

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

**1. BASES DE CONSOLIDACION**

Los presentes estados contables reflejan las operaciones consolidadas de Banco Hipotecario Sociedad Anónima y BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2002 y 2001 y BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima correspondientes a los períodos económicos finalizados el 30 de septiembre de 2002 y 31 de diciembre de 2001.

No obstante mantener el Banco Hipotecario Sociedad Anónima el control accionario en BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima y a partir del 3 octubre de 2000 en VR-Tasaciones y Certificaciones Sociedad Anónima, dichas participaciones no han sido consolidadas dado que la gerencia considera que para el primer caso su actividad no resulta homogénea ni complementaria con la del Banco y la segunda por ser poco significativa.

La participación de Banco Hipotecario Sociedad Anónima en las sociedades consolidadas y no consolidadas al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

- BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima: 43.750.000 de acciones escriturales ordinarias de \$ 1 cada una con derecho a un voto por acción que representa el 70% del capital social.
- BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima: 17.999.920 de acciones escriturales ordinarias de valor \$1 cada una con derecho a un voto por acción que representan el 99,99% del capital social.
- BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima: 1.899.880 de acciones escriturales ordinarias de valor \$ 1 cada una con derecho a un voto por acción que representan 99,99% del capital social.
- VR – Tasaciones y Certificaciones Sociedad Anónima: 100.000 de acciones ordinarias de valor \$ 1 cada una con derecho a un voto por acción que representan el 100% del capital social.

  
**Guillermo C. Martinez**  
Gerente 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 CONSOLIDADOS**  
**Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002**  
**Comparativo con el ejercicio anterior**

El procedimiento para la incorporación de las cuentas correspondientes a las sociedades controladas y consolidadas BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima - consolidada - y BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima fue el siguiente:

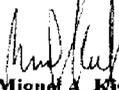
- 1.1. El estado contable del Banco ha sido preparado de acuerdo a normas de exposición y valuación de Banco Central de la República Argentina, incluyendo los saldos consolidados línea por línea del estado de situación patrimonial, estado de resultados, cuentas de orden, estado de origen y aplicación de fondos y anexo B.
- 1.2. Se eliminaron del estado de situación patrimonial, estado de resultados, cuentas de orden, de origen y aplicación de fondos y anexo B las partidas originadas en operaciones entre las sociedades, no trascendidas a terceros.
- 1.3. La porción del patrimonio neto de la sociedad controlada de propiedad de terceros, se expone en el estado de situación patrimonial consolidado en la línea "participación de terceros".
- 1.4. La porción del resultado de la sociedad controlada que corresponde a terceros, se expone en el estado de resultado consolidado en la línea "participación de terceros".

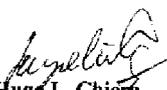
**2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS**

Los estados contables consolidados de Banco Hipotecario Sociedad Anónima han sido preparados de acuerdo a las disposiciones de la Comunicación "A" 2813 complementarias y modificatorias emitidas por el Banco Central de la República Argentina referidas al Régimen Informativo Contable para publicación trimestral/anual y con los lineamientos de la Resolución Técnica N° 8 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas.

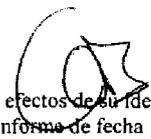
Los estados contables consolidados de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima y estados contables básicos de BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima han sido preparados teniendo en cuenta criterios similares a los aplicados por Banco Hipotecario Sociedad Anónima.

  
**Guillermo C. Martinz**  
Gerente 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° I F° I R.A.P.U.

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

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 de reexpresión establecido por la Resolución Técnica Nro. 6 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas.

Los estados contables se presentan en forma comparativa con los del ejercicio anterior. A tal efecto, los estados contables del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001, fueron reexpresados a moneda del 31 de diciembre de 2002, mediante la aplicación del coeficiente de ajuste derivado del índice de precios internos al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

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

2.1. Activos y pasivos en moneda extranjera

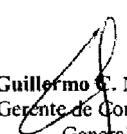
Se han valuado al tipo de cambio de referencia del dólar estadounidense difundido por el BCRA vigente al cierre de las operaciones del último día hábil del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2002. Al 31 de diciembre de 2001 los activos y pasivos en moneda extranjera se encontraban valuados al 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 de Poder Ejecutivo Nacional.

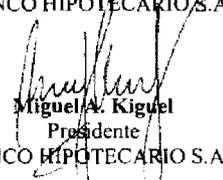
2.2. Devengamiento de intereses y ajustes de capital (CER y CVS)

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.

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

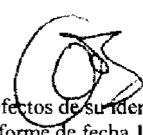
  
**Guillermo C. Martinz**  
Gerente de Contaduría  
General

BANCO HIPOTECARIO S.A.

  
**Miguel A. Kiguel**  
Presidente  
BANCO HIPOTECARIO S.A.

  
**Hugo L. Chiara**  
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 CONSOLIDADOS**  
**Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002**  
**Comparativo con el ejercicio anterior**

2.3. 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 período 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.

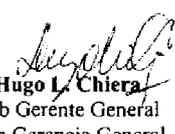
2.4. Préstamos

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

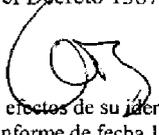
Los préstamos garantizados se encuentran valuados de acuerdo al origen de los mismos, como i) recibidos por el canje de títulos públicos nacionales, de acuerdo con lo establecido por el Decreto 1387/01, han sido

  
**Guillermo G. Martinez**  
Gerente 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 CONSOLIDADOS**  
**Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002**  
**Comparativo con el ejercicio anterior**

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.

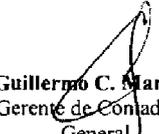
Los préstamos al sector privado no financiero, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,00 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias aplicándose el CER y CVS a partir del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

2.5. Otros créditos por intermediación financiera

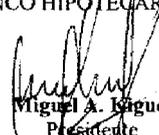
Los créditos hipotecarios individuales cedidos en fideicomiso pendientes de titulización registrados en el presente rubro se han valuado y pesificado siguiendo el criterio expuesto en el punto 2.2. y 2.4.

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 2.3. y 2.4. 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.

  
Guillermo C. Martinez  
Gerente de Comaduría  
General

BANCO HIPOTECARIO S.A.

  
Miguel A. Boguel  
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 CONSOLIDADOS**  
**Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002**  
**Comparativo con el ejercicio anterior**

2.6. Participaciones en otras sociedades

Este rubro comprende las tenencias accionarias que el Banco mantiene en:

- BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima, sociedad controlada con actividad no homogénea. Dicha participación se encuentra registrada a su valor patrimonial proporcional.
- Otras tenencias accionarias: Mercado Abierto Electrónico Sociedad Anónima, ACH Sociedad Anónima, VR-Tasaciones y Certificaciones Sociedad Anónima, Mortgage.com Inc. y VR-Particulares Sociedad Anónima. Dichas participaciones se encuentran registradas a su valor de costo o valor estimado de recupero, el menor.

2.7. 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, 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.

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".

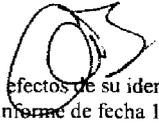
Los valores residuales de los bienes en su conjunto no exceden los valores de utilización económica, excepto por los bienes destinados a la venta, los cuales no superan su valor neto de realización.

  
**Guillermo C. Martínez**  
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. T° 1 F° 1 R.A.P.U.

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

2.8. 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 éstos ocurren.

En los estados contables se refleja una reserva técnica por miles de pesos 11.925 que se expone en el Patrimonio Neto en la columna Reservas de Utilidades – Otras y una reserva por la actividad de seguros, calculada de acuerdo a 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.

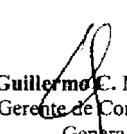
2.9. Bienes intangibles

Corresponde a gastos de organización y desarrollo de sistemas del Banco Hipotecario SA y gastos de organización por constitución y puesta en marcha y software de computación de BHN Sociedad de Inversión SA y BACS Banco de Crédito y Securitización SA. Los mismos han sido reexpresados en moneda constante al 31 de diciembre de 2002, y se amortizan sobre base mensual y por el método de línea recta en función de la vida útil asignada.

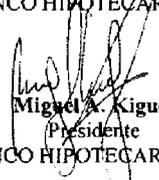
2.10. Depósitos

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.

Los depósitos, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo a 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.

  
**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. T° I F° I R.A.P.U.

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

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Impuesto a las ganancias

De acuerdo a 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.

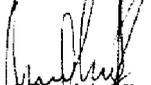
El Banco reconoce, cuando corresponda, los cargos a resultados y registra una provisión en el pasivo por el impuesto determinado sobre sus operaciones imponibles en el ejercicio fiscal al que correspondan.

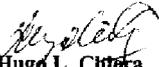
2.14. Patrimonio neto

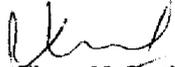
a. Capital social, reservas y ajuste de capital:

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 tercer 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**  
Gerente de Contaduría  
General  
BANCO HIPOTECARIO S.A.

  
**Miguel A. Kiguel**  
Presidente  
BANCO HIPOTECARIO S.A.

  
**Hugo L. Chiora**  
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 CONSOLIDADOS**  
**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:

- a) 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) 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.
- c) 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.

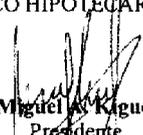
El Directorio del Banco ejerció la opción otorgada por la Comunicación "A" 3800 del BCRA de absorber anticipadamente las pérdidas producidas en el corriente año hasta la concurrencia del saldo registrado en la cuenta "Diferencia de Valuación no realizada".

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. Martinz  
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. T° I F° I R.A.P.U.

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

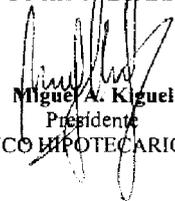
**3. DIFERENCIAS ENTRE NORMAS DEL BCRA Y NORMAS CONTABLES PROFESIONALES**

Al 31 de diciembre de 2002, 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.

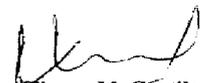
Al 31 de diciembre de 2002 el Banco Hipotecario SA y BACS Banco de Crédito y Securitizaciones SA han clasificado miles de pesos 1.218.852 correspondientes a su tenencia de BODEN 2012, recibidos en compensación, en la línea "Tenencias en cuentas de inversión". Tal como se expone en la Nota 2.3. dicha 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 689.705.

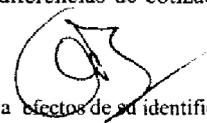
Al 31 de diciembre de 2002 el Banco ha clasificado miles de pesos 7.900 correspondientes a su tenencia de BODEN 2012, recibidos por la cancelación de préstamos hipotecarios, en la línea "Tenencias en cuentas de inversión". Tal como se expone en la Nota 2.3. dicha tenencia se registran a su poder cancelatorio 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. Martinez**  
Gerente de Contaduría  
General  
BANCO HIPOTECARIO S.A.

  
**Miguel A. Kizuel**  
Presidente  
BANCO HIPOTECARIO S.A.

  
**Hugo L. Chiriza**  
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 CONSOLIDADOS**  
**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.

**4. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA.**

Al 31 de diciembre de 2002, BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima no cuenta con bienes de disponibilidad restringida.

BACS esta alcanzado por las disposiciones del Decreto 905/02 que dispuso que 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, no se han individualizado los activos que el banco ofrecerá al Ente Rector.

Como consecuencia de la línea de financiamiento con IFC, BACS mantiene afectados en garantía los certificados de participación del Fondo Hipotecario BHN I y del fideicomiso BACS Funding I Mortgage Trust

  
**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. T° I F° I R.A.P.U.