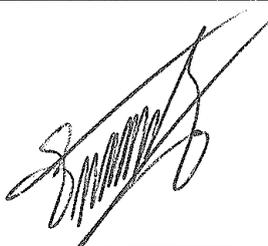


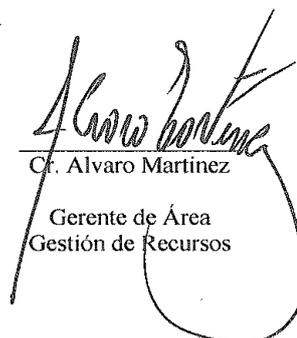
CARTERA HIPOTECARIA VII
FIDEICOMISO FINANCIERO

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

CARTERA HIPOTECARIA VII FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2013
(Miles de pesos uruguayos)

| | Total |
|---|------------------|
| ACTIVO | 1.512.544 |
| 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) | 1.502.647 |
| 1.- Vigentes por intermediación financiera | 1.336.408 |
| 1.1.- Sector financiero | - |
| 1.1.2.- Otras instituciones financieras del país | - |
| 1.2.- Sector no financiero | 1.336.408 |
| 1.2.3.- Sector privado residentes | 1.336.408 |
| 2.- Operaciones a liquidar | - |
| 3.- Vencidos | 107.234 |
| 3.2.- Sector no financiero | 107.234 |
| 3.2.3.- Sector Privado Residente | 107.234 |
| 3.2.3.1.- Colocación vencida | 72.972 |
| 3.2.3.2.- Créditos en Gestión | 8.092 |
| 3.2.3.3.- Créditos morosos | 26.170 |
| 4.- Diversos | 59.005 |
| IV) Inversiones | 9.897 |
| 1.- En el país | 9.897 |
| PASIVO | 65.074 |
| I) Obligaciones | 65.074 |
| 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 | 65.074 |
| 4.- Provisiones | - |
| 5.- Provisiones | - |
| PATRIMONIO | 1.447.470 |
| 1.- Capital integrado | 1.902.114 |
| 2.- Ajustes al patrimonio | (598.793) |
| 3.- Reservas | - |
| 4.- Resultados acumulados | (88.666) |
| 5.- Resultados del ejercicio | 232.815 |
| CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | 5.809.005 |
| 1.- Garantías recibidas | 4.484.048 |
| 4.- Otras cuentas de orden deudoras | 1.324.957 |
| CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS | 5.809.005 |
| 1.- Garantías otorgadas | 4.484.048 |
| 4.- Otras cuentas de orden acreedoras | 1.324.957 |


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera
Administrada

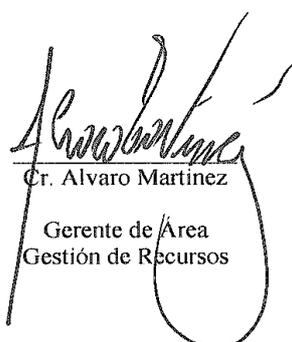

Cf. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

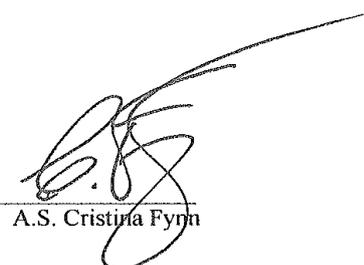

A.S. Cristina Fynn
Presidente

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

| | Total |
|---|------------------|
| Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones | 294.084 |
| 1.- Créditos Vigentes | 57.900 |
| 1.1 - Sector no Financiero | 57.900 |
| 2.- Créditos Vencidos | 236.184 |
| 2.1 - Sector No financiero | 89.766 |
| 2.2 - Recuperación de Créditos Castigados | 146.418 |
| Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones | (17.823) |
| 1.- Reajustes de Créditos | (17.823) |
| 1.1 - Créditos Vigentes | (10.394) |
| 1.2 - Créditos Vencidos | (7.429) |
| I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones | 276.261 |
| Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera | 318.720 |
| 1.- Ganancias | 510.955 |
| 2.- Pérdidas | (192.235) |
| II) Margen Financiero antes de provisiones | 594.981 |
| PREVISIONES | (203.380) |
| Desafectación de provisiones y revalorización de créditos / (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos) | (203.380) |
| III) Margen financiero | 391.601 |
| GANANCIAS POR SERVICIOS | 12.721 |
| PERDIDAS POR SERVICIOS | - |
| Resultado por servicios | 12.721 |
| Resultado Bruto | 404.322 |
| GANANCIAS OPERATIVAS | 11.892 |
| 2.- Utilidad por venta de bienes Inmuebles | 676 |
| 3.- Otras ganancias diversas | 11.216 |
| PERDIDAS OPERATIVAS | (183.399) |
| 1.- Costo de Venta de Bienes Inmuebles | (125.349) |
| 2.- Honorarios Fiduciario por Administración | (46.240) |
| 3.- Impuestos Tasas y Contribuciones | (3.050) |
| 4.- Vigilancia y custodia | (253) |
| 5.- Pérdida por valuación de Inmuebles | (566) |
| 6.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles | (372) |
| 7.- Otros Gastos Operativos | (7.569) |
| RESULTADO OPERATIVO NETO | 232.815 |
| Resultado | 232.815 |


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera
Administrada


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


A.S. Cristina Fynn
Presidente

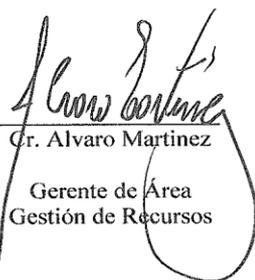
CARTERA HIPOTECARIA VII FIDEICOMISO FINANCIERO

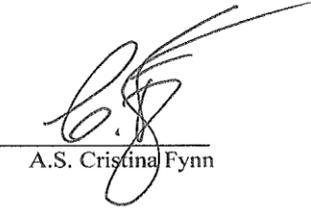
Estado de Evolución del Patrimonio
1 de Enero de 2013 a 31 de Diciembre de 2013
(Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO Nº 1

| | CAPITAL | AP. Y COMP. A CAPITALIZAR | AJUSTES AL PATRIMONIO | RESERVAS | RESULTADOS ACUMULADOS | PATRIMONIO TOTAL |
|--|------------------|------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|---------------------|
| 1. SALDOS INICIALES | | | | | | |
| APORTES DE PROPIETARIOS | 1.902.114 | | | | | 1.902.114 |
| AJUSTES AL PATRIMONIO | | | (351.550) | | | (351.550) |
| RESULTADOS ACUMULADOS | | | | | (88.666) | (88.666) |
| SUB-TOTAL | 1.902.114 | - | (351.550) | - | (88.666) | 1.461.898 |
| MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL | | | | | | |
| SALDOS INICIALES MODIFICADOS | 1.902.114 | - | (351.550) | - | (88.666) | 1.461.898 |
| 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 | | | (246.040) | | | (246.040) |
| Ajustes al Patrimonio | | | (1.203) | | | (1.203) |
| 4. RESULTADOS DEL EJERCICIO | | | | | | |
| Ganancias del Ejercicio | | | | | 829.651 | 829.651 |
| Pérdidas del Ejercicio | | | | | (596.836) | (596.836) |
| SUB-TOTAL | - | - | (247.243) | - | 232.815 | (14.428) |
| 5. SALDOS FINALES | | | | | | |
| APORTES DE PROPIETARIOS | 1.902.114 | | | | | 1.902.114 |
| RESULTADOS ACUMULADOS | | | | | 144.149 | 144.149 |
| AJUSTES AL PATRIMONIO | | | (598.793) | | | (598.793) |
| TOTAL | 1.902.114 | - | (598.793) | - | 144.149 | 1.447.470 |


 Cra. Graciela Ruggiero
 Jefe Departamento
 Contabilidad de Cartera
 Administrada

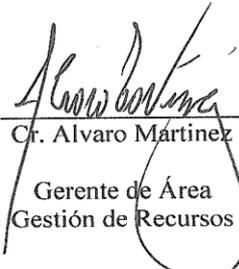

 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos

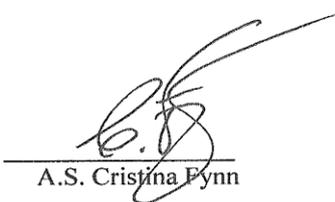

 A.S. Cristina Fynn
 Presidente

CARTERA HIPOTECARIA VII FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
del 1° de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2013
(Miles de pesos uruguayos)

| | 31.12.2013 |
|--|------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | |
| Ganancia (Pérdida) del ejercicio | 232.815 |
| Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en actividades operativas | - |
| (AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS | (33.047) |
| Créditos vigentes (netos de provisiones) | (127.467) |
| Créditos vencidos (netos de provisiones) | 122.285 |
| Créditos diversos | (20.037) |
| Inversiones otros bienes | (7.829) |
| AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS | 46.272 |
| Obligaciones diversas | 46.272 |
| Obligaciones por Intern. Financiera - Sector no Financiero | - |
| AJUSTES AL PATRIMONIO | (246.040) |
| Ajustes al patrimonio | (246.040) |
| 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 | - |


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera
Administrada


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


A.S. Cristina Pynn
Presidente

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

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 Balance

El 31 de diciembre de cada año.

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

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).

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 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.

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 1.3.5. precedente.

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

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.

| Riesgos clasificados en: | (1)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 | 1.569.633 | - | - | 1.569.633 | 662.859 | Mayor o igual a 0,5% y menor a 3% | 975.739 | 593.894 |
| 2A | 172.759 | - | - | 172.759 | 72.661 | Mayor o igual a 3% y menor a 7% | 123.552 | 49.207 |
| 2B | 93.837 | - | - | 93.837 | 36.438 | Mayor o igual a 7% y menor a 20% | 65.580 | 28.257 |
| 3 | 2.286.194 | - | - | 2.286.194 | 1.245.593 | Mayor o igual a 20% y menor a 50% | 1.564.663 | 721.531 |
| 4 | 98.954 | - | - | 98.954 | 36.771 | Mayor o igual a 50% y menor a 100% | 80.082 | 18.872 |
| 5 | 225.339 | - | - | 225.339 | 99.854 | 100% | 193.322 | 32.017 |
| | | | | | | | | - |
| SUBTOTAL | 4.446.716 | - | - | 4.446.716 | 2.154.175 | | 3.002.938 | 1.443.778 |
| Otros créditos diversos | 58.868 | - | - | 58.868 | - | | - | 58.868 |
| 90% de op. a liquidar y pérdidas a devengar por op. a liquidar | - | - | - | - | - | | - | - |
| Otras contingencias | - | - | - | - | - | | - | - |
| TOTAL | 4.505.585 | - | - | 4.505.585 | 2.154.175 | | 3.002.938 | 1.502.647 |

(1) Incluye el saldo de partidas contingentes, el cual fue 100 % provisionado al 31 de diciembre de 2012

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

2.2. Normas contables particulares

En función de que la cartera de créditos e inmuebles contenida en este fideicomiso fue generada en el Banco Hipotecario del Uruguay y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los 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 del Activo.

En función de lo expuesto, y en aplicación de resoluciones de fecha 16 de diciembre de 2010 y de 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas a los créditos e inmuebles del Banco Hipotecario del Uruguay, se dispuso aplicar los siguientes criterios:

2.2.1 Para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplica 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.

2.2.2 Los inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre de ejercicio de acuerdo a las políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay. Las mismas autorizan valorar los inmuebles incorporados hasta el 31.12.2011, por el menor valor que surja de la comparación entre el valor contabilizado a la fecha del cierre de cada ejercicio económico y el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas.

2.3. 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.

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

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.

2.4. Partidas Contingentes

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciaciones 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. Por lo cual fueron provisionadas en su totalidad.

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 VII.

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 \$65.074. Dicho monto se compone por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$63.456 y por Gastos a pagar a ANV por miles de \$1.618.
- 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 un saldo que a la fecha es de miles de \$ 0.

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

- 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 un saldo que a la fecha es de miles de \$ 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” por un monto de miles \$247.243. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$246.040 y por otros ajustes por miles \$1.203.

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

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

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. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2013 por miles de \$3.302.938 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 | Aplicación políticas de Recupero | Otros movimientos netos | Saldo final de provisiones |
|---|-----------------------------|---|-----------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Créditos Vigentes al Sector Financiero | - | | | | | - |
| Créditos Vigentes al Sector no Financiero | 1.488.205 | 105.935 | | | 510.155 | 2.104.295 |
| Créditos Diversos | 1.529 | -1.224 | | | | 305 |
| Créditos Vencidos al Sector Financiero | - | | | | | - |
| Créditos Vencidos al Sector no Financiero | 546.431 | 8.668 | | | 139.077 | 694.176 |
| Créditos en Gestión | 11.112 | 5.217 | | | 55.001 | 71.330 |
| Créditos Morosos | 114.741 | 84.784 | (57.589) | (67.683) | 58.579 | 132.832 |
| Previsiones de Contingencias | - | | | | | - |
| Previsiones Generales | - | | | | | - |
| Previsiones Estadísticas | - | | | | | - |
| TOTALES | 2.162.018 | 203.380 | (57.589) | (67.683) | 762.812 | 3.002.938 |

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 \$5.809.005, corresponde a los saldos de Garantías Totales y Créditos Castigados.

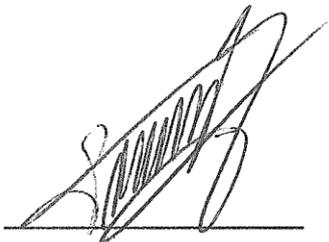
**“CARTERA HIPOTECARIA VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 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 7 HECHOS POSTERIORES

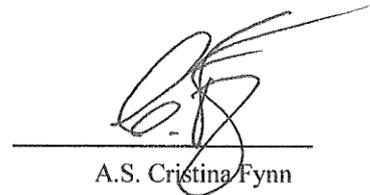
No se han producido hechos posteriores al 31/12/13, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cra. Graciela Ruggiero
Jefe de Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



A.S. Cristina Fynn
Presidente

DICTAMEN TRIBUNAL DE CUENTAS

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros la “Cartera Hipotecaria VII – Fideicomiso Financiero”, correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2013, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados comprenden el Estado de Situación Patrimonial, los correspondientes Estados, de Resultados y 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 2.2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos e inversiones, 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

El sistema de información utilizado por la ANV para el registro contable de la Cartera Hipotecaria VII, 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 registraciones

manuales al cierre del ejercicio, la mayoría de las cuales no son incorporadas a los correspondientes inventarios. Por lo expresado, los saldos proporcionados por dicho sistema presentan diferencias materiales e inconsistencias con sus inventarios, las que generaron limitaciones significativas a efectos de emitir una opinión.

Asimismo, el sistema utiliza cuentas transitorias durante el ejercicio que a 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 \$ 1:050.396, la que no figura en los estados remitidos al Tribunal de Cuentas y cuyo saldo debió ser cero al cierre del 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 y oportunidad de los registros contables del Fideicomiso VII y de los estados financieros que resultan de los mismos.

Abstención de Opinión

Debido a la importancia de lo mencionado en el párrafo anterior 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, se ha comprobado que no se dio cumplimiento a la Comunicación N° 2014/210 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.

Montevideo, 16 de julio de 2015