

CARTERA SOCIAL III FIDEICOMISO FINANCIERO

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

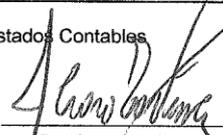
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CARTERA HIPOTECARIA III - 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)

	Moneda Nacional
ACTIVO	976.875
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)	968.058
1.- Vigentes por intermediación financiera	898.419
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-
1.2.- Sector no financiero	898.419
1.2.3.- Sector privado residentes	898.419
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	45.882
3.2.- Sector no financiero	45.882
3.2.3.- Sector Privado Residente	45.882
3.2.3.1.- Colocación vencida	14.455
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	4.617
3.2.3.3.- Créditos morosos	26.810
4.- Diversos	23.757
IV) Inversiones	8.817
1.- En el país	8.817
V) Bienes de uso	-
VI) Cargos diferidos	-
PASIVO	22.569
I) Obligaciones	22.569
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	22.569
4.- Provisiones	-
5.- Provisiones	-
PATRIMONIO	954.306
1.- Capital integrado	1.388.735
2.- Ajustes al patrimonio	(98.009)
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	(444.522)
5.- Resultados del ejercicio	108.102
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	2.739.144
1.- Garantías recibidas	2.590.470
4.- Otras cuentas de orden deudoras	148.674
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	2.739.144
1.- Garantías otorgadas	2.590.470
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	148.674

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


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

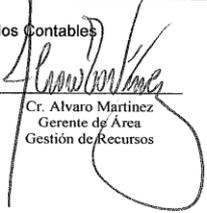

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2014 AL 31 DE DICIEMBRE 2014
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

	Moneda Nacional
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	227.718
1.- Créditos Vigentes	46.502
2.- Créditos Vencidos	181.216
2.1 - Sector No financiero	128.469
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	52.747
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(90.411)
1.- Reajustes de Créditos	(18.463)
1.1 - Créditos Vigentes	(16.881)
1.2 - Créditos Vencidos	(1.582)
2.- Pérdida por Inflación	(71.948)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	137.307
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	223.578
1.- Ganancias	431.145
2.- Pérdidas	(207.567)
II) Margen Financiero antes de provisiones	360.885
PREVISIONES	(642.600)
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos / (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)	(642.600)
III) Margen financiero	(281.715)
GANANCIAS POR SERVICIOS	3.097
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
Resultado por servicios	3.097
Resultado Bruto	(278.618)
GANANCIAS OPERATIVAS	626.692
1.- Otras Ganancias Diversas	626.692
1.1- Resultado por venta de Inmuebles	1.513
1.1- Resultados Diversos	625.179
PERDIDAS OPERATIVAS	(239.972)
1.- Honorarios por Administración Fiduciario	(30.544)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(274)
3.- Vigilancia y Custodia	(260)
4.- Resultados por Valuación de Inmuebles	-
5.- Costo de Venta de Bienes Inmuebles	(1.286)
5.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(982)
6.- Pérdida Por Venta de Remate	(158.418)
6.- Otros Gastos Operativos	(48.208)
RESULTADO OPERATIVO NETO	108.102
Resultado	108.102

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


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame

Presidente

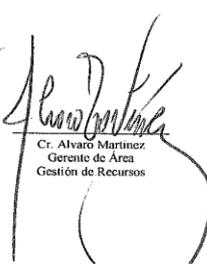
CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO FINANCIERO
Estado de Evolución del Patrimonio
1º de ENERO de 2014 al 31 de DICIEMBRE de 2014
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

ANEXO Nº 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					200.335	200.335
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			278.101			278.101
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
SUB-TOTAL	1.388.735	-	278.101	-	200.335	910.299
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFIC. (1+2)	1.388.735	-	278.101	-	200.335	910.299
2. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste por pérdidas por inflación					244.187	244.187
Ajuste por ganancias por inflación			316.135			316.135
3. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			136.043			136.043
Ajustes al Patrimonio						-
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					1.532.839	1.532.839
Pérdidas del Ejercicio					1.424.737	1.424.737
SUB-TOTAL	-	-	180.092	-	136.085	44.007
5. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	1.388.735					1.388.735
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					336.420	336.420
REEXPRESIONES CONTABLES						
TOTAL	1.388.735	-	98.009	-	336.420	954.306

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


Cr. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

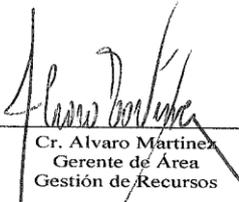

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
del 1° de ENERO AL 31 de Diciembre de 2014
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31.12.2014
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	108.102
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	-
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(48.393)
Créditos vigentes (Netos de provisiones)	(161.727)
Créditos vencidos (Netos de provisiones)	111.523
Créditos diversos	5.434
Inversiones otros bienes	(3.623)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	4.386
Obligaciones diversas	4.386
Obligaciones por Intern. Financiera - Sector no Financiero (**)	
Variación neta de operaciones a liquidar	
AJUSTES AL PATRIMONIO	(64.095)
Ajustes al Patrimonio	(136.043)
Reexpresiones Contables	71.948
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 Fideicomisos


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame
Presidente

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

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.

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.

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

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 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 9.632/10.000).

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 333/1.000).

1.3.5. Cálculo de Previsiones

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.

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

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 en este ejercicio que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos castigados por atraso” reincorporados al activo y provisionados en su totalidad.

Riesgos clasificados en:	Créditos MIN	Créditos M/E (equivalente en MIN)	Contingencias	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	580.614	-	-	580.614	273.511	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	554.800	25.813
2A	138.191	-	-	138.191	58.923	Mayor o igual a 3% y menor a 3%	82.217	55.973
2B	59.489	-	-	59.489	28.092	Mayor o igual a 7% y menor a 7%	39.614	19.875
3	1.682.920	-	-	1.682.920	775.673	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	952.254	730.666
4	26.645	-	-	26.645	15.648	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	11.556	15.089
5	284.182	-	-	284.182	75.383	100%	187.298	96.885
SUBTOTAL	2.772.041	-	-	2.772.041	1.227.230		1.827.739	944.301
Otros créditos diversos	23.878	-	-	23.878	-		121	23.757
90% de op. a liquidar y pérdidas a devengar por	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	2.795.919	-	-	2.795.919	1.227.230		1.827.860	968.058

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.

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

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.

2.4. Partidas Contingentes

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciamientos se procedió a realizar una quita contingente la que se computa en una “Partida Contingente” renovable anualmente. Dicha quita se realiza por la diferencia entre el valor de la deuda, sin intereses de mora y el valor de tasación del inmueble, deducido de este último la deuda amortizada a la fecha. El 100% de la “Partida Contingente” podrá ser condonada a partir del año de constituida, en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en el último año.

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 \$ 22.569. Dicho monto se compone por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$ 19.222, por Gastos a pagar a ANV por miles de \$432 y por Partidas Acreedoras a Liquidar por miles \$2.915.

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

- 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.

Por lo expuesto anteriormente, la disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, constituyendo para el período un monto de miles \$ 180.092. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$(136.043) y por el ajuste por Inflación por miles \$ 316.135.

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.

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

3.3. Ajustes a resultados acumulados

Al 31 de Diciembre de 2014 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”.

4.2. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2014 por miles de \$ 1.827.860 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	944.648	694.859	-	45.112	1.684.619
Créditos Diversos	-	121	-	-	121
Créditos Vencidos al Sector Financiero					
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	298.488	(47.802)	-	(154.787)	95.899
Créditos en Gestión	19.621	(796)	-	(12.710)	6.115
Créditos Morosos	81.915	(3.782)	(18.252)	(18.775)	41.106
TOTALES	1.344.672	642.600	(18.252)	(141.160)	1.827.860

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

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 \$ 2.739.144, 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 31/12/2014, 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 Fideicomisos



Cr. Alvaro Martinez
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 III-Fideicomiso Financiero”, correspondientes al ejercicio finalizado el 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 Origen y Aplicación de Fondos presentados en forma comparativa Diciembre 2014-Diciembre 2013 y el Estado de Evolución del Patrimonio del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 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 las normas particulares descritas en las Notas Nº 2.1 y 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 los cuales no son incorporados 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, que no figura en los estados remitidos al Tribunal de Cuentas, cuyo 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 modificadas 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° 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.

- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCSF) por no disponer de 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, 13 de noviembre de 2015