

**ESTADOS CONTABLES DEL FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS  
(FGCH) EJERCICIO 2016 CON DICTÁMEN DE AUDITORÍA DEL TRIBUNAL DE  
CUENTAS DE LA REPÚBLICA**

FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(expresados en pesos uruguayos)

	Nota	MONEDA NACIONAL 2016	MONEDA NACIONAL 2015
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes	3.1	16.185.834	10.877.163
Cuentas a cobrar	3.2	858.122	2.042.801
Inversiones	3.3	117.479.105	108.146.327
<b>Total activo corriente</b>		<b>134.523.061</b>	<b>121.066.341</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>134.523.061</b>	<b>121.066.341</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas comerciales	3.5	294.099	444.340
Deudas diversas		-	218
Provisiones	1.6	116.860	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>400.959</b>	<b>444.658</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>400.959</b>	<b>444.658</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital		98.000.000	98.000.000
Resultados acumulados		36.122.102	27.621.683
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>134.122.102</b>	<b>120.621.683</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>134.523.061</b>	<b>121.066.341</b>

Las notas que se adjuntan, forman parte integral de los Estados Financieros.

  
 Cca. Cecilia Orsnoz  
 Jefe Departamento  
 Gestión de Productos  
 Financieros

  
 Eca Daniel Nion Soto  
 Gerente de Área  
 Financiamiento y Mercado  
 Inmobiliario

  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente  
 15/3/2017

**FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS**  
**ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS, Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
 (expresados en pesos uruguayos)

	Nota	MONEDA NACIONAL 2016	MONEDA NACIONAL 2015
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>			
Primas por garantías otorgadas	4.1	4.510.605	9.402.111
		4.510.605	9.402.111
<b>COSTOS OPERATIVOS</b>			
Honorarios Profesionales		(5.175.739)	(6.040.826)
Publicidad		(3.343.509)	(1.857.571)
Honorarios AAV		-	(525.276)
Costos Bancarios		(1.790.294)	(1.620.597)
		(11.309)	(24.382)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(655.134)</b>	<b>3.258.485</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>			
Intereses IRI		14.185.553	11.943.375
Comisión IRI		(4.923.390)	(2.111.241)
Diferencia de cambio Correla		(748.985)	(118.020)
Diferencia de cambio Divisa		227.509	644.051
Redeón		(731.361)	(101.253)
		-	(130)
<b>Resultado operativo neto</b>		<b>13.505.419</b>	<b>15.200.000</b>
Otros resultados integrales		-	-
<b>Resultado del ejercicio integral</b>		<b>13.505.419</b>	<b>15.200.000</b>

Los datos que se adjuntan, fueron parte integral de los Estados Financieros.

  
 Dra. Cecilia Granoz  
 Jefe Departamento  
 Gestión de Productos  
 Financieros

  
 Sr. Daniel Noya Soto  
 Gerente de Área  
 Financiamiento y Mercado  
 Inmobiliario

  
 Arg. Francisco Beltrame  
 Presidente  
 15/3/2017


FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS


ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(expresados en miles de córdobas)

	01/01/2016	01/01/2015
Nota	31/12/2016	31/12/2015
<b>1. FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Resultado del ejercicio	13,380,419	15,250,880
<b>Cambios en Activos y Pasivos</b>		
Incremento en deudas comerciales	1,801,539	(1,590,445)
Cambios en acreedores comerciales	(100,341)	(31,881)
Cambios en deudas diversas	(310)	308
Efectos neto utilizados/ generados de actividades de operación	<u>14,041,299</u>	<u>13,767,052</u>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Venta de inversiones	(9,312,700)	(30,515,384)
Efectos neto utilizados en/ generados de actividades de inversión	<u>(9,312,700)</u>	<u>(30,515,384)</u>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>4. AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>5,386,671</b>	<b>(14,747,852)</b>
<b>5. SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	1.1 10,877,162	27,624,815
<b>6. SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	1.1 16,185,833	10,877,162

Los datos son un resumen de sus cuentas de los Estados Financieros

  
C.F.A. Carlos Ojeda  
Jefe Departamento  
Gestión de Producción  
Financiera

  
E.C. Manuel Iván Soto  
Gerente de Área  
Financiamiento y Mercado  
Inmobiliario


  
Arq. Francisco Bottrame  
Presidente


15/3/2017


**FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
 (expresado en pesos colombianos)

	CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>SALDOS INICIALES</b>			
Aportes de propietarios	98.000.000	-	98.000.000
Reservaciones contables	-	7.322.823	7.322.823
<b>Saldos iniciales al 1° de enero de 2015</b>	<b>98.000.000</b>	<b>7.322.823</b>	<b>105.322.823</b>
<b>MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO</b>			
Resultado del ejercicio integral	-	15.298.860	15.298.860
	-	<b>15.298.860</b>	<b>15.298.860</b>
<b>SALDOS FINALES</b>			
Aportes de propietarios	98.000.000	-	98.000.000
Resultados no asignados	-	22.621.683	22.621.683
<b>Saldos finales al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>98.000.000</b>	<b>22.621.683</b>	<b>120.621.683</b>
<b>MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO</b>			
Resultado del ejercicio integral	-	13.500.419	13.500.419
	-	<b>13.500.419</b>	<b>13.500.419</b>
<b>SALDOS FINALES</b>			
Aportes de propietarios	98.000.000	-	98.000.000
Resultados no asignados	-	36.122.102	36.122.102
<b>Saldos finales al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>98.000.000</b>	<b>36.122.102</b>	<b>134.122.102</b>

Los datos que se adjuntan, forman parte integral de los Estados Financieros.

  
 Cra. Cecilia Ordoñez  
 Jefe Departamento  
 Gestión de Productos  
 Financieros

  
 Sr. Daniel Nino Soto  
 Gerente de Área  
 Financiamiento y Mercado  
 Inmobiliario

  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente  
 15/3/2017

# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

### **1. NATURALEZA JURÍDICA, COMETIDOS Y PROCESO DE CAPITALIZACIÓN**

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 Nº 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 Nº 18.795 del 17 de agosto de 2011 y Nº 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- Las donaciones, herencias, legados y demás aportes públicos y privados que reciba.

De acuerdo al Decreto Reglamentario 95/2012 del MVOTMA, en su artículo 8º. "Los recursos del Fondo podrán ser invertidos bajo criterios de seguridad y rentabilidad, manteniéndose la liquidez necesaria para atender la finalidad a la que están afectados. El resultado de la inversión, se imputará al patrimonio del Fondo"



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.

## **2. BASES DE ELABORACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **2.1 Bases de presentación**

Los Estados financieros 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

*\*Derogado por decreto 291/14 de 14 de Octubre 2014 y 372/15 de 30 de Diciembre 2015 que establecen el nuevo marco Normativo respecto a presentación de estados contables.*

### **2.2 Criterios de Valuación**

Los estados financieros han sido preparados siguiendo, en general, el principio contable de costo histórico. Consecuentemente, los activos, pasivos, ingresos y egresos son valuados a los importes en dinero efectivamente acordados en las transacciones que les han dado origen.

Hasta el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2011, los Estados financieros 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 Artículo 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 financieros. Dentro de los "Considerandos" del nuevo decreto se establece que el actual contexto económico nacional, caracterizado por la consolidación de bajos niveles de inflación a lo largo de un 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 ese ejercicio se dejó de efectuar dicho ajuste.

### 2.3 Moneda funcional de Estados financieros

El FGCH entiende que el peso uruguayo es la moneda funcional dado que la sustancia económica en que desarrolla su actividad es en dicha moneda.

### 2.4 Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la cotización vigente a la fecha de transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a pesos uruguayos a la cotización vigente a la fecha de los Estados financieros. Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de pérdidas y ganancias, y otros resultados integrales.

El siguiente es el detalle de las principales cotizaciones de las monedas extranjeras operadas por FGCH respecto al peso uruguayo al cierre de los Estados financieros.

Moneda	Cotización (pesos uruguayos por moneda)	
	31/12/2016	31/12/2015
Dólar estadounidense	29,340	29,948
Unidades indexadas	3,5077	3,2426

### 2.5 Evaluación de los deterioros de activos

Al cierre del ejercicio económico, el FGCH evalúa los valores contables en sus activos, con la finalidad de identificar posibles deterioros de los mismos.

De identificar que el valor contable del activo es superior al importe recuperable (el mayor del valor neto de realización o valor de utilización económica), la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro del valor afectando el resultado del ejercicio en el cual se ha identificado.



Esta pérdida será objeto de reversión en la medida que opere una recuperación del importe recuperable hasta el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor en años anteriores. Una reversión de una pérdida se reconoce inmediatamente en resultados.

## **2.6 Criterios de determinación de ganancias y pérdidas**

Se considera resultado del ejercicio el incremento que muestra el patrimonio al fin del ejercicio con respecto al importe que debía mantenerse, representado por la diferencia en dinero de activos y pasivos al comienzo del ejercicio.

Los ingresos y egresos incluidos en el Estado de pérdidas y ganancias, y otros resultados integrales están contabilizados de acuerdo al importe que originalmente se desembolsó, cobro o comprometió por los bienes y servicios adquiridos o vendidos.

Los costos que pueden relacionarse con ingresos se reconocen en el mismo ejercicio que el ingreso respectivo.

Los gastos e ingresos que pueden asociarse a periodos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren, en función de su devengamiento. Los restantes ingresos, costos y gastos se reconocen en el ejercicio en que son conocidos.

## **2.7 Definición de capital a mantener**

El resultado se ha determinado sobre la base de la variación que ha tenido durante el ejercicio el capital considerado como inversión en dinero.

No se ha realizado ninguna provisión especial para considerar la probable cobertura que podría merecer el mantenimiento de la capacidad operativa del capital, solamente se ha tratado de mantener la capacidad financiera del mismo.

## **2.8 Definición de fondos**

A efectos de la preparación del Estado de flujos de efectivo, los fondos se definen como efectivo y equivalente de efectivo.

Efectivo y equivalente de efectivo, se compone de disponibilidades de caja, saldos en cuentas bancarias sin limitaciones de retiros e inversiones con vencimiento próximo (tres meses o menos desde la fecha de adquisición).

### 3. INFORMACIÓN REFERENTE AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

#### 3.1. Efectivo y equivalentes

Comprende los fondos disponibles en caja, así como los depósitos en cuenta corriente mantenidos en instituciones financieras. Los saldos en caja y bancos se presentan a su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

Mensualmente se mantienen conciliaciones actualizadas entre la contabilidad y el BROU, cuenta UY\$ N° 152 - 0058180 y cuenta USD N° 152 -0059515 BROU.

#### 3.2. Cuentas a cobrar

Los créditos operativos se presentan por su valor nominal teniendo en cuenta lo mencionado en la Nota 2.4.

#### 3.3. Inversiones

El FGCH tiene actualmente Inversiones activas en Letras de Regulación Monetaria, correspondientes a pesos uruguayos 125.000.000. Las mismas presentan vencimiento dentro del ejercicio 2017.

De acuerdo a las características de los instrumentos emitidos por el Banco Central del Uruguay, el valor actual que se debitará de las cuentas corrientes de las instituciones en el momento de su integración está dado por la siguiente fórmula:

• Para valores en pesos: 
$$VA = \frac{VN}{(1+i)^{t/365}}$$

VA: valor actual    VN: valor nominal    t: tiempo en días    i: tasa de interés anual

#### 3.4. Propiedad, planta y equipos

Al 31 de diciembre de 2016 el FGCH no cuenta con Propiedad, planta y equipos en su Patrimonio.

#### 3.5. Deudas comerciales y deudas financieras

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

Al 31 de diciembre de 2016 las deudas comerciales corresponden al saldo adeudado a ANV y Sistemas Críticos S.A por los servicios prestados al FGCH durante el ejercicio.

### **3.6. Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016 se incluyen dentro de las provisiones los cargos generados por los servicios prestados por CPA Ferrere y Sistemas Críticos S.A. en el mes de diciembre de 2016, aún no facturados.

## **4. INFORMACIÓN REFERENTE AL ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS, Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

### **4.1. Prima por garantías otorgadas**

Corresponde al ingreso por primas devengadas por los avales aceptados.

### **4.2. 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.

## **5. GARANTÍAS OTORGADAS**

Al 31/12/2016 hay vigentes 792 garantías otorgadas por UY\$ 238.845.455 equivalente a UI 68.091.731. Al 31/12/2015 habían vigentes 700 garantías por UY\$ 208.091.391 equivalentes a UI 64.174.240.

El Fondo administra las mismas en Cuentas de Orden, con un apertura detallada por deudor.

## **6. CONTINGENCIA POR GARANTÍAS OTORGADAS.**

De acuerdo a lo dispuesto a la Ley 18.795 en su Artículo 11 y el Reglamento Operativo del Fondo en su Artículo XV.1, ante el incumplimiento de sus obligaciones por parte del tomador de préstamos garantidos y verificadas las condiciones establecidas en ambos documentos, la Agencia Nacional de Vivienda deberá hacer efectivo el pago de la garantía con cargo al FGCH.



Por su parte en oportunidad de la ejecución del crédito hipotecario, según el Artículo 13 de la Ley 18.795 la suma que resulten de la recuperación de deudas morosas cuyas garantías hubiesen sido canceladas con cargo al FGCH deberán destinarse a diversos destinos y en último término a resarcir la suma abonada por el FGCH más los intereses correspondientes.

El Tribunal de Cuentas de la República en Dictamen emitido el 29 de noviembre de 2016 referido a los Estados financieros del FGCH al 31 de diciembre de 2015 observó la no registración de provisiones para reflejar la eventual responsabilidad ante la liquidación de los avales otorgados con contrapartida en el Estado de ganancias y pérdidas, y otros resultados integrales.

Analizada nuevamente la situación por la Dirección de la ANV ha aplicado lo dispuesto en la NIC 37 a los efectos de determinar si se está ante una provisión que debe ser reconocida.

Se concluye que no hay una obligación presente que pueda estimarse confiablemente, ya que no han ocurrido hechos pasados que puedan determinar una tendencia histórica.

No obstante, si se considerase que la situación pasada es el otorgamiento del aval, al momento de medir la probabilidad de ocurrencia de cada garantía no estaríamos ante la situación de que las mismas son más que probables (probabilidad mayor al 50%) de que se verifiquen. Ante esta situación, podría eventualmente entenderse que estamos ante lo dispuesto en el párrafo 24 de la NIC 37 para situaciones en donde exista un "gran número o cantidad grande de obligaciones similares".

Ante esta interpretación la Dirección determina que estamos ante un pasivo contingente que por su parte tiene como respaldo para recuperar la erogación que esa obligación origine lo dispuesto en el Artículo 13 de la Ley 18.795 mencionada anteriormente.

La dirección de la ANV como forma de finalizar este razonamiento y estimar en forma fiable el importe a provisionar: a) identifica que más del 98% de los créditos garantizados han sido otorgado por el Banco Hipotecario del Uruguay, entidad que procura por todos los medios brindar posibilidades de refinanciación a sus deudores antes de llegar a etapas de ejecución, b) no tiene antecedentes de reclamos desde el inicio de actividades hasta la fecha, c) no cuenta con elementos objetivos que puedan respaldar una estimación fiable de la cuantía de la obligación y del recupero en oportunidad de la ejecución del crédito hipotecario y d) considera que a la fecha la situación contingente debiera ser de escasa materialidad para la entidad.

En virtud de lo anterior, no se registra pasivo contingente originado por el tema tratado en esta nota y se revela la situación por medio de la misma, para que este aspecto sea considerado por los usuarios de los Estados Financieros.

## 7. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre del 2016, no se han producido otros hechos o circunstancias distintas de las mencionadas anteriormente que afecten significativamente la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del FGCH.



Cra. Cecilia Oronoz  
Jefe Departamento  
Gestión de Productos  
Financieros



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



Arg. Francisco Beltrame  
Presidente  
15/3/2017

**DICTAMEN TRIBUNAL DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA**





## DICTAMEN

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros del “Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios” (FGCH), correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2016, formulados por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) en su carácter de administradora. Dichos estados financieros comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Ganancias, Pérdidas y otros Resultados Integrales, el Estado de Flujos de Efectivo presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior, el Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 y 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 administradora del Fondo, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas contables adecuadas y con 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 de la Organización

Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI). Estas normas requieren que se cumpla con requisitos éticos, se planifique y se realice la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia acerca de los montos y revelaciones contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de existencia de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar la evaluación de riesgos, el auditor considera los aspectos de control interno de la entidad relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar los 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 entidad. Una auditoría también implica evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Se considera que la evidencia de auditoría obtenida brinda una base suficiente y apropiada para sustentar la opinión.

#### **Bases para la calificación de opinión**

Desde el ejercicio 2014 el Fondo reconoce una ganancia al momento de emitir un aval por el total del mismo y, en el entendido que se trata de un pasivo contingente, no registra la responsabilidad asumida en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los tomadores de préstamos y corresponda hacer efectivo el pago de la garantía (Nota 6 a los Estados Financieros). En consecuencia se han registrado ganancias por la emisión de avales por un total de \$ 26.590.961, de las cuales \$ 4.510.605, corresponden al ejercicio 2016.



## TRIBUNAL DE CUENTAS

Sin embargo, al tratarse de una obligación implícita y según lo dispuesto en la NIC 37, el Fondo debió reconocer y registrar la provisión y pérdida correspondiente, sobre las cuales se fundamentó el negocio, estimada según cálculos actuariales.

Por lo expuesto, los Ingresos del ejercicio se encuentran sobrevaluados aproximadamente en \$ 3:400.000, lo que representa el 17% de éstos, las Provisiones subvaluadas aproximadamente en \$ 19:900.000, lo que representa el 14,7% del total de Pasivo y Patrimonio y los Resultados Acumulados sobrevaluados aproximadamente en \$ 16:500.000, lo que representa un 12% del Patrimonio.

### **Opinión**

En opinión del Tribunal de Cuentas, excepto por los efectos de lo descrito en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación patrimonial del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios al 31/12/2016, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables adecuadas y con la Ordenanza N° 81 de este Tribunal.

Con relación a la normativa vigente, en el curso de la auditoría realizada, se ha constatado el siguiente incumplimiento:

En la Resolución de Directorio por la que se aprueban los estados del Fondo, no se dejó constancia del resultado del ejercicio, lo que contraviene lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ordenanza N° 81.

Montevideo, 23 de mayo de 2017

cr



Cra. Lic. Olga Santinelli Taubner  
Secretaría General