



**CARTERA SOCIAL IV**  
**FIDEICOMISO FINANCIERO**

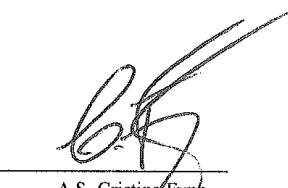
**ESTADOS CONTABLES E INFORMES DE AUDITORIA**  
**al 31 de Diciembre de 2013**

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

	Total
<b>ACTIVO</b>	<b>1.697.522</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>III) Créditos (netos de provisiones)</b>	<b>1.687.885</b>
<b>1.- Vigentes por intermediación financiera</b>	<b>1.281.331</b>
1.1.- Sector financiero	
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	
1.2.- Sector no financiero	1.281.331
1.2.3.- Sector privado residentes	1.281.331
2.- Operaciones a liquidar	-
<b>3.- Vencidos</b>	<b>366.449</b>
3.2.- Sector no financiero	366.449
3.2.3.- Sector Privado Residente	366.449
3.2.3.1.- Colocación vencida	330.019
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	9.095
3.2.3.3.- Créditos morosos	27.335
<b>4.- Diversos</b>	<b>40.105</b>
<b>IV) Inversiones</b>	<b>9.637</b>
1.- En el país	9.637
<b>PASIVO</b>	<b>28.584</b>
<b>D) Obligaciones</b>	<b>28.584</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	28.584
4.- Provisiones	-
5.- Provisiones	-
<b>PATRIMONIO</b>	<b>1.668.938</b>
1.- Capital integrado	2.515.851
2.- Ajustes al patrimonio	(414.015)
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	(528.822)
5.- Resultados del ejercicio	95.924
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>4.774.020</b>
1.- Garantías recibidas	3.011.112
4.- Otras cuentas de orden deudoras	1.762.908
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	<b>4.774.020</b>
1.- Garantías otorgadas	3.011.112
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	1.762.908

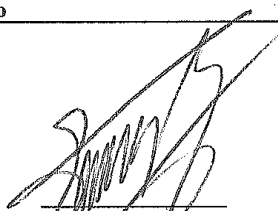
  
Cr. Graciela Ruggiero  
Jefe Departamento  
Contabilidad de Cartera Administrada

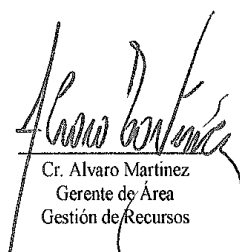
  
Cr. Alvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

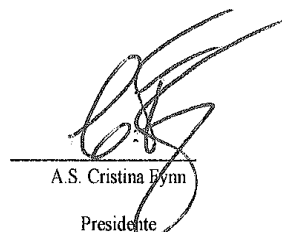
  
A.S. Cristina Fynn  
Presidente

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

	Total
<b>Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>437.857</b>
1.- Créditos Vigentes	63.636
2.- Créditos Vencidos	374.221
2.1 - Sector No financiero	220.212
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	154.009
<b>Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>(320.526)</b>
1.- Reajustes de Créditos	(320.526)
1.1 - Créditos Vigentes	(314.449)
1.2 - Créditos Vencidos	(6.077)
<b>I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>117.331</b>
<b>Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera</b>	<b>405.562</b>
1.- Ganancias	464.976
2.- Pérdidas	(59.414)
<b>II) Margen Financiero antes de provisiones</b>	<b>522.893</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>(421.945)</b>
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)	(421.945)
<b>III) Margen financiero</b>	<b>100.948</b>
<b>GANANCIAS POR SERVICIOS</b>	<b>8.767</b>
<b>PERDIDAS POR SERVICIOS</b>	<b>-</b>
<b>Resultado por servicios</b>	<b>8.767</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>109.715</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>28.791</b>
1.- Ganancia por venta de inmueble	1.111
1.- Otras Ganancias Diversas	27.680
<b>PERDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>(42.582)</b>
1.- Honorarios por Administración del Fiduciario	(36.849)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(2.403)
3.- Conservación y reparación de bienes inmuebles	(1.021)
4.- Vigilancia y Custodia	(329)
5.- Otros Gastos Operativos	(1.980)
<b>RESULTADO OPERATIVO NETO</b>	<b>95.924</b>
<b>Resultado</b>	<b>95.924</b>

  
Graciela Ruggiero  
Jefe Departamento  
Contabilidad de Cartera Administrac

  
Cr. Alvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
A.S. Cristina Eynn  
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA IV - FIDEICOMISO FINANCIERO

Estado de Evolución del Patrimonio

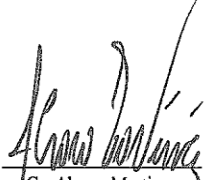
1 de enero de 2013 a 31 de diciembre de 2013

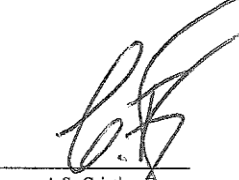
(Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO Nº 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>1. SALDOS INICIALES</b>						
<b>APORTES DE PROPIETARIOS</b>						
Certificados de Participación en circulación	2.515.851					2.515.851
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajustes al Patrimonio						
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>						
Ganancias Acumuladas					(528.822)	(528.822)
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			(205.635)			(205.635)
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>2.515.851</b>		<b>(205.635)</b>		<b>(528.822)</b>	<b>1.781.394</b>
<b>MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL</b>						
<b>SALDOS INICIALES MODIFIC.</b>	<b>2.515.851</b>		<b>(205.635)</b>		<b>(528.822)</b>	<b>1.781.394</b>
<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						
Ajustes al Patrimonio						
			(212.317)			(212.317)
			3.937			3.937
<b>4. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>						
Ganancias del Ejercicio						
Pérdidas del Ejercicio						
					95.924	95.924
<b>SUB-TOTAL</b>			<b>(208.380)</b>		<b>95.924</b>	<b>(112.456)</b>
<b>5. SALDOS FINALES</b>						
Certificados de Participación en circulación						
	2.515.851					2.515.851
<b>GANANCIAS RETENIDAS</b>						
Resultados no asignados						
REEXPRESIONES CONTABLES						
			(414.015)		(432.898)	(432.898)
<b>TOTAL</b>	<b>2.515.851</b>		<b>(414.015)</b>		<b>(432.898)</b>	<b>1.668.938</b>

  
 Cra. Graciela Ruggiero  
 Jefe Departamento  
 Contabilidad Cartera Administrada

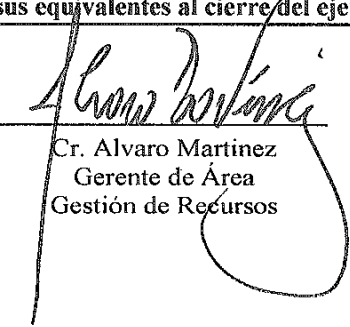
  
 Cr. Alvaro Martinez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

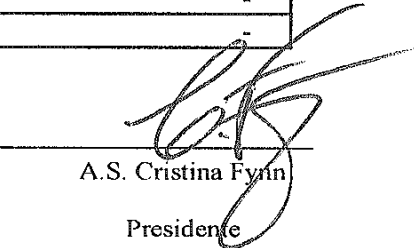
  
 A.S. Cristina Fynn  
 Presidente

**CARTERA HIPOTECARIA IV - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
del 1° de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2013  
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	95.924
<b>Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:</b>	<b>(1)</b>
Diferencia de Cambio Rubros no Operativos	-
Ajuste resultados anteriores	-
Resultados diversos	(1)
<b>(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	<b>116.541</b>
Créditos vigentes (netos de provisiones)	51.938
Créditos vencidos (netos de provisiones)	69.838
Créditos diversos	716
Inversiones otros bienes	(5.951)
<b>AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	<b>(147)</b>
Obligaciones diversas	(147)
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>	<b>(212.317)</b>
Ajustes al patrimonio	(212.317)
<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>

  
Cra. Graciela Ruggiero  
Jefe Departamento  
Administración de Cartera Administrada

  
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 2013**

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

**“CARTERA HIPOTECARIA IV – 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 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.

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

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

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	954.875	-	-	954.875	437.231	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	563.386	391.489
2A	118.904	-	-	118.904	53.755	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	67.520	51.384
2B	61.812	-	-	61.812	29.915	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	33.939	27.872
3	2.947.161	-	-	2.947.161	1.385.671	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	1.830.158	1.117.003
4	66.267	-	-	66.267	24.434	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	58.494	7.773
5	292.402	-	-	292.402	105.846	100%	240.064	52.338
		-	-	-	-	100%		-
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4.441.421</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.441.421</b>	<b>2.036.853</b>		<b>2.793.563</b>	<b>1.647.858</b>



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

Otros créditos diversos	40.027	-	-	40.027	-	-	40.027
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-	-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.481.448</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.481.448</b>	<b>2.036.853</b>	<b>2.793.563</b>	<b>1.687.885</b>

**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

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

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 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) El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 28.584. Dicho monto se compone por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$ 27.590 y por Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 994.
- 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% (diez por ciento) del total recaudado.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo \$ 0.

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

**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 \$ 208.380. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$ 212.317 así como de ajustes de Inversiones por un monto de miles \$3.937.

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 de 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

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

clasificados como “Deudores con capacidad de pago comprometida”, “Deudores con capacidad de pago muy comprometida” y “Deudores irre recuperables”.

Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo “Productos financieros en suspenso”.

**4.2. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes**

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2013 por miles de \$2.793.563 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	1.487.121	295.895		188.759	1.971.775
Créditos Diversos	26	115		0	141
Créditos Vencidos al Sector Financiero					
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	467.505	-11.424		176.500	632.581
Créditos en Gestión	31.901	2.375	-	5.742	40.018
Créditos Morosos	120.891	134.985	54.629	-52.198	149.048
Previsiones de Contingencias					
Previsiones Generales					
Previsiones Estadísticas					
<b>TOTALES</b>	<b>2.107.444</b>	<b>421.945</b>	<b>54.629</b>	<b>318.803</b>	<b>2.793.563</b>

**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 \$ 4.774.020, corresponde a los saldos de Garantías Totales y Créditos Castigados de acuerdo a Normas del Banco Central del Uruguay.

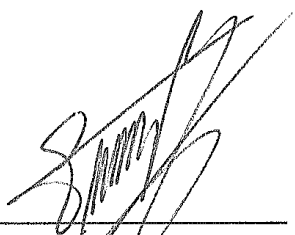
**“CARTERA HIPOTECARIA IV – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL**

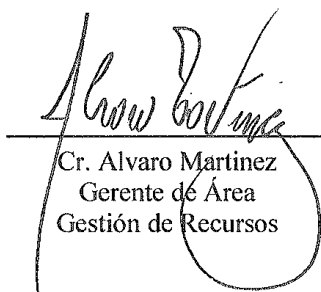
El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 627 541 0012 (Fideicomiso N° 58.960 AÑO 2008). La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

**Nota 7 HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al 31/12/13, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cra. Graciela Ruggiero  
Jefe 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 IV-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 y 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 N° 2.2, 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 y 200) y las Directrices de Auditoría Financiera (ISSAI 1000 a 1810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI).

No obstante debido a lo mencionado en el párrafo Bases para la abstención de opinión no fue posible obtener evidencia para sustentar la opinión.

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

1. El sistema informático utilizado por la ANV para el registro contable de la Cartera Hipotecaria IV-Fideicomiso Financiero 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 debieron efectuar registraciones manuales al cierre de ejercicio, la mayoría de las cuales no fueron incorporadas a los correspondientes inventarios.

Por lo expresado los saldos contables proporcionados por el sistema continúan presentando diferencias relevantes e inconsistencias con sus inventarios, las que originaron limitaciones significativas para poder 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 \$ 759.370 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 a 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, 2 de febrero de 2015