

CARTERA HIPOTECARIA XI
FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADOS CONTABLES E INFORMES DE AUDITORIA
al 31 de Diciembre de 2013

CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(miles de pesos uruguayos)

	Total
ACTIVO	1.659.628
I) Disponible	-
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	-
1.3.- Otras instituciones financieras del país	-
II) Valores para inversión	-
III) Créditos (netos de provisiones)	1.601.643
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.182.689
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-
1.2.- Sector no financiero	1.182.689
1.2.3.- Sector privado residentes	-
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	383.151
3.2.- Sector no financiero	-
3.2.3.- Sector Privado Residente	-
3.2.3.1.- Colocación vencida	315.777
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	16.980
3.2.3.3.- Créditos morosos	50.394
4.- Diversos	35.803
IV) Inversiones	57.985
1.- En el país	-
PASIVO	12.072
I) Obligaciones	-
1.- Por intermediación financiera	-
1.1.- Sector financiero	-
1.2.- Sector no financiero	-
1.2.1.- Sector Público Nacional	-
1.2.2.- Sector privado residentes	-
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	12.072
4.- Provisiones	-
5.- Provisiones	-
PATRIMONIO	1.647.556
1.- Capital integrado	1.572.297
2.- Ajustes al patrimonio	(324.118)
3.- Reservas	-
4.- Resultados del ejercicio	(37.216)
5.- Resultados acumulados	436.593
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	5.603.948
1.- Garantías recibidas	3.818.138
4.- Otras cuentas de orden deudoras	1.785.810
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	5.603.948
1.- Garantías otorgadas	3.818.138
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	1.785.810

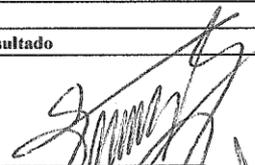

Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

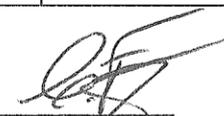

A.S. Cristina Fynn
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2013 AL 31 DE DICIEMBRE 2013
(Miles de Pesos uruguayos)

	Total
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	220.898
1.- Créditos Vigentes	62.118
2.- Créditos Vencidos	158.780
2.1 - Sector No financiero	30.847
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	127.933
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(22.397)
1.- Reajustes de Créditos	(22.397)
1.1 - Créditos Vigentes	(7.964)
1.2 - Créditos Vencidos	(14.433)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	198.500
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	264.937
1.- Ganancias	314.225
2.- Pérdidas	(49.288)
II) Margen Financiero antes de provisiones	463.437
PREVISIONES	(320.555)
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos / (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)	(320.555)
III) Margen financiero	142.882
GANANCIAS POR SERVICIOS	9.295
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
Resultado por servicios	9.295
OTROS RESULTADOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO	(16.612)
1.- Por valuación de otros activos y pasivos en otras monedas	(16.612)
1.1- Ganancias	-
1.2- Pérdidas	(16.612)
Resultado Bruto	135.566
GANANCIAS OPERATIVAS	3.996
1.- Otras Ganancias Diversas	3.996
1.1- Utilidad por venta de inmuebles	3.996
PERDIDAS OPERATIVAS	(176.778)
1.- Honorarios por Administración Fiduciario	(32.392)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(1.657)
3.- Vigilancia y Custodia	(1.148)
4.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(2.934)
5.- Otros Gastos Operativos	(138.647)
RESULTADO OPERATIVO NETO	(37.216)
Resultado	(37.216)


 Cr. Graciela Ruggiero
 Jefe Departamento
 Contabilidad de Cartera Administrada


 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 A.S. Cristina Fynh
 Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO

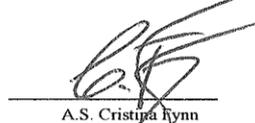
Estado de Evolución del Patrimonio
1 de enero de 2013 a 31 de diciembre de 2013
(Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO N° 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
1. SALDOS INICIALES						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	1.572.297					1.572.297
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio						-
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas					436.593	436.593
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			(153.127)			(153.127)
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
SUB-TOTAL	1.572.297		(153.127)		436.593	1.855.763
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFICADOS	1.572.297		(153.127)		436.593	1.855.763
2. AUMENTOS DE CAPITAL						
Aportes de Capital						-
3. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						-
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
4. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(173.406)			(173.406)
Ajustes al Patrimonio			2.415			2.415
5. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio						-
Pérdidas del Ejercicio					(37.216)	(37.216)
SUB-TOTAL	-		(170.991)		(37.216)	(208.207)
6. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	1.572.297					1.572.297
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					399.377	399.377
REEXPRESIONES CONTABLES						
TOTAL	1.572.297	-	(324.118)	-	399.377	1.647.556


 Cra. Graciela Ruggiero
 Jefe Departamento
 Contabilidad de Cartera Administrada

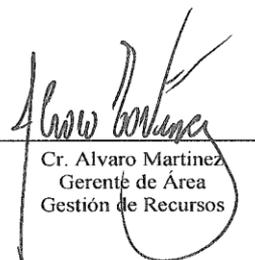

 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 A.S. Cristina Lynn
 Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
del 1° de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2013
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	(37.216)
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. Operativas	11.154
Variación Rubros operativos	11.154
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	194.434
Créditos vigentes	4.014
Créditos vencidos	165.290
Créditos diversos	45.582
Inversiones otros bienes	(20.452)
<i>Ajuste por valuación de Inmuebles</i>	
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	2.618
Obligaciones diversas	2.618
AJUSTES AL PATRIMONIO	(170.990)
<i>Pago al MEF</i>	(173.406)
<i>Ajuste al patrimonio</i>	2.416
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas	-
Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	-
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	-
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	-


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


A.S. Cristina Fynn
Presidente

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2011-XI

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “Cartera HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero” – Serie 2011-XI, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 de 11 de diciembre de 2003. Asimismo con lo establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay; Reglamentación de Fideicomisos (Circular N° 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular N° 1.892) y modificativas (Circulares N° 1.942 y 1.982).

1.2. Constitución

Su constitución está dada por la adjudicación en oferta privada de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas y la transferencia operada el 14 de febrero de 2011 de los siguientes bienes: créditos hipotecarios y en su caso vales ligados a los respectivos créditos y créditos ejecutados, y los derechos de adjudicación de la propiedad decretados judicialmente, resultantes de su ejecución al amparo de lo establecido en el artículo 80 y siguientes de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR. 3.271.713,68.

1.3. Base de preparación de los estados contables

Los estados contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay para Instituciones de Intermediación Financiera.

Los activos en Unidades Reajustables (U.R.) se expresan en moneda nacional aplicando la cotización de la U.R. del final del período.

1.3.1. Fecha de Balance

El 31 de diciembre de cada año.

1.3.2. Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2013 asciende a la suma de \$ 677,49 (pesos uruguayos seiscientos setenta y siete con 49/100).

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1.3.3. Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I) al 31 de diciembre de 2013 asciende a la suma de \$ 2.7421 (pesos uruguayos dos con 7421/10000).

1.3.4. Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense (US\$) al 31 de diciembre de 2013 asciende a la suma de \$ 21,389 (pesos uruguayos veintiuno con 389/1000)

1.3.5. Cálculo de Provisiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero” de acuerdo a la normativa sobre garantías hipotecarias del Banco Central del Uruguay, considera el valor de rápida convertibilidad de las viviendas por el avalúo efectuado por Tasadores de la ANV o por el Instituto de Estadísticas.

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

2.1. Normas para la clasificación y constitución de provisiones para riesgos crediticios.

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se provisiona de acuerdo a las normas particulares 3.8 y 3.12 establecidas por la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay.

Los saldos de créditos comprenden el importe a cobrar en concepto de capital efectivamente colocado en cada operación más los correspondientes intereses devengados.

A los efectos del cálculo de las provisiones, el fideicomiso deduce del importe de créditos las garantías computables, valuadas de acuerdo a lo establecido en el numeral 1.3.5. precedente.

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

Créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos Castigados por atraso” en algunos casos fueron reincorporados al activo aunque por dicha condición fueron provisionados por el 100% del valor del crédito.

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban, siempre que de su historial de cumplimiento, considerado durante un plazo no inferior al establecido en la Norma Particular 3.8 para permitir el pasaje a categorías de menor riesgo (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

moneda nacional), se haya concluido que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos que asumió en el contrato de reestructura.

A continuación se adjunta el cuadro de Riesgos Totales del Sector No Financiero (incluye riesgos directos y contingentes, vigentes y vencidos) en miles de pesos uruguayos:

Riesgos clasificados en:	Créditos M/N	Créditos M/E (equivalente en M/N)	Contingencias	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A	-	-	-	-	-	-	-	-
1C	545.086	-	-	545.086	328.344	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	320.066	225.020
2A	37.345	-	-	37.345	27.290	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	14.133	23.212
2B	20.484	-	-	20.484	10.356	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	17.971	2.511
3	1.855.928	-	-	1.855.928	1.254.653	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	583.603	1.272.326
4	38.504	-	-	38.504	19.312	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	20.393	18.111
5	182.864	-	-	182.864	85.450	100%	158.191	24.674
SUBTOTAL	2.680.211	-	-	2.680.211	1.725.405		1.114.357	1.565.854
Otros créditos diversos	35.789	-	-	-	-		-	35.789
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	2.716.000	-	-	2.680.211	1.725.405		1.114.357	1.601.643

2.2. Normas contables particulares

En función de que la cartera de créditos e inmuebles contenida en este fideicomiso fue generada en el Banco Hipotecario del Uruguay y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por dicho Banco, la Agencia Nacional de Vivienda ha resuelto aplicar las mismas políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay, y admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay a los efectos de la valuación y exposición de sus principales rubros del Activo.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

En función de lo expuesto, y en aplicación de resoluciones de fecha 16 de diciembre de 2010 y de 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas a los créditos e inmuebles del Banco Hipotecario del Uruguay, se dispuso aplicar los siguientes criterios:

- 2.2.1 Para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplica lo dispuesto en la norma particular 3.8 del Plan de Cuentas del Banco Central del Uruguay para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticas reestructuradas. Se dispuso para estos créditos seguir aplicando el criterio de que si en algún momento se realizó una reestructuración problemática, en la mejor categoría en la que este puede ser clasificado es en categoría 3, independientemente de su situación de pago. En caso de que el cliente se atrase con el nuevo acuerdo, se lo clasifica siguiendo el criterio general.
- 2.2.2 Los inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre de ejercicio de acuerdo a las políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay. Las mismas autorizan valorar los inmuebles incorporados hasta el 31.12.2011, por el menor valor que surja de la comparación entre el valor contabilizado a la fecha del cierre de cada ejercicio económico y el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas.

2.3. Políticas de Recupero

Para los bienes que integran la Cartera, el Fiduciario aplicará el Reglamento aprobado por resolución de directorio N° 0058/09 “Política y Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Créditos Hipotecarios Fideicomisos III y IV”, el que fue aprobado por resolución 1763 del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) el 27 de marzo de 2009. Con fecha 20 de agosto de 2009, por resolución de directorio N° 0421/09 se dispuso modificar los artículos 37,42 y 54 del reglamento “Política y Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Créditos Hipotecarios Fideicomisos III y IV”. Con fecha 1° de octubre de 2009, por resolución de directorio N° 0496/09 se dispuso modificar los artículos 25,26,29,31,32,33,34,35,36,40,41,43,44,45,47, 55,57,58,59 y 60 del “Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Créditos Hipotecarios Fideicomisos III y IV”, el que fue aprobado por Resolución Ministerial 09/05/001/60/399 el 9 de diciembre de 2009.

2.4. Partidas Contingentes

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciaciones se procedió a realizar una quita contingente la que se computa en una “Partida Contingente”.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

2.5 Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

El saldo de las cuentas en el Activo, dentro del capítulo Créditos Diversos corresponde a las cobranzas que realizan BHU y ANV de los créditos de Fideicomiso XI.

El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas corresponde al siguiente detalle:

- 1) El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 12.072. Dicho monto se compone por Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 6.053 y por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$ 6.018.
- 2) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Quinto, numeral III literal C) el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al BHU, las sumas cobradas correspondientes al Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de \$ 0.

- 3) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Quinto, numeral XII, el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al Fiduciario, el porcentaje establecido de la recaudación por concepto de Honorarios.

La tasa correspondiente a honorarios se sitúa en el 15% (quince por ciento) del total recaudado.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de \$ 0.

Nota 3 PATRIMONIO

3.1. Evolución del Patrimonio

El Estado de Evolución del Patrimonio se presenta en Anexo N° 1.

3.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Decimo Cuarto, numeral IV, el fideicomiso tiene como cometido distribuir bimestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera.

Por lo expuesto anteriormente, la disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, constituyendo para el período un monto de miles \$ 170.991. El mismo se

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$ 173.406 así como de ajustes de inversiones por un monto de miles \$ 2.415.

Nota 4 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS.

4.1. Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la Norma 3.3. del Plan de Cuentas no está permitido liquidar como ganancia productos financieros -salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados como “Deudores con capacidad de pago comprometida”, “Deudores con capacidad de pago muy comprometida” y “Deudores irrecuperables”.

Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo “Productos financieros en suspenso”.

4.2. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2013 por miles de \$ 1.114.357 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

El siguiente cuadro muestra los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Previsión para deudores incobrables”.

	Saldo inicio de provisiones	Constitución de Provisiones	Castigos	Otros Movimientos Netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-				-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	201.691	296.792		144.340	642.823
Créditos Diversos	53	-53			-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-				
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	187.420	15.878		151.008	354.306
Créditos en Gestión	19.806	-2.160		-1.490	16.156
Créditos Morosos	195.251	10.098	116.856	12.580	101.072
Previsiones de Contingencias	-				-
Previsiones Generales	-				-
Previsiones Estadísticas	-				-
TOTALES	604.222	320.555	116.856	306.438	1.114.357

**“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

Nota 5 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa “Otras Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Otras Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles \$ 5.603.948, contiene las garantías hipotecarias de los créditos gestionados por el Fideicomiso y los créditos Castigados por atraso en los pagos.

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 668461 0018 (Fideicomiso N° 1282 AÑO 2011). La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

Nota 7 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al 31/12/13, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cra! Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera
Administrada



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



A.S. Cristina Flynn
Presidente

DICTAMEN

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Hipotecaria XI – Fideicomiso Financiero”, correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2013, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados financieros comprenden el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Origen y Aplicación de Fondos, presentados en forma comparativa Diciembre 2013-Diciembre 2012 y el Estado de Evolución del Patrimonio del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

También se presentan, en caso de corresponder, los incumplimientos legales constatados por el Tribunal de Cuentas en el curso de la auditoría efectuada.

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de la ANV, como agente fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos crediticios y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU), excepto por las normas particulares descritas en la Nota 2.2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos y la Ordenanza N° 81 de este Tribunal. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

La responsabilidad del Tribunal de Cuentas es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en la auditoría realizada. Esta auditoría fue practicada de acuerdo con los Principios Fundamentales de Auditoría (ISSAI 100 y 200) y las Directrices de Auditoría Financiera (ISSAI 1000 a 1810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI).

No obstante, debido a lo mencionado en el párrafo Bases para la abstención de opinión, no fue posible obtener evidencia para sustentar la opinión.

Bases para la abstención de opinión

1. El sistema informático utilizado por la ANV para el registro contable de la Cartera Hipotecaria XI-Fideicomiso Financiero presenta dificultades y errores en su operativa y no se han desarrollado todas sus aplicaciones.

Como ocurriera en ejercicios anteriores, a efectos de ajustar los datos contables que surgen del sistema se deben efectuar registraciones manuales al cierre de ejercicio, la mayoría de las cuales no fueron incorporadas a los correspondientes inventarios.

Por lo expresado, los saldos contables proporcionados por el sistema continúan presentando diferencias relevantes e inconsistencias con sus inventarios, las que originaron limitaciones significativas a efectos de emitir una opinión.

El sistema utiliza cuentas transitorias durante el ejercicio que al cierre del mismo no presentan saldo cero. Este hecho constituye una inconsistencia más del sistema de información utilizado.

Por lo anteriormente expuesto, se concluye que no existe certeza en cuanto a la confiabilidad de los registros contables del Fideicomiso y de los estados financieros que resultan de los mismos.

2. Las condiciones originales pactadas en los créditos tales como las tasas de interés y los plazos han sido modificados en varios casos, no contándose con documentación suficiente que respalde los mencionados cambios al contrato original. Por lo expuesto, no se pudo comprobar que el devengamiento de intereses y el cálculo de cuotas se hayan realizado correctamente.

3. No se incluyó en los estados financieros el pasivo correspondiente a la deuda por concepto de impuestos y contribución inmobiliaria de los bienes inmuebles que integran el Capítulo Inversiones. Dicho importe no ha sido posible determinarlo ya que el Organismo no dispone de información suficiente.

Abstención de Opinión

Debido a la importancia de lo expresado en los párrafos anteriores y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia respecto a la razonabilidad de los saldos expuestos en los estados financieros, el alcance de la auditoría no es suficiente para permitir expresar, y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre los estados mencionados.

Con relación a la normativa vigente, en el curso de la auditoría realizada, se ha constatado que no se dio cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- Comunicación N° 99/109 del BCU, por no haber actualizado la totalidad de las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo a lo dispuesto por esta disposición.
- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCFSF) por no contar con la documentación requerida en las carpetas de deudores.
- Artículo 32 de la Ordenanza N° 81, por no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros del Fideicomiso dentro de los 90 días siguientes al cierre del ejercicio.

Montevideo, 6 de marzo de 2015