

# **FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 con Informe de Auditoría Independiente.

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Sres. Directores  
de la Agencia Nacional de Vivienda:**

### **Opinión**

- 1) Hemos auditado los Estados Financieros del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y los Estados de Resultados, del Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el ejercicio comprendido entre el 01 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, conjuntamente con las Notas explicativas.
- 2) En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 01 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 de conformidad con la Ordenanza N° 89 emitida por el Tribunal de Cuentas de la República Oriental del Uruguay.

### **Fundamento de la opinión**

- 3) Hemos conducido nuestro trabajo de auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección: Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros
- 4) Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los Estados Financieros en Uruguay y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.
- 5) Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

### **Responsabilidad de la Dirección y de los responsables del gobierno de la entidad por los Estados Financieros**

- 6) La Dirección del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios es responsable por la preparación y la presentación adecuada de estos Estados Financieros adjuntos de conformidad con la Ordenanza N° 89 emitida por el Tribunal de Cuentas de la República

Oriental del Uruguay y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de incorrección material, debida al fraude o al error. En la preparación de los Estados Financieros, la Dirección es responsable de la valoración de la entidad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

- 7) Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

#### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros**

- 8) Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, sean debidas al fraude o error y emitir un Informe de Auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse al fraude o al error y se consideran materiales si, individualmente o en forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.
- 9) Como parte de una auditoria de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. Asimismo:
- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
  - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
  - Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
  - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de la entidad en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoria obtenida,



Misiones 1372 Of. 402  
C.P. 11.000  
Montevideo - Uruguay

Tel. +598 2915 5807  
Fax +598 2915 7823  
Email info@uhygubba.uy  
Web www.uhygubba.uy

concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Financieros y sus notas explicativas, y si los Estados Financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación fiel.
- 10) Comunicamos a la Dirección del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecario acerca de, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Montevideo, 13 de marzo de 2019



**Hugo Gubba**  
Contador Público  
C.J.P.P.U. 42.437

**UHY** Gubba  
& Asociados



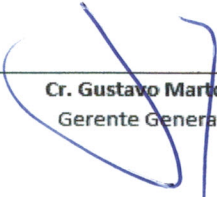



# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	31.12.2018	31.12.2017
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo	3.4 y 5	22.333.523	23.992.002
Otros activos financieros	6	137.550.059	123.145.358
Deudores comerciales	7	496.879	744.986
Otros créditos por cobrar	8	454.252	0
<b>Total activo corriente</b>		<b>160.834.713</b>	<b>147.882.346</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>160.834.713</b>	<b>147.882.346</b>
<b>Ctas. de orden y contingencia</b>	4	<b>279.679.997</b>	<b>255.826.823</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores comerciales	9	306.698	278.591
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>306.698</b>	<b>278.591</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>306.698</b>	<b>278.591</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>Capital</b>	3.6	98.000.000	98.000.000
<b>Resultados acumulados</b>			
Resultados de ejercicios anteriores		49.603.755	36.122.102
Resultado del ejercicio		12.924.260	13.481.653
		<b>62.528.015</b>	<b>49.603.755</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>160.528.015</b>	<b>147.603.755</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>160.834.713</b>	<b>147.882.346</b>
<b>Ctas. de orden y contingencia</b>	4	<b>279.679.997</b>	<b>255.826.823</b>

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 13/03/2019  
Hoja 1 de 14


  
**UHY Gubba**  
& Asociados


# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## Estado de Resultados por el ejercicio comprendido entre el 1º de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	01.01.2018 al 31.12.2018	01.01.2017 al 31.12.2017
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>			
Primas por garantías otorgadas	10	5.136.606	3.619.610
<b>INGRESOS OPERATIVOS NETOS</b>		<b>5.136.606</b>	<b>3.619.610</b>
<b>Gasto de administración y ventas</b>			
	11	( 3.576.822)	( 3.751.212)
<b>RESULTADO BRUTO</b>		<b>1.559.784</b>	<b>( 131.602)</b>
<b>Resultados financieros</b>			
Intereses ganados LRM		12.091.997	14.222.914
Comisión LRM		( 804.726)	( 589.137)
Diferencia de cambio ganada		192.442	241.900
Diferencia de cambio perdida		( 115.237)	( 262.422)
		<b>11.364.476</b>	<b>13.613.255</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>12.924.260</b>	<b>13.481.653</b>
<b>Impuesto a la renta</b>	3.7	0	0
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b>12.924.260</b>	<b>13.481.653</b>

  
Cr. Gustavo Marlon  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 13/03/2019  
Hoja 2 de 14

  
**UHY Gubba**  
& Asociados


# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## Estado del Resultado Integral por el ejercicio comprendido entre el 1º de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	01.01.2018 al 31.12.2018	01.01.2017 al 31.12.2017
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		12.924.260	13.481.653
Otros resultados integrales		0	0
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>		<u>12.924.260</u>	<u>13.481.653</u>

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente



# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## Estado de Cambios en Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 (cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Aportes	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos iniciales al 01.01.2017</b>	<b>98.000.000</b>	<b>36.122.102</b>	<b>134.122.102</b>
<b>Movimientos del ejercicio 2017</b>			
Resultados del ejercicio		13.481.653	13.481.653
<b>Total de movimientos del ejercicio 2017</b>	<b>0</b>	<b>13.481.653</b>	<b>13.481.653</b>
<b>Saldos finales al 31.12.2017</b>	<b>98.000.000</b>	<b>49.603.755</b>	<b>147.603.755</b>
<b>Saldos iniciales al 01.01.2018</b>	<b>98.000.000</b>	<b>49.603.755</b>	<b>147.603.755</b>
<b>Movimientos del ejercicio 2018</b>			
Resultados del ejercicio		12.924.260	12.924.260
<b>Total de movimientos del ejercicio 2018</b>	<b>0</b>	<b>12.924.260</b>	<b>12.924.260</b>
<b>Saldos finales al 31.12.2018</b>	<b>98.000.000</b>	<b>62.528.015</b>	<b>160.528.015</b>

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

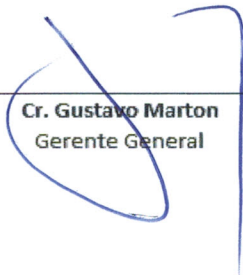
# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS


## Estado de Flujo de Efectivos por el ejercicio comprendido entre el

1° de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	01.01.2018 al 31.12.2018	01.01.2017 al 31.12.2017
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>			
Resultado neto del ejercicio		12.924.260	13.481.653
<b>Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones</b>			
(Aumento) / Disminución en Deudores comerciales		248.107	113.136
(Aumento) / Disminución en Otras cuentas por cobrar		( 454.252)	0
Aumento / (Disminución) en Acreedores comerciales		28.107	( 122.368)
Aumento / (Disminución) en Otras cuentas por pagar		0	0
<b>Efectivo proveniente de Operaciones</b>		<b>12.746.222</b>	<b>13.472.421</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN</b>			
Variación Otros activos financieros		( 14.404.701)	( 5.666.253)
<b>Efectivo aplicado a Inversiones</b>		<b>( 14.404.701)</b>	<b>( 5.666.253)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>Efectivo aplicado a Financiamiento</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>		<b>( 1.658.479)</b>	<b>7.806.168</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO</b>		<b>23.992.002</b>	<b>16.185.834</b>
<b>EFFECTIVO AL CIERRE</b>	3.4	<b>22.333.523</b>	<b>23.992.002</b>

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente



# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

### NOTA 1 - Naturaleza jurídica, cometidos y proceso de capitalización

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (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 vivienda, siempre que ésta revista la calidad de única vivienda del sujeto de crédito.

Según Artículo 8º de la Ley Nº 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 Nº 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”.

### NOTA 2 - Bases de elaboración y principales políticas contables

#### 2.1 Bases contables

Los Estados Financieros se han preparado de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay y la Ordenanza Nº 89 del Tribunal de Cuentas de la República.

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 13/03/2019  
6 de un total de 14

  
UHY Gubba  
& Asociados





Esta ordenanza dispone tomar en cuenta para la preparación y presentación de los Estados Financieros:

- Las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)
- La norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes en el país a la fecha de inicio de cada ejercicio.
- Las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP) emitidas por las Federación Internacional de Contadores (IFAC), vigentes al inicio de cada Ejercicio.

## 2.2 Moneda funcional de Estados Financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) establece, que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad, normalmente, aquél en el que ésta genera y emplea el efectivo. Para determinar su moneda funcional, la entidad considerará los siguientes factores:

- Los precios de venta de los bienes y servicios se denominen y liquiden en esa moneda
- Los costos de los materiales, mano de obra y de otros costos de proporcionar los bienes o suministrar los servicios, se denominen y liquiden en esa moneda.
- Los fondos de las actividades de financiación se generan en esa moneda
- Las cobranzas de los créditos comerciales son realizadas en esa moneda.

La Dirección de la entidad ha seleccionado como moneda funcional el peso uruguayo en la medida que esta moneda cumple con los parámetros referidos.

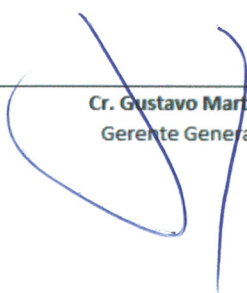
## NOTA 3 - PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES APLICADAS

### 3.1 Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional mediante la aplicación de las cotizaciones de las respectivas monedas vigentes en las fechas en las que se efectúan las transacciones.

Los activos, pasivos y cuentas de orden y contingencia en moneda extranjera (monedas diferentes a la moneda funcional) han sido valuados a la cotización de las respectivas monedas al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a la siguiente tabla:

Moneda	31.12.2018	31.12.2017
Dólares estadounidenses	32,406	28,807
Unidad indexada	4,2700	3,7275

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 13/03/2019  
7 de un total de 14

  
UHY Gubba  
& Asociados



Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado del ejercicio, dentro del capítulo Resultados Financieros.

### 3.2 Uso de estimaciones

La preparación de los Estados Financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección de la entidad realice estimaciones, evaluaciones y supuestos en el proceso de aplicación de las políticas y normas contables 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 período o ejercicio.

Si bien las estimaciones realizadas por la Dirección de la entidad se han determinado a partir de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, es posible que hechos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los Estados Financieros que, eventualmente, se derivasen de los ajustes a efectuar en próximos ejercicios es reconocido en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, es decir que se registra en forma prospectiva.

### 3.3 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado por la entidad para la determinación de los resultados es el de capital financiero.

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido el patrimonio neto durante el ejercicio, considerado exclusivamente como inversión en dinero.

### 3.4 Estado de flujos de efectivo


Para la preparación del estado de flujos de efectivo se utilizó el concepto de fondos igual a efectivo y equivalente de efectivo (inversiones con vencimiento menor a tres meses desde la fecha de adquisición y los sobregiros bancarios).

A continuación, se presentan las partidas que componen el efectivo y equivalentes al efectivo al cierre de cada ejercicio:

	31.12.2018	31.12.2017
Detalle	\$	\$
Efectivo	22.333.523	23.992.002
<b>Totales</b>	<b>22.333.523</b>	<b>23.992.002</b>

### 3.5 Criterios específicos de valuación

Los principales criterios de valuación utilizados para la preparación de los Estados Financieros fueron los siguientes:

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 13/03/2019  
8 de un total de 14

  
**UHY Gubba**  
& Asociados



## Contingencias

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 11 de la Ley Nº 18.795 y el Reglamento Operativo del Fondo en su Art. 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 Viviendas 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 Art. 13 de la Ley Nº 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 16 de mayo de 2018 referido a los Estados Financieros del FGCH al 31 de diciembre de 2017 observó la no registración de provisiones para reflejar la eventual responsabilidad ante la liquidación de los avales otorgados con contrapartida en el Estado de Resultados.

Analizada 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.

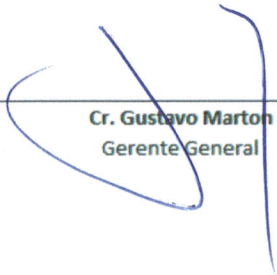
Se entiende que no se está ante una obligación presente ya que no han ocurrido hechos pasados que puedan determinar con precisión la obligación.

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 se estaría 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 se está 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 se está ante un pasivo contingente que por su parte tiene como respaldo para recuperar la erogación que esa obligación origine lo dispuesto en el Art.13 de la Ley Nº 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 garantidos han sido otorgados 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,

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente





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 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.

De todas formas, las contingencias pueden evolucionar de manera diferente a la inicialmente esperada, por tanto, deben ser objeto de reconsideración continua. Si se estimara probable, la salida de tales recursos económicos en el futuro, se reconocerá la correspondiente provisión en los Estados Financieros del período en que ha ocurrido el cambio.

### **3.6 Presentación de cuentas del patrimonio**

Las cuentas de patrimonio se presentan sobre las siguientes bases:

El capital se presenta a su valor nominal.

#### Determinación del resultado del ejercicio

Para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de costos y gastos se aplicó el principio de lo devengado.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

### **3.7 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.

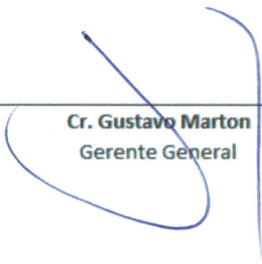
### **3.8 Instrumentos financieros**

#### Efectivo

Comprende los fondos disponibles en cuentas corrientes en instituciones bancarias. Los mismos se presentan a su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

#### Otros activos financieros

Corresponde a las Letras de Regulación Monetaria (LRM) las que son presentadas a su valor actual, según fórmula de cálculo detallada en la nota 6.

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente



Deudores comerciales y otros créditos por cobrar

Los mismos están valuados a su valor nominal, considerando la nota 3.1 cuando corresponda.

Acreedores comerciales

Están presentadas a su valor nominal, considerando la nota 3.1 cuando corresponda.

**NOTA 4 – GARANTIAS OTORGADAS**

Al 31/12/2018 hay vigentes 939 garantías Otorgadas por \$ 279.679.997 equivalente a UI 69.451.204. Al 31 de diciembre de 2017 había vigentes 862 garantías por \$ 255.826.823 equivalentes a UI 68.632.280.

**NOTA 5 – EFECTIVO**

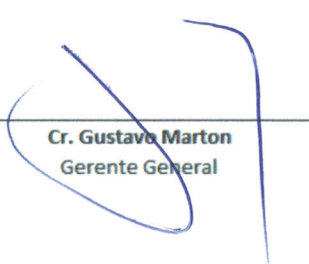
El detalle del *Efectivo* es el siguiente:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Detalle</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Bancos	22.333.523	23.992.002
<b>Total</b>	<b>22.333.523</b>	<b>23.992.002</b>

**NOTA 6 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de *Otros activos financieros* se compone de Letras de Regulación Monetaria (LRM) según el siguiente detalle:

<b>Nº LRM</b>	<b>Importe nominal</b>	<b>Intereses a vencer</b>	<b>Valor actual</b>	<b>Tasa</b>	<b>Vencimiento</b>
1010390	25.000.000	600.408	24.399.592	9,79%	05/04/2019
1011692	20.000.000	763.117	19.236.883	9,86%	31/05/2019
1100617	15.000.000	172.121	14.827.879	9,59%	15/02/2019
1100337	25.000.000	1.320.327	23.679.673	10,04%	26/07/2019
1101866	20.000.000	1.521.969	18.478.031	10,18%	25/10/2019
1101700	15.000.000	1.142.189	13.857.811	10,19%	25/10/2019
1102177	25.000.000	1.929.810	23.070.190	10,34%	25/10/2019
	<b>145.000.000</b>	<b>7.449.941</b>	<b>137.550.059</b>		

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 13/03/2019  
11 de un total de 14

  
UHY Gubba  
& Asociados

Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de *Otros activos financieros* se compone de Letras de Regulación Monetaria (LRM) según el siguiente detalle:

Nº LRM	Importe nominal	Intereses a vencer	Valor actual	Tasa	Vencimiento
1003278	13.000.000	183.856	12.816.144	14,26%	08/02/2018
1004368	20.000.000	795.492	19.204.509	12,69%	04/05/2018
1006059	20.000.000	1.003.116	18.996.884	9,45%	27/07/2018
1007013	20.000.000	443.499	19.556.501	8,90%	06/04/2018
1007257	20.000.000	1.342.084	18.657.916	9,07%	19/10/2018
1008304	20.000.000	772.961	19.227.039	9,47%	08/06/2018
1008536	15.000.000	313.635	14.686.365	9,27%	28/03/2018
	<b>128.000.000</b>	<b>4.854.642</b>	<b>123.145.358</b>		

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 las siguientes fórmulas:

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

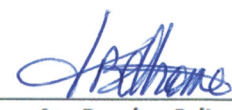
VA: valor actual    VN: valor nominal    t: tiempo en días    i: tasa de interés anual

#### NOTA 7 – DEUDORES COMERCIALES

El detalle de los *Deudores comerciales* es el siguiente:

Detalle	31.12.2018 \$	31.12.2017 \$
Deudores por primas otorgadas	496.879	744.986
<b>Total</b>	<b>496.879</b>	<b>744.986</b>

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 13/03/2019  
12 de un total de 14

  
UHY Gubba  
& Asociados



#### NOTA 8 – OTROS CRÉDITOS POR COBRAR

	31.12.2018	31.12.2017
Detalle	\$	\$
Otros créditos	454.252	0
<b>Total</b>	<b>454.252</b>	<b>0</b>

#### NOTA 9 – ACREEDORES COMERCIALES

El detalle de los *Acreedores comerciales* es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
Detalle	\$	\$
Proveedores comerciales	242.846	229.740
Provisiones comerciales	63.852	48.851
<b>Total</b>	<b>306.698</b>	<b>278.591</b>

#### NOTA 10– INGRESOS POR GARANTÍAS

Corresponde al ingreso por garantías devengadas por los avales aceptados.

	01.01.2018 al 31.12.2018	01.01.2017 al 31.12.2017
Detalle	\$	\$
Ingreso por primas otorgadas	5.136.606	3.619.610
<b>Total</b>	<b>5.136.606</b>	<b>3.619.610</b>

#### NOTA 11 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

El detalle de los *Gastos de administración y ventas* es el siguiente:

	01.01.2018 al 31.12.2018	01.01.2017 al 31.12.2017
Detalle	\$	\$
Servicios contratados	( 1.616.040)	( 1.807.296)
Comisión ANV	( 1.926.690)	( 1.903.553)
Gastos bancarios	( 34.092)	( 40.363)
<b>Total</b>	<b>( 3.576.822)</b>	<b>( 3.751.212)</b>

  
Cr. Gustavo Marton  
Gerente General

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 13/03/2019  
13 de un total de 14.

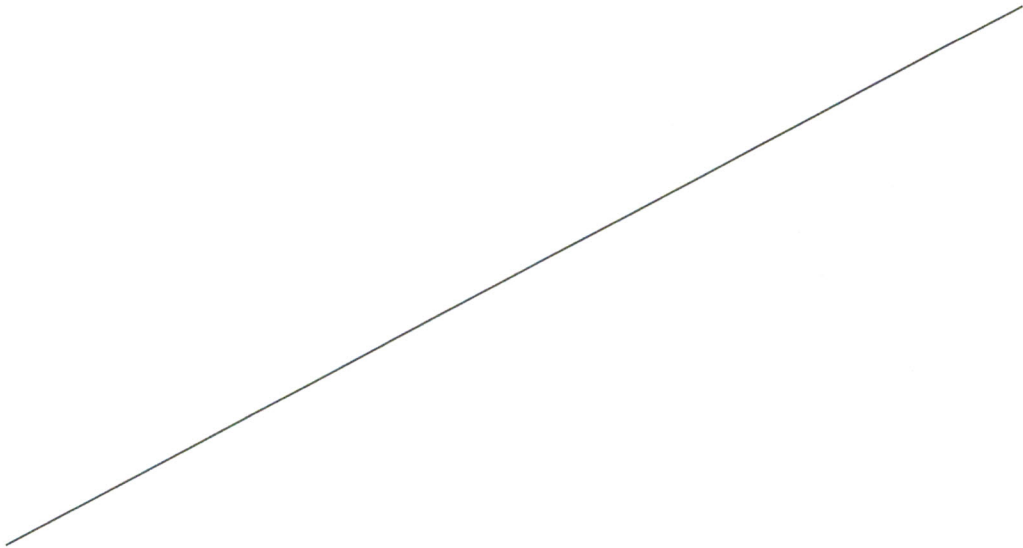
  
UHY Gubba  
& Asociados

## NOTA 12 - POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Detalle	31.12.2018			31.12.2017		
	US\$	UI	Total Equiv. \$	US\$	UI	Total Equiv.\$
Efectivo	11.282	0	365.604	12.317	0	355.592
Inversiones	0	34.156.955	137.550.059	0	33.036.984	123.145.358
<b>Posición activa</b>	<b>11.282</b>	<b>34.156.955</b>	<b>137.915.663</b>	<b>12.317</b>	<b>33.036.984</b>	<b>123.500.950</b>
Ac. comerciales	0	0	0	( 1.696)	0	( 48.964)
<b>Posición pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>( 1.696)</b>	<b>0</b>	<b>( 48.964)</b>
<b>Posición neta</b>	<b>11.282</b>	<b>34.156.955</b>	<b>137.915.663</b>	<b>10.621</b>	<b>33.036.984</b>	<b>123.451.986</b>

## NOTA 13 - HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros y con posterioridad a la fecha de cierre de ejercicio, no han ocurrido hechos que puedan afectar la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo en forma significativa del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios.



  
**Cr. Gustavo Marton**  
 Gerente General

  
**Arq. Francisco Beltrame**  
 Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
 de Auditoría de fecha 13/03/2019  
 14 de un total de 14

  
**UHY Gubba**  
 & Asociados

