

**CARTERA HIPOTECARIA III  
FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA  
al 31 de Diciembre de 2012**

**CARTERA HIPOTECARIA III FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
(miles de pesos uruguayos)

	Moneda Nacional
<b>ACTIVO</b>	<b>1.012.539</b>
<b>I) Disponible</b>	<b>-</b>
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	-
1.3.- Otras instituciones financieras del país	-
<b>II) Valores para inversión</b>	<b>-</b>
<b>III) Créditos (netos de provisiones)</b>	<b>1.011.773</b>
<b>1.- Vigentes por intermediación financiera</b>	<b>765.344</b>
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-
1.2.- Sector no financiero	765.344
1.2.3.- Sector privado residentes	765.344
2.- Operaciones a liquidar	-
<b>3.- Vencidos</b>	<b>218.969</b>
3.2.- Sector no financiero	218.969
3.2.3.- Sector Privado Residente	218.969
3.2.3.1.- Colocación vencida	178.057
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	3.586
3.2.3.3.- Créditos morosos	37.326
4.- Diversos	27.460
<b>IV) Inversiones</b>	<b>766</b>
1.- En el país	766
<b>V) Bienes de uso</b>	<b>-</b>
<b>VI) Cargos diferidos</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO</b>	<b>16.690</b>
<b>I) Obligaciones</b>	<b>16.690</b>
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	16.690
4.- Provisiones	-
5.- Previsiones	-
<b>PATRIMONIO</b>	<b>995.849</b>
1.- Capital integrado	1.388.735
2.- Ajustes al patrimonio	(146.244)
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	(399.828)
5.- Resultados del ejercicio	153.186
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>1.957.393</b>
1.- Garantías recibidas	1.586.340
4.- Otras cuentas de orden deudoras	371.053
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	<b>1.957.393</b>
1.- Garantías otorgadas	1.586.340
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	371.053



Cr. Gustavo Falcon  
Jefe Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos



A.S. Cristina Pynn  
Presidente

**CARTERA HIPOTECARIA III FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2012 AL 31 DE DICIEMBRE 2012**  
(Miles de Pesos uruguayos)

	Moneda Nacional
<b>Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>78.733</b>
1.- Créditos Vigentes	34.362
2.- Créditos Vencidos	44.371
2.1 - Sector No financiero	24.314
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	20.057
<b>Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>(8.535)</b>
1.- Reajustes de Créditos	(8.535)
1.1 - Créditos Vigentes	(5.411)
1.2 - Créditos Vencidos	(3.124)
<b>I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>70.198</b>
<b>Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera</b>	<b>195.076</b>
1.- Ganancias	200.189
2.- Pérdidas	(5.113)
<b>II) Margen Financiero antes de provisiones</b>	<b>265.274</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>(97.363)</b>
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos / (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)	(97.363)
<b>III) Margen financiero</b>	<b>167.911</b>
<b>GANANCIAS POR SERVICIOS</b>	<b>11.220</b>
<b>PERDIDAS POR SERVICIOS</b>	<b>-</b>
<b>Resultado por servicios</b>	<b>11.220</b>
<b>OTROS RESULTADOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO</b>	<b>-</b>
1.- Por valuación de otros activos y pasivos en otras monedas	-
1.1- Ganancias	-
1.2- Pérdidas	-
<b>Resultado Bruto</b>	<b>179.131</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>-</b>
1.- Otras Ganancias Diversas	-
1.1- Resultado por venta en remate	-
<b>PERDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>(25.945)</b>
1.- Honorarios por Administración Fiduciario	(20.534)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(2.891)
3.- Vigilancia y Custodia	(202)
4.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(144)
5.- Otros Gastos Operativos	(2.174)
<b>RESULTADO OPERATIVO NETO</b>	<b>153.186</b>
<b>Resultado</b>	<b>153.186</b>

  
Cr. Gustavo Falcon  
Jefe Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos

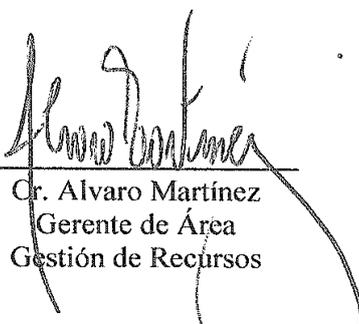
  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Area  
Gestión de Recursos

  
A.S. Cristina Fynn  
Presidente

**CARTERA SOCIAL III FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**del 1º de ENERO AL 31 de DICIEMBRE de 2012**  
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	153.186
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en actividades operativas:	-
Diferencia de cotización y reajustes de valores para inversión, disponibles para la venta y negociación	-
Constitución de provisiones	-
Efecto de ajuste por inflación	-
Resultados diversos	-
Ajuste a resultados acumulados	-
<b>(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	<b>(23.751)</b>
Créditos vigentes (Netos de provisiones)	(126.536)
Créditos vencidos (Netos de provisiones)	103.500
Créditos diversos	(938)
Inversiones otros bienes	223
<b>AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	<b>5.766</b>
Obligaciones diversas	5.766
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>	
Ajustes al Patrimonio	<b>(135.201)</b>
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio</b>	<b>-</b>

  
\_\_\_\_\_  
Cr. Gustavo Falcón  
Jefe Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos

  
\_\_\_\_\_  
Cr. Alvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
\_\_\_\_\_  
A. S. Cristina Fynn  
Presidente

**CARTERA HIPOTECARIA III FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**Estado de Evolución del Patrimonio**  
1 de enero de 2012 a 31 de diciembre de 2012  
(Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

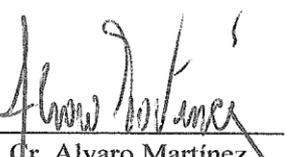
ANEXO N° 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>1. SALDOS INICIALES</b>						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	1.388.735					1.388.735
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajustes al Patrimonio						-
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>						
Ganancias Acumuladas					(399.828)	(399.828)
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			(11.043)			(11.043)
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
<b>SUB-TOTAL</b>	1.388.735	-	(11.043)	-	(399.828)	977.864
<b>MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL</b>						
SALDOS INICIALES MODIFIC.	1.388.735	-	(11.043)	-	(399.828)	977.864
<b>2. REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			-			-
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
<b>3. AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(135.334)			(135.334)
Ajustes al Patrimonio			133			133
<b>4. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>						
Ganancias del Ejercicio					290.142	290.142
Pérdidas del Ejercicio					(136.956)	(136.956)
<b>SUB-TOTAL</b>	-	-	(135.201)	-	153.186	17.985
<b>5. SALDOS FINALES</b>						
Certificados de Participación en circulación	1.388.735					1.388.735
<b>GANANCIAS RETENIDAS</b>						
Resultados no asignados					(246.642)	(246.642)
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
<b>TOTAL</b>	1.388.735	-	(146.244)	-	(246.642)	995.849


---

Cr. Gustavo Falcón  
Jefe Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos


---

Cr. Alvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos


---

A. S. Cristina Fynn  
Presidente

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2008-III**

*1.1. Naturaleza*

El Fideicomiso “Cartera Hipotecaria III - Fideicomiso Financiero” - Serie 2008-III, 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 los créditos hipotecarios operada el 9 de Marzo de 2009.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR. 3.363.369,73

*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, con las excepciones descritas en la nota 2 siguiente.

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 2012 asciende a la suma de \$ 607,56 (pesos uruguayos seiscientos siete con cincuenta y seis centésimos).

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

*1.3.3. Valor de la Unidad Indexada*

El valor de la Unidad Indexada (U.I) al 31 de diciembre de 2012 asciende a la suma de \$ 2.5266 (pesos uruguayos dos con 5266/10000).

*1.3.4. Cotización del dólar estadounidense*

La cotización del dólar estadounidense (US\$) al 31 de diciembre de 2012 asciende a la suma de \$ 19,399 (pesos uruguayos diecinueve con 399/1000)

*1.3.5. Ajuste por Inflación*

*Los estados contables no han sido ajustados por inflación de acuerdo a lo establecido por el Banco Central del Uruguay en la Comunicación N°2010/021 del 21 de Enero del 2010.*

*1.3.6. Cálculo de Provisiones*

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera Hipotecaria III - 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 de las normas establecidas por la Superintendencia de Instituciones de Intermediación Financiera 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 1.3.3. 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 en este ejercicio que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos castigados por atraso” reincorporados al activo y provisionados en su totalidad.

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

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	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	200.054	-	-	200.054	174.133	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	20.573	179.481
2A	18.850	-	-	18.850	16.324	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	943	17.908
2B	11.838	-	-	11.838	9.990	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	2.456	9.382
3	1.106.835	-	-	1.106.835	742.490	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	380.504	726.330
4	28.047	-	-	28.047	19.913	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	17.914	10.134
5	113.445	-	-	113.445	58.816	100%	72.365	41.080
Partidas Contingentes (Nota 2.4)	485.803			485.803			485.803	-
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.964.874</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.964.874</b>	<b>1.021.666</b>		<b>980.559</b>	<b>984.315</b>
Otros créditos diversos	27	-	-	27	-		3	24
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.964.901</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.964.901</b>	<b>1.021.666</b>		<b>980.562</b>	<b>984.339</b>

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

*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 Créditos.

En función de lo expuesto, y en aplicación de resolución de fecha 16 de diciembre de 2010 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas a los créditos del Banco Hipotecario del Uruguay, se dispuso mantener el criterio de que para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplique 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*

Por resolución de directorio N° 0058/09 se aprueba el reglamento “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.

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera de Créditos Hipotecarios que integren el Fideicomiso III procura el recupero de los créditos hipotecarios mediante la realización de acuerdos que permitan preservar el valor económico de la cartera. Contribuye a solucionar a través de la aplicación de instrumentos diversos la situación de endeudamiento de los deudores que ameriten beneficiarse con los incentivos a fin de poder alcanzar acuerdos sustentables para la recuperación de los créditos considerando las posibilidades reales del pago de los deudores y procurando la permanencia en la vivienda.

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**2.4. Partidas Contingentes**

Para los deudores que se acogieron a las políticas antes mencionadas y firmaron acuerdos de pago y refinanciaciones se procedió a realizar una Partida Contingente, la cual podrá ser condonada en un 100% a partir del año de constituida, en función del cumplimiento que el deudor haya tenido.

**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 III.

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

- 1) 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 miles \$ 326.

- 2) 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 10% (quince por ciento) del total recaudado.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de miles \$ 1.823.

**Nota 3 PATRIMONIO**

**3.1. Evolución del Patrimonio**

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

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**3.2. Ajustes al patrimonio**

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Decimo Segundo, numeral IV, el fideicomiso tiene como cometido distribuir semestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera. En Asamblea celebrada el 28 de Diciembre de 2009 se resolvió que a partir del año 2010 la recaudación se liquidará bimestralmente.

Por lo expuesto anteriormente, la disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 135.334.

Con fecha 28 de diciembre de 2010 se emitió un nuevo certificado de participación del fideicomiso reduciendo el valor por el monto ya distribuido hasta la fecha, a los efectos de realizar un rescate del certificado original. Al momento de recibir el referido certificado original se entregará el nuevo certificado.

Por otra parte se expone una variación positiva de Ajustes al Patrimonio por un monto de miles \$ 133 que corresponde a la actualización de los valores de rápida convertibilidad del capítulo Inversiones por nuevas tasaciones al cierre de ejercicio.

**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. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes**

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2012 por miles de \$ 980.559 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”.

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	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	515.691	82.186		87.417	685.294
Créditos Diversos					
Créditos Vencidos al Sector Financiero					
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	130.843	-13.525		93.025	210.343
Créditos en Gestión	4.633	5.095		13.086	22.814
Créditos Morosos	64.844	23.607	35.003	8.661	62.109
Previsiones de Contingencias					
Previsiones Generales	-				
Previsiones Estadísticas	-				
<b>TOTALES</b>	<b>716.011</b>	<b>97.363</b>	<b>35.003</b>	<b>202.188</b>	<b>980.559</b>

**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 \$ 1.957.393, corresponde a los saldos de Garantías Totales y Créditos Castigados de acuerdo a Normas del Banco Central del Uruguay.

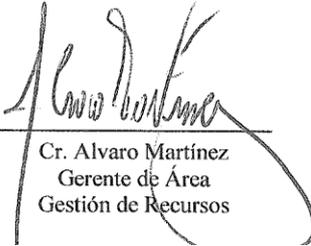
**Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL**

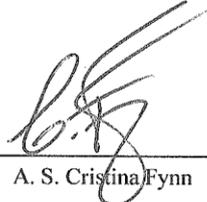
El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 627 540 0017 (Fideicomiso N° 61.194 AÑO 2008). La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

**Nota 7 HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al 31/12/2012, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.

  
 Cr. Gustavo Falcón  
 Jefe Departamento  
 Contabilidad de Fideicomisos

  
 Cr. Alvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 A. S. Cristina Fynn  
 Presidente

## **DICTAMEN TRIBUNAL DE CUENTAS**

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

El Tribunal de Cuentas también ha auditado el cumplimiento por parte de la ANV de las disposiciones legales vigentes relacionadas con los estados financieros objeto de examen.

### **2. 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 N° 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.

### **3. 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, 200, 300 y 400) y las Directrices de Auditoría Financiera (ISSAI 1000 a 2999) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI).

No obstante, debido a lo mencionado en el párrafo 4. Bases para la abstención de opinión, no fue posible obtener evidencia de auditoría apropiada y suficiente para sustentar la opinión.

#### **4. Bases para la abstención de opinión**

El sistema de información utilizado por la ANV para el registro contable de la Cartera Hipotecaria III, no es apropiado para su operativa y ha presentado errores desde su implementación. El mismo continúa presentando deficiencias en su funcionamiento y en la información resultante. Se ha comprobado que los saldos proporcionados por este sistema presentan diferencias significativas e inconsistencias con sus inventarios.

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

#### **5. Abstención de Opinión**

Debido a la situación mencionada en el Numeral 4 y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia a efectos de opinar sobre la razonabilidad de los saldos contables, el alcance de la auditoría no es suficiente para permitir expresar, y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre los estados financieros mencionados.

**6.** Con relación a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes relacionadas con los estados financieros que fueron objeto de examen en el transcurso de la auditoría, se ha comprobado que no se dio cumplimiento a la Comunicación N° 99/109 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo a lo dispuesto por esta disposición.

Montevideo, 28 de julio de 2013