


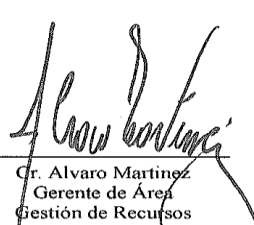
CARTERA HIPOTECARIA III
FIDEICOMISO FINANCIERO


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

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

	Moneda Nacional
ACTIVO	928.482
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)	923.288
1.- Vigentes por intermediación financiera	736.693
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-
1.2.- Sector no financiero	736.693
1.2.3.- Sector privado residentes	736.693
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	157.404
3.2.- Sector no financiero	157.404
3.2.3.- Sector Privado Residente	157.404
3.2.3.1.- Colocación vencida	148.883
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	1.987
3.2.3.3.- Créditos morosos	6.534
4.- Diversos	29.191
IV) Inversiones	5.194
1.- En el país	5.194
V) Bienes de uso	-
VI) Cargos diferidos	-
PASIVO	18.183
I) Obligaciones	18.183
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	18.183
4.- Provisiones	-
5.- Provisiones	
PATRIMONIO	910.299
1.- Capital integrado	1.388.735
2.- Ajustes al patrimonio	(278.101)
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	(246.642)
5.- Resultados del ejercicio	46.307
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	1.871.145
1.- Garantías recibidas	1.653.058
4.- Otras cuentas de orden deudoras	218.088
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	1.871.145
1.- Garantías otorgadas	1.653.058
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	218.088



Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada

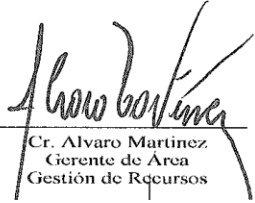

Gr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



A.S. Cristina Fynn
Presidente

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

	Moneda Nacional
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	138,558
1.- Créditos Vigentes	35,514
2.- Créditos Vencidos	103,043
2.1 - Sector No financiero	36,722
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	66,321
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(8,956)
1.- Reajustes de Créditos	(8,956)
1.1 - Créditos Vigentes	(6,055)
1.2 - Créditos Vencidos	(2,901)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	129,601
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	172,041
1.- Ganancias	190,016
2.- Pérdidas	(17,975)
II) Margen Financiero antes de provisiones	301,642
PREVISIONES	(197,719)
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos / (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)	(197,719)
III) Margen financiero	103,923
GANANCIAS POR SERVICIOS	3,784
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
Resultado por servicios	3,784
OTROS RESULTADOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO	-
1.- Por valuación de otros activos y pasivos en otras monedas	-
1.1- Ganancias	-
1.2- Pérdidas	-
Resultado Bruto	107,707
GANANCIAS OPERATIVAS	19,123
1.- Otras Ganancias Diversas	19,123
1.1- Resultado por venta de Inmuebles	19,123
PERDIDAS OPERATIVAS	(80,523)
1 - Honorarios por Administración Fiduciario	(23,046)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(1,938)
3.- Vigilancia y Custodia	(328)
4.- Resultados por Valuación de Inmuebles	(1,929)
5.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(721)
6.- Otros Gastos Operativos	(52,561)
RESULTADO OPERATIVO NETO	46,307
Resultado	46,307


Cra. Graziela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

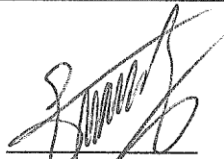

A.S. Cristina Lynn
Presidente

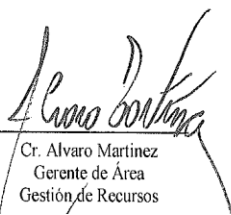
CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO FINANCIERO

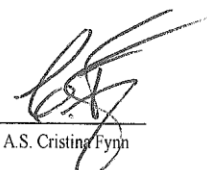
Estado de Evolución del Patrimonio
1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013
(Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

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	1.388.735					1.388.735
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio						-
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas					(246.642)	(246.642)
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			(146.244)			(146.244)
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
SUB-TOTAL	1.388.735	-	(146.244)	-	(246.642)	995.849
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFIC. (1+2)	1.388.735	-	(146.244)	-	(246.642)	995.849
2. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						-
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
3. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(133.879)			(133.879)
Ajustes al Patrimonio			2.022			2.022
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					46.307	-
Pérdidas del Ejercicio						-
SUB-TOTAL	-	-	(131.857)	-	46.307	(85.550)
5. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	1.388.735					1.388.735
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					(200.335)	(200.335)
REEXPRESIONES CONTABLES						
TOTAL	1.388.735	-	(278.101)	-	(200.335)	910.299


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


A.S. Cristina Fynn
Presidente

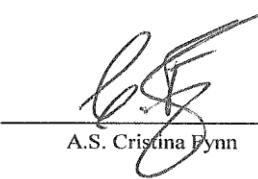
CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
del 1º de ENERO AL 31 de DICIEMBRE de 2013
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	46.307
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en actividades operativas:	1
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	1
Ajuste a resultados acumulados	-
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	86.079
Créditos vigentes (Netos de provisiones)	28.651
Créditos vencidos (Netos de provisiones)	61.565
Créditos diversos	(1.731)
Inversiones otros bienes	(2.406)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	1.493
Obligaciones diversas	1.493
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	
Variación neta de operaciones a liquidar	
AJUSTES AL PATRIMONIO	
Ajustes al Patrimonio	(133.880)
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. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada


Cr. Alvaro Martinez
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 2013

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE “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 2013 asciende a la suma de \$ 677.49 (pesos uruguayos seiscientos setenta y siete con 49/100).

“CARTERA HIPOTECARIA III – 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 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 1.3.5. 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 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 2013

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	539.106	-	-	539.106	269.259	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	287.356	251.750
2A	74.977	-	-	74.977	33.186	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	45.696	29.281
2B	33.606	-	-	33.606	15.714	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	18.795	14.811
3	1.415.346	-	-	1.415.346	700.631	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	833.972	581.374
4	34.027	-	-	34.027	16.006	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	30.854	3.173
5	141.705	-	-	141.705	56.683	100%	127.999	13.706
SUBTOTAL	2.288.767	-	-	2.288.767	1.091.479		1.344.672	894.095
Otros créditos diversos	29.191	-	-	29.191	-			29.191
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	2.267.988	-	-	2.267.988	1.091.479		1.344.672	923.286

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

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 2013

2.4. Partidas Contingentes

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) El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 18.183. Dicho monto se compone por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$ 16.837 y por Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 1.346.
- 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 saldo \$ 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 saldo \$ 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 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.

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

Por lo expuesto anteriormente, la disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, constituyendo para el período un monto de miles \$131.857. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$133.880 así como de ajustes de inversiones por un monto de miles \$ 2.022.

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.

3.3. Ajustes a resultados acumulados

Al 31 de diciembre 2013 no se realizaron ajustes a resultados acumulados.

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”.

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

4.2. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2013 por miles de \$ 1.344.672 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	Desafectación / Constitución de provisiones	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero					
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	685.294	173.322		86.033	944.648
Créditos Diversos	3	-3			-
Créditos Vencidos al Sector Financiero					
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	210.343	-4.478		92.623	298.488
Créditos en Gestión	22.814	-3.295		101	19.621
Créditos Morosos	62.109	32.173	24.806	12.439	81.915
Previsiones de Contingencias					
Previsiones Generales	-				
Previsiones Estadísticas	-				
TOTALES	980.563	197.719	24.806	191.196	1.344.672

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 \$ 1.871.145, corresponde a los saldos de Garantías Totales y Créditos Castigados de acuerdo a Normas del Banco Central del Uruguay.

1

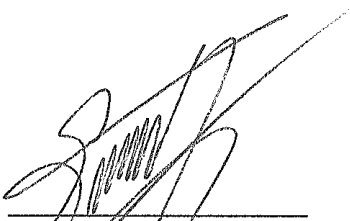
“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

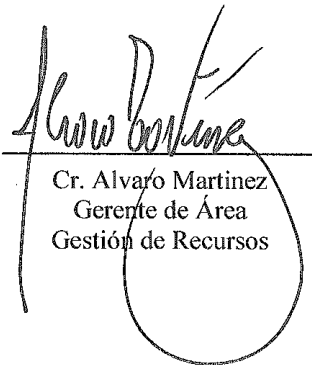
El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 627 540 0017 (Fideicomiso N° 61.194 AÑO 2008). La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

Nota 7 HECHOS POSTERIORES

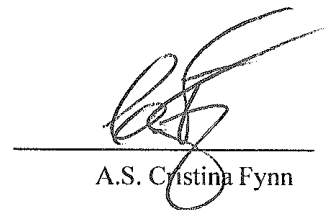
No se han producido hechos posteriores al 31/12/2013, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cra. Graciela Ruggiero
Jefe de Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



A.S. Cristina Fynn
Presidente

DICTAMEN TRIBUNAL DE CUENTAS

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Hipotecaria III-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 Nº 2.2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos y la Ordenanza Nº 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 del Fideicomiso Cartera Hipotecaria III 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 registros manuales al cierre de Ejercicio, la mayoría de las cuales no son incorporadas a los correspondientes inventarios.

Por lo expresado los saldos contables proporcionados por el mismo continúan presentando diferencias e inconsistencias con sus inventarios, las que generaron 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. En tal sentido, en los estados emitidos por éste se presenta una Cuenta denominada "Rubros no en Balance" por \$ 213.564, cuando su saldo debió ser cero al cierre de Ejercicio. 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.

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 las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo con lo dispuesto por esta disposición.
- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCSF) 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