

**CARTERA HIPOTECARIA IV
FIDEICOMISO FINANCIERO**

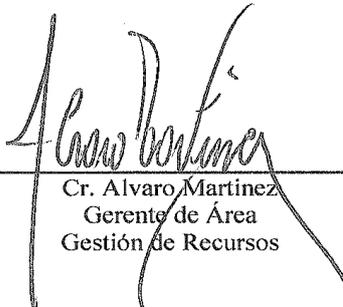
**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA
al 31 de Diciembre de 2012**

GARTERA HIPOTECARIA IV FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2012
(miles de pesos uruguayos)

	Moneda Nacional
ACTIVO	1.814.063
I) Disponible	-
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	-
1.3.- Otras instituciones financieras del país	-
II) Valores para inversión	-
III) Créditos (netos de provisiones)	1.810.377
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.333.269
1.1.- Sector financiero	
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	
1.2.- Sector no financiero	1.333.269
1.2.3.- Sector privado residentes	1.333.269
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	436.287
3.2.- Sector no financiero	436.287
3.2.3.- Sector Privado Residente	436.287
3.2.3.1.- Colocación vencida	372.385
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	12.608
3.2.3.3.- Créditos morosos	51.294
4.- Diversos	40.821
IV) Inversiones	3.686
1.- En el país	3.686
PASIVO	32.668
I) Obligaciones	32.668
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	32.668
4.- Provisiones	
5.- Previsiones	
PATRIMONIO	1.781.395
1.- Capital integrado	2.515.851
2.- Ajustes al patrimonio	(205.635)
3.- Reservas	
4.- Resultados acumulados	(786.488)
5.- Resultados del ejercicio	257.667
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	4.756.358
1.- Garantías recibidas	2.824.992
4.- Otras cuentas de orden deudoras	1.931.366
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	4.756.358
1.- Garantías otorgadas	2.824.992
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	1.931.366



Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

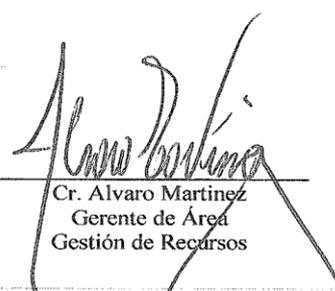


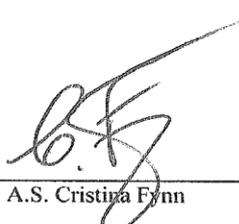
A.S. Cristina Fynn
Presidente

Fideicomiso "CARTERA HIPOTECARIA IV - FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2012 AL 31 DE DICIEMBRE 2012
(Miles de Pesos uruguayos)

	Moneda Nacional
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	255.307
1.- Créditos Vigentes	53.113
2.- Créditos Vencidos	202.194
2.1 - Sector No financiero	54.426
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	147.768
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(144.134)
1.- Reajustes de Créditos	(144.134)
1.1 - Créditos Vigentes	(136.201)
1.2 - Créditos Vencidos	(7.933)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	111.172
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	393.085
1.- Ganancias	403.894
2.- Pérdidas	(10.810)
II) Margen Financiero antes de provisiones	504.257
PREVISIONES	(224.272)
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)	(224.272)
III) Margen financiero	279.985
GANANCIAS POR SERVICIOS	22.784
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
Resultado por servicios	22.784
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	302.769
GANANCIAS OPERATIVAS	5.118
1.- Otras Ganancias Diversas	5.118
PERDIDAS OPERATIVAS	(50.220)
1.- Honorarios por Administración del Fiduciario	(35.569)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(6.443)
3.- Conservación y reparación de bienes inmuebles	(712)
4.- Vigilancia y Custodia	(488)
4.- Otros Gastos Operativos	(7.008)
RESULTADO OPERATIVO NETO	257.667
Resultado	257.667

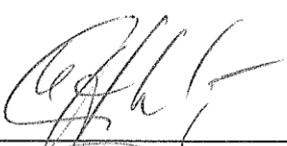

Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


A.S. Cristina Fynn
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA IV 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
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	257.667
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	-
Diferencia de Cambio Rubros no Operativos	-
Ajuste resultados anteriores	-
Resultados diversos	-
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(24.047)
Créditos vigentes (netos de provisiones)	(281.819)
Créditos vencidos (netos de provisiones)	253.640
Créditos diversos	5.072
Inversiones otros bienes	(940)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	6.405
Obligaciones diversas	6.405
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	
Otros pasivos	
Variación neta de operaciones a liquidar	
AJUSTES AL PATRIMONIO	(240.025)
Ajustes al patrimonio	(240.025)
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	-



Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



A.S. Cristina Fynn
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA IV 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 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	2.515.851					2.515.851
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio			(402.444)			(402.444)
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas					(786.489)	(786.489)
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			436.834			436.834
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
SUB-TOTAL	2.515.851		34.390		(786.489)	1.763.752
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFIC.	2.515.851		34.390		(786.489)	1.763.752
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			(241.033)			(241.033)
Ajustes al Patrimonio			1.008			1.008
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					257.667	257.667
Pérdidas del Ejercicio						
SUB-TOTAL			(240.025)		257.667	17.642
5. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	2.515.851					2.515.851
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					(528.822)	(528.822)
REEXPRESIONES CONTABLES						
TOTAL	2.515.851		(205.635)		(528.822)	1.781.394


 Cr. Gustavo Falcón
 Jefe Departamento
 Contabilidad de Fideicomisos


 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 A.S. Cristina Fynn
 Presidente

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

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

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “Cartera Hipotecaria IV – Fideicomiso Financiero” – Serie 2008-IV, 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. 6.093.123,98.

1.3. Base de preparación de los estados contables

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

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

1.3.1. Fecha de Balance

El 31 de diciembre de cada año.

1.3.2. Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2012 asciende a la suma de \$ 607,56 (pesos uruguayos seiscientos siete con cincuenta y seis centésimos).

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).

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

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 IV - 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 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 1.3.4. precedente.

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

Créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos Castigados por atraso” en algunos casos fueron reincorporados al activo y provisionados en su totalidad.

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

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban, siempre que de su historial de cumplimiento, considerado durante un plazo no inferior al establecido en la Norma Particular 3.8 para permitir el pasaje a categorías de menor riesgo (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional), se haya concluido que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos que asumió en el contrato de reestructura.

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

Riesgos clasificados en:	Créditos M/N	Créditos M/E (equivalente en M/N)	Contingencias	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	310.004	-	-	300.969	254.394	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	42.968	267.036
2A	25.914	-	-	25.914	22.270	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	2.136	23.779
2B	22.692	-	-	22.692	18.105	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	1.968	20.723
3	2.231.029	-	-	2.158.263	1.433.386	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	878.765	1.352.264
4	46.185	-	-	46.185	33.720	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	28.261	17.924
5	236.363	-	-	192.910	88.510	100%	148.532	87.830
Partidas contingentes (ver Nota 2.4)	1.004.789			1.004.789			1.004.789	-
SUBTOTAL	3.876.975	-	-	3.876.975	1.850.385		2.107.418	1.769.556

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

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
Otros créditos diversos	40.847	-	-	40.847		26	40.821
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-	-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.917.822	-	-	3.876.975	1.850.385	2.107.445	1.810.376

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 IV – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 IV 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 las políticas antes mencionadas y firmaron acuerdos de pago y refinanciamientos 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 IV.

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 \$ 681,98.

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

- 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% (diez por ciento) del total recaudado.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de miles \$ 2.523,40.

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” por un monto de miles \$ 241.033.

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 \$ 1.008 que corresponde a la actualización de los valores de rápida convertibilidad del capítulo Inversiones por nuevas tasaciones al cierre de ejercicio.

3.3. Ajustes a resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2012 no se realizaron ajustes a resultados acumulados.

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

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 \$ 2.107.445 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

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

	Saldo inicio de provisiones	Constitución de provisiones	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero					
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	1.096.824	90.005		300.292	1.487.121
Créditos Diversos	294	(268)		-	26
Créditos Vencidos al Sector Financiero					
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	323.459	(147.970)		292.016	467.505
Créditos en Gestión	13.243	(4.235)	-	22.893	31.901
Créditos Morosos	174.581	286.740	375.224	34.793	120.891
Previsiones de Contingencias	-				
Previsiones Generales	-				
Previsiones Estadísticas	-				
TOTALES	1.608.401	224.272	375.224	649.996	2.107.445

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

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 \$ 4.756.358,56-, 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° 21 627 541 0012 (Fideicomiso N° 58.960 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 31/12/12, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos



Cr. Alvaro Martínez
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 IV - 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.

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.

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 Bases para la abstención de opinión, no fue posible obtener evidencia de auditoría apropiada y suficiente para sustentar la opinión.

Bases para la abstención de opinión

1- El sistema de información utilizado por la ANV para el registro contable de la Cartera Hipotecaria IV, 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 IV 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 lo mencionado 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.

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 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 a lo dispuesto por esta disposición.
- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero al no contar con documentación suficiente que respalde los cambios de las condiciones pactadas en los créditos.

Montevideo, 12 de julio de 2013