cargo correspondiente a las provisiones relacionadas a esta actividad aseguradora se incluye en el rubro "Pérdidas diversas".


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo E. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.

Iniciado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 17º I.R.A.P.U.


Miguel A. Miguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

13. OTROS CRÉDITOS POR INTERMEDIACION FINANCIERA

La composición de la línea "Otros comprendidos en las normas de clasificación de deudores" del rubro "Otros créditos por intermediación financiera" es la siguiente:

	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Préstamos hipotecarios cedidos en fideicomiso	348.397	986.706
Títulos subordinados Clase B garantizados con hipotecas	36.850	-
Otros	18.792	22.192
Total	404.039	1.008.898

La composición de la línea "Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores" del rubro "Otros créditos por intermediación financiera" es la siguiente:

	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Compensación a recibir del Gobierno Nacional (US\$)	2.960.082	-
Certificados de participación en Fideicomisos	15.356	239.770
Obligaciones Negociables propias en cartera	31.101	14.370
Fondo de Liquidez Bancaria	-	36.267
Otros	501	2.193
Total	3.007.040	292.600

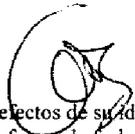
14. TITULIZACION DE CARTERA DE CREDITOS HIPOTECARIOS

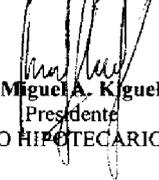
El Banco ha celebrado diversos contratos de fideicomiso financiero mediante los cuales, en su carácter de fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de créditos hipotecarios de su cartera de préstamos a First Trust of New York. Una vez transferidos los créditos hipotecarios al fiduciario, éste procede a emitir los correspondientes títulos valores representativos de deuda y certificados de participación y a cancelar con el producido de la colocación el monto de los créditos cedidos por el Banco. Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante.

El fiduciario es responsable de administrar los fondos fiduciarios previamente constituidos de acuerdo con las especificaciones contenidas en el contrato de fideicomiso.


Guillermo C. Martinez
 Gerencia de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chierici
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

Los presentes fideicomisos fueron alcanzados por la pesificación de activos y pasivos en moneda extranjera dispuesta por Ley 25561 y Decreto 214, a la relación \$1,00 por dólar estadounidense, por haberse constituido oportunamente bajo legislación argentina. No obstante lo expuesto existen ciertos reclamos de inversores extranjeros con respecto al proceso de pesificación efectuado y consecuentemente la definición de sus impactos económicos.

Al 31 de diciembre de 2002 y 2001 se encuentran contabilizados en la línea "Otros comprendidos en las normas de clasificación de deudores" del rubro "Otros créditos por intermediación financiera" miles de pesos 348.397 y miles de pesos 986.706 respectivamente correspondientes a créditos hipotecarios originalmente otorgados en moneda extranjera y pesificados por ley 25561 y Decreto 214 inscriptos a favor del fiduciario, en la línea "Intereses devengados a cobrar comprendidos en la norma de clasificación de deudores" del mismo rubro miles de pesos 8.346 y miles de pesos 32.422 respectivamente correspondientes a los intereses devengados y, además, en esa misma línea se encuentran contabilizados los ajustes devengados a cobrar (CER) miles de pesos 717 correspondientes a sus intereses y ajustes devengados. Dichos créditos se mantienen en el activo del Banco dado que a esa fecha el fiduciario no había emitido los títulos respectivos y el Banco mantiene el doble carácter de fiduciante y único beneficiario.

A la fecha de los presentes estados contables se encuentran constituidos los fondos que se enumeran a continuación:

1. Fondo Hipotecario BHN I, Fideicomiso Hipotecario BHN II, Fideicomiso Hipotecario BHN III, Fideicomiso Hipotecario BHN IV, Fideicomiso Hipotecario BACS I, Fideicomiso Hipotecario BACS Funding I, Fideicomiso Hipotecario BACS Funding II y Fideicomiso Hipotecario BHSA I 2002, cuyas condiciones de emisión son las siguientes:

	Títulos de deuda Clase A1/AV	Títulos de deuda Clase A2/AF	Títulos de deuda Clase B	Certificados de Participación	Total
BHN I- Emisión 29.10.1996					
Valor nominal en miles de pesos	60.292	18.778	9.302	4.652	93.024
Vencimiento declarado	25.05.2005	25.09.2001	25.01.2014	25.01.2014	
BHN II- Emisión 09.05.1997					
Valor nominal en miles de pesos	44.554	51.363	3.730	6.927	106.574
Vencimiento declarado	25.03.2011	25.07.2009	25.03.2012	25.05.2013	


Guillermo C. Martinez
 Gerencia de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kizuel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

	Títulos de deuda Clase A1/AV	Títulos de deuda Clase A2/AF	Títulos de deuda Clase B	Certificados de Participación	Total
BHN III- Emisión 29.10.1997					
Valor nominal en miles de pesos	14.896	82.090	5.060	3.374	105.420
Vencimiento declarado	31.05.2017	31.05.2017	31.05.2018	31.05.2018	
BHN IV- Emisión 15.03.2000					
Valor nominal en miles de pesos	119.500	36.500	24.375	14.625	195.000
Vencimiento declarado	31.03.2011	31.03.2011	31.01.2020	31.01.2020	
BACS I – Emisión 15.02.2001					
Valor nominal en miles de pesos	30.000	65.000	12.164	8.690	115.854
Vencimiento declarado	31.05.2010	31.05.2010	30.06.2020	30.06.2020	
BACS Funding I Emisión 15.11.2001					
Valor nominal en miles de pesos				29.907	29.907
Vencimiento declarado				15.11.2031	
BACS Funding II Emisión 23.11.2001					
Valor nominal en miles de pesos				12.104	12.104
Vencimiento declarado				23.11.2031	
BHSA I Emisión 01.02.2002					
Valor nominal en miles de pesos				43.412	43.412
Vencimiento declarado				01.02.2021	

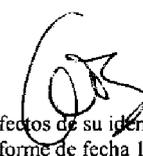
En todos los casos los títulos clase B están subordinados al pago de los títulos clase A. Asimismo, el reembolso de los certificados de participación será efectuado una vez cancelada la totalidad de los títulos de clase A y B emitidos y en la medida que existan fondos suficientes remanentes en los fondos fiduciarios.


Guillermo C. Martinez
 Gerencia de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° I R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

Al 31 de diciembre de 2002 y 2001, el Banco mantenía en cartera los siguientes títulos correspondientes a los fondos indicados anteriormente:

	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
"Otros comp. en las normas de clasificación de deudores":		
Títulos de deuda Clase B – BHN III	7.671	-
Títulos de deuda Clase B – BHN IV	29.179	-
Subtotal	36.850	-
"Otros no comp. en las normas de clasificación de deudores":		
Certificado de participación – BHN I	-	21.090
Certificado de participación – BHN II	15.356	53.234
Certificado de participación – BHN III	-	36.723
Certificado de participación – BHN IV (1)	-	88.369
Certificado de participación – BACS I (1)	-	40.354
Subtotal	15.356	239.770
Total	52.206	239.770

(1) Incluye primas de emisión.

15. CREDITOS DIVERSOS

El detalle de "Otros" del rubro "Créditos diversos" es el siguiente:

	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Anticipos y retenciones de impuestos	3.336	8.701
Cuentas a cobrar de entidades gubernamentales	5.632	12.055
Cuentas a cobrar por préstamos administrados	23.626	47.867
Gastos, impuestos y adelantos de terceros a recuperar	6.708	22.380
Bancos corresponsales	2.798	8.740
Depósitos en garantía	-	27.499
Valores a compensar	2.117	77
Otros	17.056	22.460
Total	61.273	149.779


Guillermo C. Martinez
 Gerencia de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

16. OBLIGACIONES NEGOCIABLES Y OTRAS FINANCIACIONES

El valor nominal residual de las obligaciones negociables al 31 de diciembre de 2002 asciende a miles de pesos 2.998.986. Dicho monto está compuesto por Cédulas Hipotecarias Argentinas ("CHA") emitidas dentro del programa global de "Euro Medium Term Notes" ("EMTN") y Obligaciones Negociables simples no convertibles en acciones dentro del marco de un programa global de "Global Medium Term Notes" ("GMTN").

El saldo de las obligaciones negociables incluido en el rubro "Otras obligaciones por intermediación financiera" incluye descuentos y gastos de emisión, los que son diferidos durante la vigencia de los títulos. El valor nominal residual de cada una de las series de las obligaciones negociables emitidas es el siguiente:

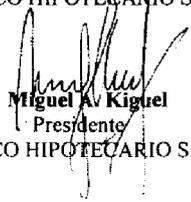
	FECHA DE EMISION	FECHA DE VTO.	TASA INTERES ANUAL	VNR 31/12/02 Miles de pesos	VNR 31/12/01 Miles de pesos
EMTN (CHA)					
Serie III (US\$100.000 miles)	07/08/96	07/08/06	10,625%	44.082	28.603
GMTN					
Serie I (US\$ 300.000 miles)	17/04/98	17/04/03	10,000%	1.000.358	649.087
Serie IV (US\$175.000 miles)	03/12/98	03/12/08	13,000%	16.176	10.496
Serie VI (US\$135.909 miles)	15/03/99	15/03/02	12,250%	15.772	291.400
Serie XVI (US\$125.000 miles)	17/02/00	17/02/03	12,625%	420.375	272.762
Serie XVII (EURO 100.000 miles)	27/03/00	27/03/02	9,000%	5.000	205.375
Serie XXII (EURO 100.000 miles)	18/10/00	18/10/02	8,750%	8.367	189.515
Serie XXIII (EURO 150.000 miles)	06/02/01	06/02/04	10,750%	530.018	302.930
Serie XXIV (US\$107.000 miles)	15/03/02	15/03/05	9,000%	368.588	-
Serie XXV (EURO 165.700 miles)	15/03/02	15/06/05	8,000%	590.250	-
US COMMERCIAL PAPERS					
Serie 14 (US\$ 51.250 miles)	14/11/01	14/02/02	1,990% (*)	-	111.833
Serie 15 (US\$ 51.250 miles)	21/12/01	21/03/02	1,930% (*)	-	111.833
				<u>2.998.986</u>	<u>2.173.834</u>

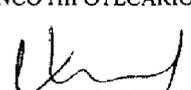
(*) Tasa de descuento


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° I R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

Adicionalmente el Banco obtuvo un préstamo de Citibank por miles de US\$ 75.000, el cuál se encuentra bajo legislación extranjera. Posteriormente los derechos sobre dicho préstamo fueron cedidos por Citibank al fideicomiso financiero constituido en la Argentina denominado Gain Hipotecario Trust Notes Due 2005 Financial Trust cuyo fiduciario financiero, First Trust of New York National Association, emite títulos a tasa flotante (FRN) con características, términos y condiciones idénticas a las del préstamo. La tasa de interés de las operaciones activas y pasivas es LIBOR para 180 días más 325 puntos básicos.

17. CANJE DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES

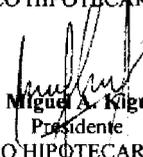
Con fecha 17 de febrero de 2002, el Banco realizó una oferta de canje de Obligaciones Negociables a los tenedores de las Series VI, XVII y XXII del programa GMTN, bajo las siguientes condiciones: (i) pago en efectivo del 15% del capital y 100% de intereses devengados hasta el 15 de marzo de 2002, (ii) entrega de Obligaciones Negociables denominadas en dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de marzo de 2005 con un interés anual del 9%, en canje por la Serie VI (miles de US\$133.541, interés 12.25% y vencimiento 15 de marzo de 2002) y (iii) entrega de Obligaciones Negociables denominadas en Euro con vencimiento el 15 de junio de 2005 con un interés anual del 8%, en canje por las Series XVII (miles de EURO 100.000, interés 9% y vencimiento 27 de marzo de 2002) y XXII (miles de EURO 100.000, interés 8.75% y vencimiento 18 de octubre de 2002).

El 25 de marzo de 2002 se cerró la operación, cuyo resultado de la oferta fue la presentación de miles de US\$128.195, el 96.00% por la Serie VI; miles de EURO 98.185, el 98.18% de la Serie XVII y miles de EURO 96.287, el 96.29% de la Serie XXII.

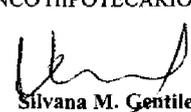
18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

A efectos de cubrir los riesgos de movimientos desfavorables de tasa de interés correspondientes al préstamo otorgado en las condiciones citadas en la Nota 16, el Banco entró en un swap de tasa de interés, mediante la cuál el Banco paga la tasa fija establecida en el contrato de 6,06% y cobra la tasa variable aplicable a cada ejercicio establecido, otorgando a la contraparte el derecho a cancelar el swap a fines del primer año.


Guillermo E. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

19. OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACION FINANCIERA

La composición de la línea "Otras" incluida en el rubro "Otras obligaciones por intermediación financiera" es la siguiente:

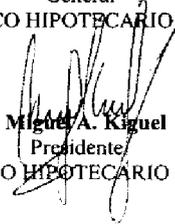
	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Cobranzas y otras operaciones por cuenta de terceros	34.020	24.347
Préstamo financiero (Nota 16)	252.225	163.657
Contrato de cobertura financiera	-	65.463
Red de Bancos Minoristas	54.088	100.433
Otras	1.143	13.587
Total	341.476	367.487

20. OBLIGACIONES DIVERSAS

La composición de "Otras" correspondiente al rubro "Obligaciones diversas" se expone a continuación:

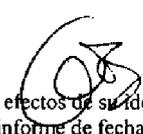
	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Acreeedores varios	17.127	32.566
Otros honorarios y gastos a pagar	2.257	4.676
Fondos de garantía por préstamos	188	875
Retenciones de impuestos a ingresar	1.692	5.097
Impuestos a pagar	5.984	26.290
Retenciones y aportes sobre remuneraciones	2.207	4.398
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	1.016	2.613
Otras	7.393	16.783
Total	37.864	93.298


Guillermo C. Martinez
 Gerencia de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chifra
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

21. INGRESOS POR SERVICIOS

El detalle de la línea "Otros" correspondiente al rubro "Ingresos por servicios" es el siguiente:

	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Primas de seguros (Nota 12)	59.830	129.563
Comisiones y servicios relacionados con préstamos	28.073	56.679
Otros	2.823	4.670
Total	90.726	190.912

22. EGRESOS POR SERVICIOS

La composición de la línea "Otros" incluida en el rubro "Egresos por servicios" es la siguiente:

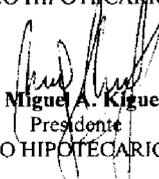
	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Siniestros de seguros (Nota 12)	12.176	24.529
Impuesto a los ingresos brutos	2.335	4.573
Otros	2.943	11.448
Total	17.454	40.550

23. UTILIDADES DIVERSAS

La composición de la línea "Otros" incluida en el rubro "Utilidades diversas" es la siguiente:

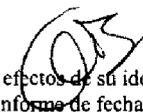
	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Recupero gastos ahorro postal	564	1.352
Alquileres	845	2.371
Ajustes e intereses por créditos diversos	857	62
Recupero programa apreciación de acciones	-	4.613
Resultado por operaciones con bienes de uso y diversos	105	3.546
Otras	3.585	7.745
Total	5.956	19.689


Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kizuel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

24. PERDIDAS DIVERSAS

La composición de la línea "Otros" incluida en el rubro "Pérdidas diversas" es la siguiente:

	31/12/02	31/12/01
	Miles de pesos	Miles de pesos
Depreciación de bienes diversos	662	703
Impuesto a los ingresos brutos	362	761
Otros impuestos	2.015	3.108
Desafectación de bienes intangibles	7.687	-
Resultado por operaciones con bienes de uso y diversos	746	3.905
Donaciones	296	1.302
Régimen de cancelaciones bonificadas	43.629	867
Otras	4.521	7.079
Total	59.918	17.725

25. SEGURO DE GARANTIA DE LOS DEPÓSITOS

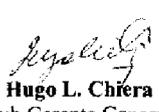
La Ley 24485, los Decretos 540/95 y 1127/98 y la Comunicación "A" 2337 y complementarias del Banco Central de la República Argentina establecen que las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras deberán destinar un aporte normal equivalente al 0,03% de su promedio mensual de saldos diarios de depósitos en cuentas corrientes, cajas de ahorros, plazos fijos, cuentas especiales, inversiones a plazo y saldos inmovilizados provenientes de los depósitos anteriormente mencionados.

Adicionalmente al aporte normal, las entidades deben efectuar un aporte adicional diferenciado de acuerdo al resultado que se obtenga de la ponderación de diversos factores.

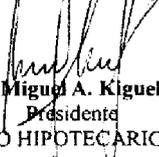
La Comunicación "A" 3064 del Banco Central de la República Argentina dispuso que, con vigencia a partir de los aportes que correspondan al mes de enero de 2000, el aporte normal se reduzca al 0,015% sujeto a que las entidades financieras concierten con Seguro de Depósitos Sociedad Anónima ("SEDESA") contratos de préstamo con destino al Fondo de Garantía de los Depósitos. Mediante la Comunicación "A" 3153 el Banco Central de la República Argentina ha dispuesto dejar sin efecto la celebración de los contratos de préstamos indicados precedentemente a partir del mes de septiembre 2000. Sin perjuicio de ello, los créditos concertados mantendrán su vigencia en las condiciones pactadas con SEDESA hasta sus respectivas cancelaciones.

Se encuentran excluidos del seguro de garantía los depósitos a plazo fijo transferibles cuya titularidad fuera adquirida por endoso, las imposiciones captadas mediante sistemas que ofrezcan incentivos adicionales a la tasa de interés convenida, los depósitos en los que se convengan tasas de interés superiores a las de referencia


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

publicadas por el Banco Central de la República Argentina, los depósitos de entidades financieras en otros intermediarios, incluidos los certificados de plazo fijo adquiridos por negociación secundaria, los depósitos efectuados por personas vinculadas directa o indirectamente a la Entidad, los depósitos a plazo fijo de títulos valores, aceptaciones o garantías y los saldos inmovilizados provenientes de depósitos y otras obligaciones excluidas.

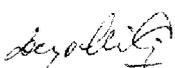
26. SOCIEDADES SUBSIDIARIAS

El Banco posee participación en las siguientes subsidiarias:

- a. 99,99% en el capital social de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima, el que asciende a miles de pesos 18.000, cuyo objeto social es de inversión. Asimismo en dicha Sociedad Banco Hipotecario mantiene aportes irrevocables por miles de pesos 10.000. A su vez BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima posee el 99,9976% de BHN Vida Sociedad Anónima y BHN Seguros Generales Sociedad Anónima, el 99% de BHN Seguros de Crédito Hipotecario Sociedad Anónima y 75% de Mortgage Systems International, LLC.
- b. 99,99% en el capital social de BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima, el que asciende a miles de pesos 1.900 y cuyo objeto social es la actividad inmobiliaria.
- c. 70% en el capital social de BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima, el que asciende a miles de pesos 62.500 y cuya actividad principal es promover la creación y desarrollo de un mercado secundario de créditos hipotecarios en nuestro país.
- d. 100% en el capital social de VR-Tasaciones y Certificaciones Sociedad Anónima, el que asciende nominalmente a miles de pesos 200. La sociedad tiene por objeto la prestación de servicios de tasación y certificación de cualquier tipo de inmuebles, urbanos o rurales, situados en la República Argentina o en el extranjero.

Al 31 de diciembre de 2002, la participación del Banco en las sociedades mencionadas se encuentra reflejada en cuentas del rubro "Participación en otras sociedades".


Guillermo C. Martinz
 Gerencia de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.


Miguel A. Kizuel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

Los totales relevantes que surgen de los estados contables al 31 de diciembre de 2002 de las principales sociedades controladas son los siguientes:

	BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	BHN Sociedad de Inversión S.A. (1) (3)	BHN Inmobiliaria S.A. (3)
	Miles de pesos	Miles de pesos	Miles de pesos
Activo	260.895	42.185	2.507
Pasivo	151.989	3.003	27
Participación de terceros	-	6.314	-
Patrimonio Neto	108.906	32.868	2.480
Resultado Neto (pérdida)	(93.797)	(11.961)	(2.918)

(1) Saldos consolidados

(2) Resultado antes de absorción – Comunicación "A" 3800 del BCRA.

(3) Estados Contables al 30/09/02.

27. RESTRICCION A LA DISTRIBUCION DE UTILIDADES

No se podrán distribuir utilidades hasta tanto los resultados no asignados al cierre de algún ejercicio económico resulten positivos.

Según lo dispuesto por la Comunicación "A" 3574 del Banco Central de la República Argentina, hasta que se comunique lo contrario, queda suspendida la distribución de utilidades.

Adicionalmente, por Comunicación "A" 3785 de fecha 29 de octubre de 2002, el BCRA limitó la distribución de dividendos en efectivo, en la medida en que la Entidad haya decidido valorar a valor técnico las tenencias de los bonos recibidos por la aplicación de los artículos 28 y 29 del Decreto 905, excepto por el importe de utilidades que supere la diferencia entre el valor de registración y el de cotización de los bonos mencionados, luego de efectuadas las apropiaciones legal y estatutariamente establecidas (ver Nota 2).

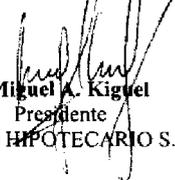
28. LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes estados contables las operaciones de Banco Hipotecario Sociedad Anónima se encontraban registradas en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.


Guillermo C. Martinez
 Gerencia de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

29. OPERACIONES CON SOCIEDADES ARTICULO 33 LEY 19550

Los saldos al 31 de diciembre de 2002 son los siguientes:

	<u>Miles de pesos</u>
<u>Otros Créditos por Intermediación Financiera</u>	
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	52.508
 <u>Créditos Diversos – Deudores Varios</u>	
BHN Vida S.A.	424
BHN Seguros Generales S.A.	44
BHN Sociedad de Inversión S.A.	4
BHN Inmobiliaria S.A.	5
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	239
 <u>Depósitos – Cuentas Corrientes y Plazo Fijo</u>	
BHN Sociedad de Inversión S.A.	1.633
BHN Inmobiliaria S.A.	2.384
BHN Vida S.A.	6.027
BHN Seguros Generales S.A.	5.391
BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	133
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	57
VR – Tasaciones y Certificaciones S.A.	10
 <u>Otras Obligaciones por Intermediación Financiera</u>	
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	27.463
 <u>Obligaciones Diversas- Acreedores Varios</u>	
VR – Tasaciones y Certificaciones S.A.	85
 <u>Saldo Pendiente de Integración</u>	
BHN Vida S.A.	(*)
BHN Seguros Generales S.A.	(*)
BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	(*)


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

	<u>Miles de pesos</u>
<u>Egresos Financieros</u>	
BHN Sociedad de Inversión S.A.	4
BHN Vida S.A.	173
BHN Seguros Generales S.A.	173
BHN Inmobiliaria S.A.	57
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	35.988
<u>Ingresos por Servicios</u>	
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	175
<u>Cuentas de Orden</u>	
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	52.508
(*) SALDOS PENDIENTES DE INTEGRACION EN PESOS	
BHN Vida S.A.	90
BHN Seguros Generales S.A.	90
BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	90

30. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con lo establecido en la Ley 24855 y en su decreto reglamentario (Decreto 924/97), los ingresos que el Banco obtiene como consecuencia de operaciones de crédito instrumentadas, acordadas, comprometidas y/o registradas hasta la fecha de inscripción de su estatuto se encuentran exentos del impuesto a las ganancias, en tanto que los ingresos originados en operaciones de crédito posteriores a esa fecha se encuentran alcanzados por dicho gravamen.

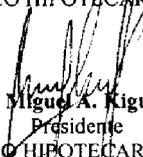
Como principio general, la ley de impuesto a las ganancias admite la deducción de aquellos gastos necesarios para obtener, mantener o conservar la ganancia gravada. Para el caso de gastos efectuados para obtener conjuntamente ganancias gravadas y no gravadas, es necesario individualizar la porción del gasto destinada a generar la ganancia alcanzada por el gravamen, que será deducible a los efectos impositivos.

La norma da preeminencia al método de asignación directa sobre el método del prorrateo para determinar la porción del gasto deducible (vinculado con la obtención de ingresos gravados), razón por la cual sólo se debería recurrir al método del prorrateo cuando no existiera posibilidad de realizar una vinculación directa entre los gastos incurridos y las ganancias gravadas y no gravadas, respectivamente.


Guillermo C. Martinez
 Gerencia de Contaduría
 General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
 Sub Gerente General
 a/c Gerencia General
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


 Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 19/02/2003
 PRICE WATERHOUSE & Co.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° I R.A.P.U.


Miguel A. Riquel
 Presidente
 BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
 Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

Hasta el ejercicio fiscal finalizado el 31 de diciembre de 1998, el Banco ha determinado el impuesto a las ganancias de acuerdo con el método del prorrateo de gastos, considerando deducibles la porción de gastos que resulta de aplicar a la totalidad de los gastos incurridos la relación entre los ingresos gravados e ingresos totales.

A partir del ejercicio fiscal finalizado el 31 de diciembre de 1999, el impuesto a las ganancias ha sido calculado dando preeminencia a la vinculación directa de los gastos con la obtención de ingresos gravados y no gravados, aplicando el método del prorrateo solamente para aquellos gastos que no era posible asignar en forma directa a cada una de esas fuentes productoras de ganancias.

Se han presentado las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios fiscales 1999, 2000 y 2001 adoptando el criterio expuesto en el párrafo anterior, en las cuales se han exteriorizado un quebranto de aproximadamente miles de pesos 35.700, 70.900 y 145.305, respectivamente (ver Notas 31 y 32).

31. IMPUESTO A LAS GANANCIAS PRESUNTAS

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue establecido por la Ley 25063 por el término de 10 años a partir del ejercicio 1998. Este impuesto es complementario del impuesto a las ganancias, en tanto que constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos productivos a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la Entidad coincidirá con el mayor de ambos impuestos. La mencionada ley prevé para el caso de entidades regidas por la Ley de Entidades Financieras que las mismas deberán considerar como base imponible del gravamen el 20% de sus activos gravados previa deducción de aquellos definidos como no computables. Si el impuesto a la ganancia mínima presunta excediera en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes.

Teniendo en cuenta lo expuesto en Nota 30, con relación al quebranto impositivo determinado por el Banco para los tres últimos ejercicios fiscales, se procedió a efectuar el cálculo del impuesto a la ganancia mínima presunta correspondiente, del que surge una obligación hasta el 31 de diciembre de 2002, de miles de pesos 5.123.


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Iniciado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

32. ACTIVOS CONTINGENTES

De acuerdo a lo descripto en la Nota 6.13. y a raíz del uso de otro índice para la deducción de intereses en el cómputo del impuesto a las ganancias, el Banco presenta para los ejercicios fiscales cerrados el 31 de diciembre de 1999 y 2000, un quebranto en dicho impuesto que asciende en total a aproximadamente miles de pesos 106.600. Al 31 de diciembre de 2002 este monto se encuentra registrado en cuentas de orden. Por otra parte según declaración jurada presentada en mayo del corriente año a la fecha de los presentes estados contables el quebranto impositivo alcanza a miles de pesos 145.305.

33. ADQUISICION DE ACCIONES PROPIAS

Con fecha 22 de agosto de 2000, el Directorio dispuso autorizar la adquisición de acciones representativas del capital social del propio Banco en los términos del art. 220 inciso 2 de la Ley 19550, motivada por la necesidad de resguardar el precio de la acción ante la volatilidad del mercado que dada su escasa liquidez, expondría a la misma a fluctuaciones inconvenientes. Esta medida fue aprobada por la Asamblea General Ordinaria del 31 de mayo de 2001.

En virtud a la autorización indicada en el párrafo anterior, en diciembre de 2000, el Banco adquirió acciones propias. Al cierre de los presentes estados contables la tenencia de acciones propias se encuentra registrada en el rubro "Títulos Públicos y Privados" valuada a su precio de cotización al cierre del ejercicio.

34. AGENTE DE MERCADO ABIERTO

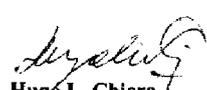
De acuerdo a lo normado por la Resolución N° 290 de la Comisión Nacional de Valores y sus modificatorias, se informa que el patrimonio mínimo requerido por las normas del Banco Central de la República Argentina supera el establecido en la citada disposición, y el mismo se halla debidamente integrado al cierre del ejercicio.

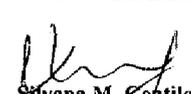
35. PUBLICACIÓN DE ESTADOS CONTABLES

De acuerdo con lo previsto en la Comunicación "A" 760, la previa intervención del Banco Central de la República Argentina no es requerida a los fines de la publicación de los presentes estados contables.


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior

36. ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

El Banco actúa como agente financiero de ciertos emprendimientos constructivos, en el marco de la "Operatoria Titulización - Línea de Crédito para la Financiación de Emprendimientos Constructivos con Transmisión de Dominio Fiduciario".

Por esta operatoria se conforma un fideicomiso en garantía compuesto por los bienes comprendidos en los correspondientes contratos, cuya propiedad fiduciaria se transmite al Banco en su carácter de Fiduciario. Ejerciendo como tal las facultades que se le otorgan en el Fideicomiso, con el propósito de proteger los intereses del Acreedor amparados bajo la Garantía.

Al 31 de diciembre de 2002, los créditos bajo esta operatoria alcanzan la suma de miles de pesos 99.367. De los cuales, el Banco administra algunos emprendimientos constructivos motivados en la ejecución de la garantía constituida en seguridad de dichos créditos. Al 31 de diciembre de 2002 tal monto asciende a miles de pesos 97.547 los cuales se encuentran contabilizados en la línea "Préstamos - Hipotecarios".


Guillermo C. Martinez
Gerencia de Contaduría
General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Miguel A. Kiguel
Presidente
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Hugo L. Chiera
Sub Gerente General
a/c Gerencia General
BANCO HIPOTECARIO S.A.


Silvana M. Gentile
Por Comisión Fiscalizadora


Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 19/02/2003
PRICE WATERHOUSE & Co.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° I R.A.P.U.