



Montevideo, 1º de marzo de 2013.-

Ref.:80/89/03-13

DICTAMEN DE LOS AUDITORES

Señores Directores de la
Agencia Nacional de Vivienda
Presente

Hemos auditado el Estado de Situación Patrimonial del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2012, el Estado de Resultados, el Estado de Origen y Aplicación de Fondos, y el Estado de Evolución del Patrimonio por el ejercicio finalizado en dicha fecha y sus notas explicativas 1 a 5 adjuntas. Los referidos estados contables son de responsabilidad de la Dirección de la Agencia Nacional de Vivienda y han sido inicialados por nuestra firma a los únicos efectos de su identificación en relación al presente informe.

Responsabilidad de la Dirección por los estados contables

La Dirección de la Agencia Nacional de Vivienda es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados contables adjuntos de acuerdo a normas contables adecuadas. Dicha responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para que la preparación y presentación razonable de los estados contables estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar los correspondientes procedimientos de auditoría sobre dichos estados contables y emitir el Informe de auditoría basados en dichos procedimientos. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y desempeñemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y las revelaciones en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de existencia de

A handwritten signature in dark ink, located at the bottom right of the page.

Stavros Moyal y Asociados

errores significativos en los estados contables, ya sea debido a fraude o error. Al hacer la evaluación de los riesgos, el auditor considera el control interno existente en la empresa en lo que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados contables con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión acerca de la eficacia del control interno de la empresa. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas por la empresa y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Dirección, así como evaluar la presentación de los estados contables en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestro informe de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados contables, leídos junto con sus notas explicativas, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial y financiera del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones y los flujos de fondos por el ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con la Ordenanza 81 del Tribunal de Cuentas de la República.

Stavros Moyal y Asociados

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

[Firma]
Pablo Moyal
Contador Público
N° CJPPI: 78.670



Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2012

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Disponibilidades	
Caja	-
Banco	97,994,018

TOTAL ACTIVO CORRIENTE	97,994,018
-------------------------------	-------------------

TOTAL DEL ACTIVO	97,994,018
-------------------------	-------------------

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Deudas Diversas	1,279,618
-----------------	-----------

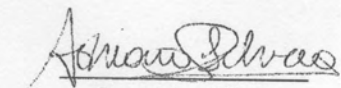
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,279,618
-------------------------------	------------------

TOTAL DEL PASIVO	1,279,618
-------------------------	------------------

PATRIMONIO

Capital	98,000,000
Resultados Acumulados	-
Resultados del ejercicio	(1,285,600)
TOTAL PATRIMONIO	96,714,400

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	97,994,018
----------------------------------	-------------------


Cra. Adriana Silvera

Jefe Departamento
Gestión de Productos Financieros


Ec. Daniel Nion Soto
Gerente de Área
Financiamiento y Mercado Inmobiliario


A.S. Cristina Fynn
Presidente

Inicialados a los únicos efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

FONDO DE GARANTIA DE CREDITOS HIPOTECARIOS

ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

RESULTADOS OPERATIVOS

Gastos operativos (1,289,431)

Total Resultados Operativos (1,289,431)

RESULTADOS FINANCIEROS

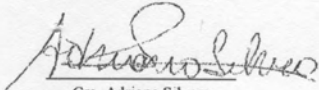
Diferencia de cambio perdidas (9,467)

Diferencia de cambio ganadas 13,298

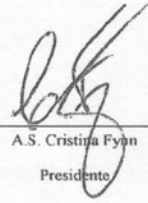
Total Resultados Financieros 3,831

Resultado operativo neto (1,285,600)

Resultado del ejercicio (1,285,600)


Cra. Adriana Silvera
Jefe Departamento
Gestión de Productos Financieros


Gerente de Área
Financiamiento y Mercado Inmobiliario


A.S. Cristina Fyón
Presidente

Inicialados a los únicos efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

FONDO DE GARANTIA DE CREDITOS HIPOTECARIOS

ESTADO DE EVOLUCIÓN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	CAPITAL	APORTES Y COMPROMISOS A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
SALDOS AL 01-01-2012						
MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO						
Aportes de Propietarios	98,000,000					98,000,000
Resultados no Asignados						
Reexpresiones Contables						
SUB - TOTAL	-	-	-	-	-	98,000,000
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFIC. (1+2)	-	-	-	-	-	98,000,000
REEXPRESIONES CONTABLES						
RESULTADOS DEL EJERCICIO (1)				(1,285,600)	(1,285,600)	(1,285,600)
Sub-total (Suma 4 a 9)	-	-	-	-	-	97,375,088
SALDOS FINALES						
Aportes de Propietarios	98,000,000					98,000,000
Ganacias Retenidas					(1,285,600)	(1,285,600)
Resultados no Asignados						
Reexpresiones Contables						
TOTAL	98,000,000	-	-	-	(1,285,600)	96,714,400


Cra. Adriana Silvera

Jefe Departamento
Gestión de Productos Financieros


Ec. Daniel Nion Soto

Gerente de Área
Financiamiento y Mercado Inmobiliario


A.S. Cristiana Fynn

Presidente

Inicializados a los efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

FONDO DE GARANTÍAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

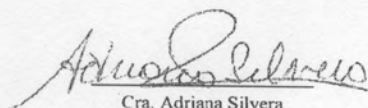
Por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2012

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

Definición de Fondos: Disponibilidades

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS

	<u>Ejercicio 1/01/2012</u> <u>al 31/12/2012</u>
	\$
Resultado del ejercicio	(1,285,600)
<i>Ajustes</i>	
<i>Cambios en Activos y Pasivos</i>	1,279,618
(+) Variación Deudas Diversas	1,279,618
Total de Fondos provenientes de Actividades Operativas	(5,982)
<i>Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento</i>	
Aportes de capital	98,000,000
AUMENTO/DISMINUCIÓN DE FLUJOS NETOS DE EFECTIVO	97,994,018
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO	97,994,018

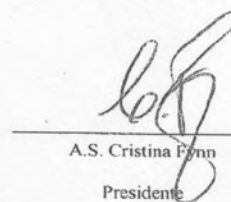


Cra. Adriana Silvera

Jefe Departamento
Gestión de Productos Financieros



Gerente de Área
Financiamiento y Mercado Inmobiliario



A.S. Cristina Penn
Presidente

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS
Inicialados a los únicos efectos de su identificación

FONDO DE GARANTÍA DE CREDITOS HIPOTECARIOS

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

NOTA 1 - INFORMACIÓN BÁSICA -

Naturaleza jurídica, cometidos y proceso de capitalización

1.1 El Fondo de Garantía de Crédito Hipotecario (en adelante FGCH) es un patrimonio independiente, sin personería jurídica, administrado por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV), creado por el Artículo 7º de la Ley N° 18.795 del 17 de agosto de 2011. En su carácter de administradora, la ANV ejercerá las facultades de dominio sin ser propietaria, para cumplir los cometidos asignados en las leyes N° 18.795 del 17 de agosto de 2011 y N° 18.125 del 27 de abril de 2007 y sus modificativas.

- El FGCH está afectado a la finalidad de otorgar garantías parciales para la concesión de créditos hipotecarios, destinados a personas físicas para la adquisición de una vivienda de interés social, siempre que ésta revista la calidad de única vivienda del sujeto de crédito.

Según Artículo 8º de la Ley 18.795 el patrimonio del FGCH no responderá por las deudas de la ANV.

A través del artículo 9º de la misma norma se establece que el FGCH se constituirá con los siguientes recursos:

- a) El valor de las primas que perciba de las entidades acreedoras, tal como se define en el Artículo 10º de la misma norma, como contraprestación por el otorgamiento de garantías, de acuerdo al sistema regulado por esta ley.
- b) Los aportes que se reciban con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización u otras contribuciones que sean previamente aprobadas por la ANV, como administradora del FGCH.
- c) Los montos recuperados de acuerdo al artículo 13 de la misma norma y toda otra suma que el FGCH pudiera percibir a raíz del mecanismo de garantía previsto en la Ley 18.795.
- d) Las donaciones, herencias, legados y demás aportes públicos y privados que reciba.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS
Inicialado a los efectos
de su identificación.

FONDO DE GARANTÍA DE CREDITOS HIPOTECARIOS

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1.2 De acuerdo al Decreto Reglamentario 95/2012 del MVOTMA, en su artículo 6º "Estados Contables: Dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio anual, la ANV confeccionará de acuerdo con normas contables adecuadas, el estado de situación patrimonial y el estado de resultados del FGCH correspondientes al ejercicio financiero anual cerrado". Por tanto, el primer cierre de ejercicio del FGCH se da al 31 de diciembre de 2012.

1.3 Con fecha 28 de noviembre de 2013 se suscribió un Contrato de Arrendamiento de Servicios de Soporte entre ANV y CONAFIN AFISA con el objetivo de contratar los servicios de soporte operativo en lo referente a la implementación y mantenimiento el software de gestión operativo del FGCH. Este contrato tiene vigencia hasta el día 17 de junio de 2013, renovándose automáticamente hasta el día 31 de diciembre de 2013, y luego, por períodos anuales a partir del 1º de enero de 2014, siempre que alguna de las partes no manifieste su oposición con al menos 60 días de anticipación a cada una de las renovaciones.

NOTA 2- Principales Políticas Contables

2.1 Los Estados Contables se han preparado de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay y la Ordenanza Nº 81 del Tribunal de Cuentas de la República del 17 de diciembre de 2002. Esta norma dispone tomar como fuente de normas contables, por orden de prioridad, las siguientes.

- las normas establecidas por el Tribunal de Cuentas de la República
- el Decreto 103/991 del 27 de febrero de 1991
- las Normas Internacionales de Contabilidad emitidas por la IASB

2.2 Hasta el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2011, los estados contables debían ser ajustados en base a una metodología de ajuste integral por inflación en aplicación del Decreto Nº 99/009 del 27/02/09. El índice de ajuste a ser utilizado era el Índice de Precios al Consumo (IPC), según lo establecido en el Art. 4º del referido decreto.

El Decreto Nº 104/012 del 10/04/12 dejó sin efecto la aplicación preceptiva del ajuste por inflación de los estados contables. Dentro de los "Considerandos" del nuevo decretos se establece que el actual contexto económico nacional, caracterizado por la consolidación de bajos niveles de inflación a lo largo de un

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS
Inicialado a los efectos
de su identificación.

FONDO DE GARANTÍA DE CREDITOS HIPOTECARIOS

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

extenso período, desindexación general de la economía y de participación creciente del crédito y la determinación de los precios en moneda nacional, configuran condiciones objetivas que hacen innecesaria la aplicación obligatoria de una norma destinada, como su nombre lo indica, a regular la información contable en economías hiperinflacionarias. Por consiguiente a partir de este ejercicio se dejó de efectuar dicho ajuste.

2.3 El capital a mantener a efectos de la determinación del resultado del ejercicio ha sido definido como el capital financiero o monetario.

2.4 La institución aplicó el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de los costos y gastos.

2.5 La preparación de los estados contables requiere que la Dirección y Gerencia de la Institución realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del ejercicio. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas por la Dirección y Gerencia de la Institución.

2.6 Los activos y pasivos en moneda extranjera son valuados a los tipos de cambio de cierre y las diferencias de cambio son imputadas a resultados. Al 31 de diciembre de 2012, dicho tipo de cambio era de \$19.399 por US\$1.

2.7 Los presentes estados contables se presentan en pesos uruguayos, moneda que es a la vez funcional y de presentación de los mismos.

NOTA 3 - INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

3.1 Disponibilidades

Las disponibilidades se presentan por su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS
Inicialado a los efectos
de su identificación.

FONDO DE GARANTÍA DE CREDITOS HIPOTECARIOS

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

3.2 Inversiones

El FGCH no tiene actualmente Inversiones activas.

3.3 Bienes de Uso

Al 31 de Diciembre de 2012 el FGCH no cuenta con Bienes de Uso en su Patrimonio.

3.3 Deudas Diversas

Las deudas diversas están presentadas a su costo, a excepción de las nominadas en moneda extranjera que están presentadas al tipo de cambio de cierre.

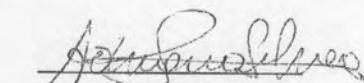
Al 31 de Diciembre de 2012 las Deudas Diversas corresponden al saldo adeudado con CONAFIN AFISA y ANV, por los servicios prestados por éstas al FGCH durante el ejercicio.

NOTA 4 - IMPUESTOS

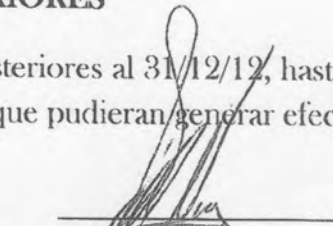
De acuerdo a la Ley de Creación del FGCH (No.18.795) en su Artículo 15, el FGCH estará exonerado de todo tributo con excepción de las Contribuciones Especiales a la Seguridad Social. Igual tratamiento recibirá la Agencia Nacional de Vivienda, por los tributos que pudieran corresponderle en su condición de administradora del referido Fondo. Dicho Artículo declara a su vez exoneradas del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, a las transmisiones de bienes inmuebles cuyo hecho generador se origine en la ejecución de créditos hipotecarios garantizados por el referido Fondo.

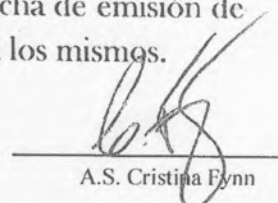
NOTA 5 - HECHOS POSTERIORES

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.


Cra. Adriana Silvera

Jefe Departamento
Gestión de Productos Financieros


Ec. Daniel Nion Soto
Gerente de Área
Financiamiento y Mercado Inmobiliario


A.S. Cristina Fynn
Presidente

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS
Inicialado a los efectos
de su identificación.