

**CARTERA HIPOTECARIA VII  
FIDEICOMISO FINANCIERO**

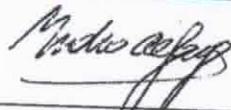
---

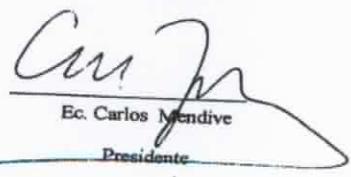
**Estados Contables y  
Dictamen del Tribunal de Cuentas  
al 31 de Diciembre de 2009**

**CARTERA HIPOTECARIA VII - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2009**  
(miles de pesos uruguayos)

	Moneda Nacional	Mon. Ext. Equiv. Moneda Nac.	Total
<b>ACTIVO</b>	<b>1.632.635</b>	<b>87.699</b>	<b>1.720.334</b>
<b>I) Disponible</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>1.632.635</b>	<b>87.699</b>	<b>1.720.334</b>
1.- Vigentes por intermediación financiera	322.075	26.414	348.489
1.1.- Sector financiero	-	-	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-	-	-
1.2.- Sector no financiero	322.075	26.414	348.489
1.2.3.- Sector privado residentes	322.075	26.414	348.489
2.- Operaciones a liquidar	-	-	-
3.- Vencidos	1.282.610	60.258	1.342.868
3.2.- Sector no financiero	1.282.610	60.258	1.342.868
3.2.3.- Sector Privado Residente	1.282.610	60.258	1.342.868
3.2.3.1.- Colocación vencida	872.281	40.514	912.795
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	54.698	584	55.282
3.2.3.3.- Créditos morosos	355.631	19.160	374.791
4.- Diversos	27.950	1.027	28.977
<b>IV) Bienes de uso</b>			
<b>V) Cargos diferidos</b>			
<b>PASIVO</b>	<b>3.799</b>	<b>21</b>	<b>3.820</b>
<b>I) Obligaciones</b>	<b>3.799</b>	<b>21</b>	<b>3.820</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	3.799	21	3.820
4.- Provisiones	-	-	-
5.- Previsiones	-	-	-
<b>PATRIMONIO</b>	<b>1.716.514</b>		<b>1.716.514</b>
1.- Capital integrado	1.902.114	-	1.902.114
2.- Ajustes al patrimonio	29.007	-	29.007
3.- Reservas	-	-	-
4.- Resultados acumulados	-	-	-
5.- Resultados del ejercicio	(214.607)	-	(214.607)
<b>CUENTAS DE ORDEN DE EFORAS</b>	<b>4.533.294</b>	<b>293.387</b>	<b>4.826.681</b>
1.- Garantías recibidas	3.204.120	-	3.204.120
4.- Otras cuentas de orden deudoras	1.329.174	293.387	1.622.561

  
Cr. Graciela Ruggiero  
Jefe Departamento  
Gestión de Fideicomisos

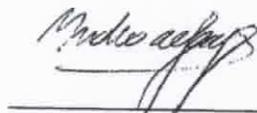
  
Cr. Isidro Alfaya  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

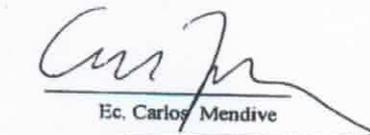
  
Ec. Carlos Mendive  
Presidente

**Fideicomiso "CARTERA HIPOTECARIA VII - FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE RESULTADOS DEL 3 DE NOVIEMBRE 2009 AL 31 DE DICIEMBRE 2009**  
 ( Miles de Pesos uruguayos)

	Moneda Nacional	Mon. Ext. Equiv. Mon.Nac.	Total
Ganancias financieras antes de provisiones	83.218		83.218
Pérdidas financieras antes de provisiones	(825)		(825)
<b>Resultado financiero antes de provisiones</b>	<b>82.393</b>		<b>82.393</b>
PREVISIONES	(107.097)		(107.097)
Constitución de Provisiones	(107.097)		(107.097)
<b>Resultado Financiero después de provisiones</b>	<b>(24.704)</b>		<b>(24.704)</b>
PERDIDAS POR SERVICIOS	(5.571)		(5.571)
<b>Resultado por servicios</b>	<b>(5.571)</b>		<b>(5.571)</b>
<b>Resultado Bruto</b>	<b>(30.275)</b>		<b>(30.275)</b>
GANANCIAS OPERATIVAS	-		-
Ganancias por ajuste por inflación	-		-
PERDIDAS OPERATIVAS	(29.007)		(29.007)
Pérdidas por ajuste por inflación	(29.007)		(29.007)
Pérdida por quitas y bonificaciones	0		0
<b>Resultado Operativo Neto</b>	<b>(59.282)</b>		<b>(59.282)</b>
RESULTADOS DIVERSOS	(155.325)		(155.325)
Ganancias	0		0
Pérdidas	(155.325)		(155.325)
<b>Resultado</b>	<b>(214.607)</b>		<b>(214.607)</b>

  
 Cra. Graciela Ruggiero  
 Jefe Departamento  
 Gestión de Fideicomisos

  
 Cr. Isidro Alfaya  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Ec. Carlos Mendive  
 Presidente

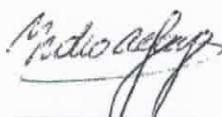
**CARTERA HIPOTECARIA VII FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**Estado de Evolución del Patrimonio**  
 3 de noviembre de 2009 a 31 de diciembre de 2009  
 (Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO N° 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>1. SALDOS INICIALES</b>						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	1.902.114					1.902.114
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajustes al Patrimonio						
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>						
Ganancias Acumuladas						
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
<b>SUB-TOTAL</b>	1.902.114		0		0	1.902.114
<b>2. REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			29.007			29.007
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
<b>3. AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajuste por pagos al Beneficiario						
Ajustes al Patrimonio						
<b>4. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>						
Ganancias del Ejercicio						
Pérdidas del Ejercicio					-214.607	-214.607
<b>SUB-TOTAL</b>			29.007		-214.607	-185.600
<b>5. SALDOS FINALES</b>						
Certificados de Participación en circulación	1.902.114					1.902.114
<b>GANANCIAS RETENIDAS</b>						
Resultados no asignados					-214.607	-214.607
REEXPRESIONES CONTABLES			29.007			29.007
<b>TOTAL</b>	1.902.114		29.007		-214.607	1.716.514



Cna. Graciela Riquelme  
 Jefe Departamento  
 Gestión de Fideicomisos



Cr. Isidra Alfaya  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

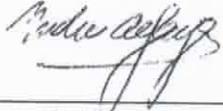


Eic. Carlos Mendive  
 Presidente

**CARTERA HIPOTECARIA VII FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**  
**del 3 de NOVIEMBRE AL 31 de DICIEMBRE DE 2009**  
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	<b>31.12.09</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>Ganancia (Pérdida) del ejercicio</b>	<b>(214.607)</b>
<b>Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:</b>	<b>(4.657)</b>
Resultados devengados y no percibidos	(140.761)
Previsiones por incobrabilidad	107.097
Efecto de ajuste por inflación	29.007
<b>(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	<b>216.131</b>
Créditos vigentes	187.965
Créditos vencidos	56.935
Créditos diversos	(28.769)
Inversiones otros bienes	-
<b>AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	<b>3.133</b>
Obligaciones diversas	3.133
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	
Otros pasivos	
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas</b>	<b>(0)</b>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>(0)</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio</b>	<b>0</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio</b>	<b>0</b>

  
\_\_\_\_\_  
Cra. Graziela Ruggiero  
Jefe Departamento  
Gestión de Fideicomisos

  
\_\_\_\_\_  
Cr. Isidro Alfaya  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
\_\_\_\_\_  
E.C. Carlos Mendive  
Presidente

**“CARTERA HIPOTECARIA VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

**Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA HIPOTECARIA VII-  
FIDEICOMISO FINANCIERO” - SERIE 2009-VII**

**1.1. Naturaleza**

El Fideicomiso “CARTERA HIPOTECARIA VII- Fideicomiso Financiero” - SERIE 2009-VII, 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 operada el 3 de Noviembre de 2009 de créditos hipotecarios y en su caso vales ligados a los respectivos créditos y otros créditos documentados en vales.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR. 4:414.383,36.-

**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 Balanc**

El 31 de diciembre de cada año.

**1.3.2. Valor de la Unidad Reajustable**

El valor de la Unidad Reajustable (U.R.) al 31 de diciembre de 2009 asciende a la suma de \$432,32 (pesos uruguayos cuatrocientos treinta y dos con treinta y dos centésimos).

**“CARTERA HIPOTECARIA VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

*1.3.3. Ajuste por Inflación*

Los estados contables han sido ajustados por inflación de acuerdo a lo establecido por el Banco Central del Uruguay en la Comunicación N° 2009/21 del 30 de Enero de 2009.

La metodología aplicada es la de ajuste simplificado establecida por el Banco Central del Uruguay. Los activos y pasivos se presentan ajustados en moneda de cierre, mientras que el patrimonio y el resultado del ejercicio se ajustan globalmente, sin ajustar cada uno de sus componentes. A los efectos de practicar el ajuste se utilizó el Índice de Precios al Productor de Productos Nacionales (IPPN). Su resultado se expone en el Estado de Resultados como “Pérdidas por Ajustes” y en el Estado de Situación Patrimonial dentro de “Ajustes al Patrimonio”.

*1.3.4. Cálculo de Provisiones*

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “CARTERA HIPOTECARIA VII- 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.

En los casos que no existe avalúo, el bien no cuenta con valor de rápida convertibilidad, por lo cual en dicha circunstancia, se aplicó la normativa bancocentralista que consiste en tomar valor de tasación igual a cero, por lo tanto toda la deuda se computa a efectos del cálculo de provisión, aplicando el porcentaje correspondiente de provisiones de acuerdo a su categoría.

**“CARTERA HIPOTECARIA VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

**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 establecidas por la Superintendencia de Servicios Financieros 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.

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.

**“CARTERA HIPOTECARIA VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

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	258.489	-	-	258.489	303.410	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	1.942	256.547
2A	25.538	-	-	25.538	21.368	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	298	25.240
2B	43.265	-	-	43.265	38.158	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	715	42.550
3	1.066.081	-	-	1.066.081	592.630	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	166.513	899.568
4	88.700	-	-	88.700	44.597	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	33.136	55.564
5	1.150.210	-	-	1.150.210	412.323	100%	738.322	411.888
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.632.283</b>	-	-	<b>2.632.283</b>	<b>1.412.486</b>		<b>940.926</b>	<b>1.691.357</b>
Otros créditos diversos	-	-	-	-	-		-	-
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.632.283</b>	-	-	<b>2.632.283</b>	<b>1.412.486</b>		<b>940.926</b>	<b>1.691.357</b>

**“CARTERA HIPOTECARIA VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

**2.2. Reglamentos**

Por resolución de directorio N° 0552/09 se aprueban los reglamentos “Reglamento de Arrendamiento con Opción a Compra”, “Reglamento Estado de Ocupación Irregular”, y “Reglamento de Permutas”, los que fueron aprobados por resolución 1763 del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) el 27 de marzo de 2009. Con fecha 27 de agosto de 2010, por resolución de directorio N° 0324/10 se resolvió modificar el Reglamento de Estado de Ocupación Irregular.

Los Reglamentos mencionados procuran regularizar la situación de aquellas familias arrendatarias, o bajo otro tipo de tenencia de inmuebles que integran los Fideicomisos Administrados por ANV, cuyos contratos están vencidos o próximos a vencer, y que no califican como sujetos de crédito para un préstamo hipotecario o promesa de compra venta, regularizando así la situación de los ocupantes irregulares e incentivando la cultura de pago como conducta de responsabilidad y solidaridad.

A su vez la ANV evaluará la posibilidad de permuta de las unidades habitacionales de la cartera a promitentes compradores que aspiren al cambio de la vivienda que ocupan por razones de salud muy justificadas, o acepten permutarla por otra de menor valor como forma de regularizar su deuda, o permutarla por otra más apropiada a la composición actual de su núcleo familiar.

**2.3. 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 VII.

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 de \$ 25.

- 2) Integra este Capítulo un monto de miles de \$ 689.- por concepto de Señas Cobradas por Venta de inmuebles
- 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.

**“CARTERA HIPOTECARIA VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

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 un saldo que a la fecha es de miles de \$ 3.106.

**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.

No se han realizado disminuciones patrimoniales en este ejercicio por no haber transcurrido el período acordado.

**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 VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

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

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2009 por miles de \$ 940.926 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”.

	<b>Saldo inicio de provisiones</b>	<b>Movimientos netos</b>	<b>Saldo final de provisiones</b>
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	28.253	49.218	77.471
Créditos Diversos	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	237.506	-6.155	231.351
Créditos en Gestión	28.641	8.500	37.141
Créditos Morosos	539.429	55.534	594.963
Previsiones de Contingencias	-	-	-
Previsiones Generales	-	-	-
Previsiones Estadísticas	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>833.828</b>	<b>107.097</b>	<b>940.926</b>

**4.3. Resultados Diversos**

El saldo de las Cuentas en resultados dentro del Capítulo “Resultados Diversos” incluye miles de \$ 70.613 correspondientes a ajustes realizados por errores en la migración de la Cartera en rubros de intereses.

**"CARTERA HIPOTECARIA VII - FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

**Nota 5 IMPOSICIÓN FISCAL**

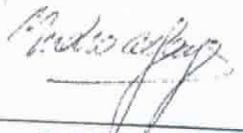
El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 640566 0013 (Fideicomiso N° 51.727 AÑO 2009). La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

**Nota 6 HECHOS POSTERIORES**

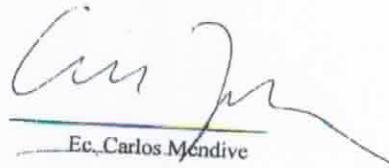
No se han producido hechos posteriores al 31/12/09, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cra. Graziela Ruggiero  
Jefe Departamento  
Gestión de Fideicomisos



Cr. Isidro Alfaya  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos



Ec. Carlos Méndive

Presidente

## DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la "Cartera Hipotecaria VII - Fideicomiso Financiero", formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2009, los correspondientes Estados de Resultados, de Origen y Aplicación de Fondos y de Evolución del Patrimonio por el Ejercicio comprendido entre el 03/11/2009 y el 31/12/2009, las Notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

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

### **1. 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) 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.

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

**2.1** El sistema de información utilizado por la ANV para el registro contable de la Cartera Hipotecaria VII, no es apropiado para su operativa y ha presentado errores desde su implementación. Si bien se han tomado medidas para modificarlo y adaptarlo, continúa presentando deficiencias en su funcionamiento y en la información que resulta del mismo. Se ha comprobado que los saldos proporcionados por este sistema presentan diferencias significativas e inconsistencias con sus inventarios y con los estados remitidos al Tribunal de Cuentas, las que se encuentran pendientes de corregir al 31/12/2009.

Por lo expresado los registros contables del Fideicomiso y los saldos que resultan de los mismos no son confiables.

**2.2** Los valores de tasación correspondientes al 88% de las garantías hipotecarias no estaban actualizados al 31/12/2009, siendo su antigüedad superior a la establecida en la Comunicación N° 99/109 del BCU. En consecuencia, no es posible opinar sobre la razonabilidad de la previsión de deudores incobrables ni del valor de los créditos netos de provisiones.

### **3. Abstención de opinión**

Debido a la importancia de lo expresado en el numeral 3 y que no fue posible aplicar 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 al cumplimiento de 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 normas legales:

- Artículo N° 32 de la Ordenanza N° 81, al no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros dentro de los 90 días siguientes al cierre del Ejercicio.
- Comunicación N° 99/109 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos.

Montevideo, 10 de mayo de 2011.