

**CARTERA HIPOTECARIA XIII FIDEICOMISO
FINANCIERO**


**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORIA DEL
TRIBUNAL DE CUENTAS**

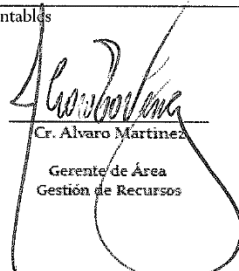
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CARTERA HIPOTECARIA XIII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

	Total
ACTIVO	366.866
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)	357.278
1.- Vigentes por intermediación financiera	312.202
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-
1.2.- Sector no financiero	312.202
1.2.3.- Sector privado residentes	312.202
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	34.555
3.2.- Sector no financiero	34.555
3.2.3.- Sector Privado Residente	34.555
3.2.3.1.- Colocación vencida	22.129
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	1.847
3.2.3.3.- Créditos morosos	10.579
4.- Diversos	10.521
IV) Inversiones	9.588
1.- En el país	9.588
PASIVO	347
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	347
4.- Provisiones	-
5.- Provisiones	-
PATRIMONIO	366.519
1.- Capital integrado	354.769
2.- Ajustes al patrimonio	(3.360)
3.- Reservas	-
4.- Resultados del ejercicio	15.110
5.- Resultados acumulados	-
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	538.460
1.- Garantías recibidas	428.429
4.- Otras cuentas de orden deudoras	110.031
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	538.460
1.- Garantías otorgadas	428.429
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	110.031

Las notas 1 a 7 son parte integrante de los Estados Contables


Dra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de
Fideicomisos

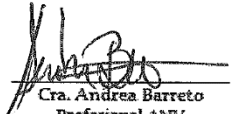

Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XIII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS 31 DE AGOSTO 2014 AL 31 DE DICIEMBRE 2014
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

	Total
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	15.150
1.- Créditos Vigentes	5.644
1.1 - Sector No financiero	5.644
2.- Créditos Vencidos	9.506
2.1 - Sector No financiero	1.846
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	7.660
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(7.192)
1.- Reajustes de Créditos	(2.857)
1.1 - Créditos Vigentes	(632)
1.2 - Créditos Vencidos	(2.225)
2.- Pérdida por Inflación	(4.335)
D) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	7.958
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	27.832
1.- Ganancias	30.730
2.- Pérdidas	(2.898)
II) Margen Financiero antes de provisiones	35.790
PREVISIONES	(121.779)
(Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)/Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	(121.779)
III) Margen financiero	(85.989)
Resultado Bruto	(85.989)
GANANCIAS OPERATIVAS	107.088
1- Otras ganancias operativas	107.088
PERDIDAS OPERATIVAS	(5.989)
1.- Honorarios por Administración Fiduciario	(4.127)
2.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(275)
3.- Otros Gastos Operativos	(1.587)
RESULTADO OPERATIVO NETO	15.110
Resultado	15.110

Las notas 1 a 7 son parte integrante de los Estados Contables


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos


 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos



 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

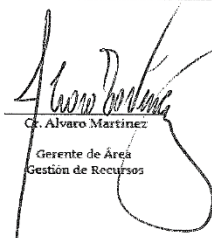
CARTERA HIPOTECARIA XIII - FIDEICOMISO FINANCIERO
Estado de Evolución del Patrimonio
31 de Agosto de 2014 al 31 de Diciembre de 2014
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

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	354.769					354.769
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio						
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas						
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
SUB-TOTAL	354.769	-	-	-	-	354.769
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFICADOS	354.769	-	-	-	-	354.769
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			4.335			4.335
4. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(7.695)			(7.695)
Ajustes al Patrimonio						
5. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					152.968	152.968
Pérdidas del Ejercicio					(137.858)	(137.858)
SUB-TOTAL	-	-	(3.360)	-	15.110	11.750
6. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	354.769					354.769
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					15.110	15.110
REEXPRESIONES CONTABLES			(3.360)			(3.360)
TOTAL	354.769	-	(3.360)	-	15.110	366.519

Las notas 1 a 7 son parte integrante de los Estados Contables


 Cra. Andres Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos

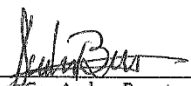

 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos

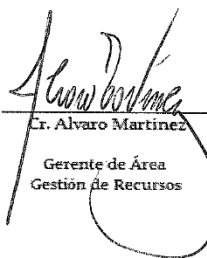

 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XIII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
del 31 de AGOSTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

	31.12.2014
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	15.110
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. Operativas	(32.429)
Variación Rubros Operativos	(32.429)
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	20.338
Créditos vigentes	16.279
Créditos vencidos	22.852
Créditos diversos	(10.359)
Inversiones otros bienes	(8.434)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	341
Obligaciones diversas	341
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	-
Otros pasivos	-
Variación neta de operaciones a liquidar	-
AJUSTES AL PATRIMONIO	(3.360)
Ajuste por pagos al Beneficiario	(7.695)
Ajuste al patrimonio	-
Reexpresiones Contables	4.335
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	-

Las notas 1 a 7 son parte integrante de los Estados Contables


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos


 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2014-XIII

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “Cartera Hipotecaria XIII – Fideicomiso Financiero” – Serie 2014-XIII, 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 de créditos hipotecarios operada el 31 de agosto de 2014.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal total de UR 485.512,78

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.

Estos Estados Contables se presentan sobre la base de costo histórico, corregidos para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda sobre la situación patrimonial y financiera, y sobre los resultados de la misma. El ajuste del poder adquisitivo de la moneda mencionado se ha realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo, nivel general (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística. Al 31 de Diciembre de 2014 el índice aplicado experimentó un incremento del 8,26% respecto del cierre de ejercicio anterior. Los resultados financieros ajustados por inflación contienen el resultado por mantener rubros monetarios expuestos a la inflación durante el ejercicio, así como el resultado por mantener rubros en moneda extranjera expuestos a la variación del tipo de cambio, e intereses.

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.

**“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

1.3.2. Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de Diciembre de 2014 asciende a la suma de \$ 769,65 (pesos uruguayos setecientos sesenta y nueve con 65/100).

1.3.3. Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I) al 31 de Diciembre de 2014 asciende a la suma de \$ 2,9632 (pesos uruguayos dos con 9632/10.000).

1.3.4. Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense (US\$) al 31 de Diciembre de 2014 asciende a la suma de \$24,3330 (pesos uruguayos veinticuatro con 3330/10.000).

1.3.5. Cálculo de Provisiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera HIPOTECARIA XIII – 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 Metodología Estadística.

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 2° 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 y 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

“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 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 Riesgo 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	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	142.309	-	-	142.309	91.139	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	26.162	116.147
2A	18.794	-	-	18.794	14.082	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	632	18.162
2B	8.529	-	-	8.529	4.478	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	519	8.010
3	272.758	-	-	272.758	110.980	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	87.623	185.135
4	12.734	-	-	12.734	6.344	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	5.550	7.184
5	108.407	-	-	108.407	21.672	100%	96.288	12.119
SUBTOTAL	563.531	-	-	563.531	248.695		216.774	346.757
Otros créditos diversos	10.530	-	-	10.530	-		9	10.521
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	574.061	-	-	574.061	248.695		216.783	357.278

2.2. Normas contables particulares

En función de que la cartera de créditos contenida en este fideicomiso fue generada en el Banco Hipotecario del Uruguay y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los créditos 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 de Crédito.

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:

“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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.

2.3. Políticas de Recupero

Para los bienes que integran la Cartera, el Fiduciario aplicará el Manual de Recuperación que corresponda.

2.4 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 XIII.

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 \$ 347. Dicho monto se compone por Señas cobradas por venta de inmuebles y entregas por integración de precio por miles de \$72, y Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 275.
- 2) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso en su artículo quinto, numeral III literal D, 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 del 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.

“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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, el Fideicomiso en su artículo Décimo segundo, 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 variación patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, constituyendo para el período un monto de miles \$ (3.360). El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$ (7.695), y ajuste por inflación \$ 4.335.

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 irre recuperables”.

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. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2014 por miles de \$ 216.783 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

**“CARTERA HIPOTECARIA XIII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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

	Saldo inicio de provisiones	Desafectación/ Constitución de provisiones	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero					
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	38.675	126.295	-	16.612	181.582
Créditos Diversos	-	9	-	-	9
Créditos Vencidos al Sector Financiero					
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	13.622	(7.213)	-	-	6.409
Créditos en Gestión	1.348	(748)	-	-	600
Créditos Morosos	33.268	3.436	(6.353)	(2.168)	28.183
TOTALES	86.913	121.779	(6.353)	14.444	216.783

Nota 5 CUENTAS DE ORDEN

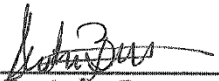
El saldo de la cuenta activa “Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles \$ 538.460, contiene las Garantías Totales y Créditos Castigados por atraso en los pagos de acuerdo a la Norma del Banco Central del Uruguay.

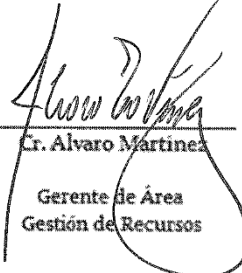
Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL


El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 754176 0014 (Fideicomiso N° 50260 AÑO 2014). 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 31/12/2014, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos


Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de
Fideicomisos


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame
Presidente

DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Hipotecaria XIII – Fideicomiso Financiero”, correspondientes al primer ejercicio, desde el 31/08/2014 al 31/12/2014, 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 Flujo de Efectivo, presentados en forma comparativa diciembre 2014 - agosto 2014 y el Estado de Evolución del Patrimonio del 31/08/2014 al 31/12/2014, 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 lo descrito en la Nota N° 2.2, “Normas contables particulares” 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 XIII – Fideicomiso Financiero presenta dificultades y errores en su operativa y no se han desarrollado todas sus aplicaciones.

A efectos de ajustar los datos contables que surgen del sistema se deben efectuar registros manuales al cierre de ejercicio, la mayoría de los cuales no son incorporados a los correspondientes inventarios. Por lo expresado los saldos contables proporcionados por el

sistema presentan diferencias e inconsistencias con sus inventarios, las que generaron limitaciones significativas a efectos de emitir una opinión.

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. La documentación respaldatoria de los créditos otorgados, contenida en las carpetas de clientes, no es suficiente a efectos de poder opinar sobre el correcto devengamiento de intereses y cuotas. Las condiciones originales pactadas en los créditos tales como las tasas de interés y los plazos han sido modificadas en varios casos, no contándose con documentación suficiente que respalde los mencionados cambios al Contrato original.

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.

Si bien el Organismo establece en su Nota 1.3, que “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”, se han constatado los siguientes incumplimientos a dicha normativa:

- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCFS) por no disponer de la documentación requerida en las carpetas de deudores.
- Comunicación N° 2007/039 del BCU por no confeccionar el Estado de Flujo de Efectivo con el grado de detalle requerido en dicha norma y por no exponer correctamente el ajuste por inflación en los Estados de Resultados y de Evolución del Patrimonio.
- Comunicación N° 2014/210 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo con lo dispuesto por esta disposición.

Con respecto a otras disposiciones se constató que se incumplió el 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, 5 de abril de 2016