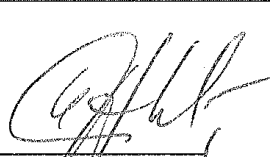


**CARTERA HIPOTECARIA XI
FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA
al 31 de Diciembre de 2012**

CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(miles de pesos uruguayos)

	Moneda Nacional
ACTIVO	1.865.216
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)	1.827.683
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.192.744
1.1.- Sector financiero	
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	
1.2.- Sector no financiero	1.192.744
1.2.3.- Sector privado residentes	
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	553.555
3.2.- Sector no financiero	
3.2.3.- Sector Privado Residente	
3.2.3.1.- Colocación vencida	409.626
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	27.552
3.2.3.3.- Créditos morosos	116.377
4.- Diversos	81.385
IV) Inversiones	37.533
1.- En el país	37.533
PASIVO	9.454
I) Obligaciones	
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	9.454
4.- Provisiones	-
5.- Previsiones	
PATRIMONIO	1.855.763
1.- Capital integrado	1.572.297
2.- Ajustes al patrimonio	(153.127)
3.- Reservas	-
4.- Resultados del ejercicio	254.411
5.- Resultados acumulados	182.182
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	5.448.649
1.- Garantías recibidas	3.583.803
4.- Otras cuentas de orden deudoras	1.864.845
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	5.448.648
1.- Garantías otorgadas	3.627.719
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	1.820.929



Cr. Gustavo Falcon
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos



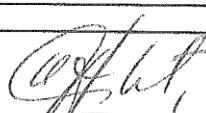
Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

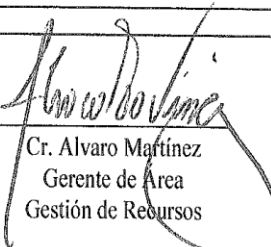


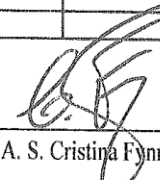
A. S. Cristina Lynn
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2012 AL 31 DE DICIEMBRE 2012
(Miles de Pesos uruguayos)

	Moneda Nacional
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	106.766
1.- Créditos Vigentes	52.416
2.- Créditos Vencidos	54.350
2.1 - Sector No financiero	34.690
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	19.660
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(12.251)
1.- Reajustes de Créditos	(12.251)
1.1 - Créditos Vigentes	(7.270)
1.2 - Créditos Vencidos	(4.980)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	94.515
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	252.691
1.- Ganancias	276.737
2.- Pérdidas	(24.046)
II) Margen Financiero antes de provisiones	347.206
PREVISIONES	(45.403)
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos / (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)	(45.403)
III) Margen financiero	301.803
GANANCIAS POR SERVICIOS	1.173
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
Resultado por servicios	1.173
OTROS RESULTADOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO	-
1.- Por valuación de otros activos y pasivos en otras monedas	-
1.1- Ganancias	-
1.2- Pérdidas	-
Resultado Bruto	302.976
GANANCIAS OPERATIVAS	2.718
1.- Otras Ganancias Diversas	2.718
1.1- Utilidad por venta de inmuebles	2.718
PERDIDAS OPERATIVAS	(51.284)
1.- Honorarios por Administración Fiduciario	(36.640)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(1.235)
3.- Vigilancia y Custodia	(924)
4.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(376)
5.- Otros Gastos Operativos	(12.109)
RESULTADO OPERATIVO NETO	254.411
Resultado	254.411

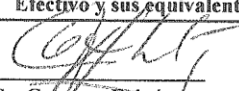

Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos

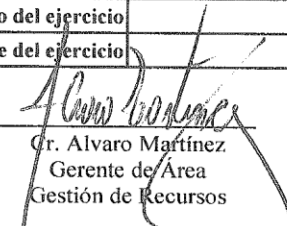

Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

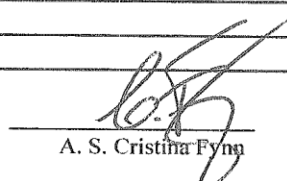

A. S. Cristina Fynn
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
del 1° de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2012
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	254.411
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. Operativas	(1.138)
Resultados devengados y no percibidos	
Previsiones	
Variación Rubros operativos	(1.138)
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(118.128)
Créditos vigentes	(66.513)
Créditos vencidos	(29.958)
Créditos diversos	(639)
Inversiones otros bienes	(21.018)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	2.295
Obligaciones diversas	2.295
AJUSTES AL PATRIMONIO	(137.440)
Pago al MEF	(154.789)
Ajuste al patrimonio	17.349
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	-


Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



A. S. Cristina Fynn
Presidente

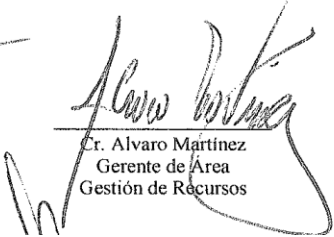
CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO

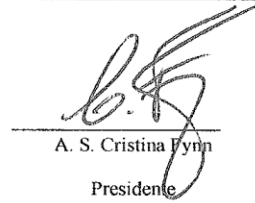
Estado de Evolución del Patrimonio
1 de enero de 2012 a 31 de diciembre de 2012
(Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO N° 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
1. SALDOS INICIALES						
APORTES DE PROPIETARIOS	1.573.596					1.573.596
Certificados de Participación en circulación						-
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio						-
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas					182.021	182.021
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			(15.687)			(15.687)
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
SUB-TOTAL	1.573.596		(15.687)		182.021	1.739.930
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL	(1.299)				161	-
SALDOS INICIALES MODIFICADOS	1.572.297		(15.687)		182.182	1.739.930
2. AUMENTOS DE CAPITAL						
Aportes de Capital						-
3. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						-
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
4. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(154.789)			(154.789)
Ajustes al Patrimonio			17.349			17.349
5. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					387.395	387.395
Pérdidas del Ejercicio					(132.984)	(132.984)
SUB-TOTAL	-		(137.440)		254.411	116.971
6. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	1.572.297					-
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					436.593	436.593
REEXPRESIONES CONTABLES						
			(153.127)			(153.127)
TOTAL	1.572.297	-	(153.127)	-	436.593	1.855.763


Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Area
Gestión de Recursos


A. S. Cristina Fynn
Presidente

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICÓMISO FINANCIERO” – SERIE 2011-XI

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “Cartera HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero” – Serie 2011-XI, 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 14 de febrero de 2011 de los siguientes bienes: créditos hipotecarios y en su caso vales ligados a los respectivos créditos y créditos ejecutados, y los derechos de adjudicación de la propiedad decretados judicialmente, resultantes de su ejecución al amparo de lo establecido en el artículo 80 y siguientes de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR. 3.271.713,68.

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.

1.3.2. Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2012 asciende a la suma de \$ 607,56 (pesos uruguayos seiscientos siete con 56/100).

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1.3.3. Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I) al 31 de diciembre de 2012 asciende a la suma de \$ 2.5266 (pesos uruguayos dos con 5266/10000).

1.3.4. Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense (US\$) al 31 de diciembre de 2012 asciende a la suma de \$ 19,399 (pesos uruguayos diecinueve con 399/1000)

1.3.5. Ajuste por Inflación

Los estados contables no han sido ajustados por inflación de acuerdo a lo establecido por el Banco Central del Uruguay en la Comunicación N°2010/021 del 21 de Enero del 2010.

1.3.6. Cálculo de Provisiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero” de acuerdo a la normativa sobre garantías hipotecarias del Banco Central del Uruguay, considera el valor de rápida convertibilidad de las viviendas por el avalúo efectuado por Tasadores de la ANV o por el Instituto de Estadísticas.

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

2.1. Normas para la clasificación y constitución de provisiones para riesgos crediticios.

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se provisiona de acuerdo a las normas particulares 3.8 y 3.12 establecidas por la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay.

Los saldos de créditos comprenden el importe a cobrar en concepto de capital efectivamente colocado en cada operación más los correspondientes intereses devengados.

A los efectos del cálculo de las provisiones, el fideicomiso deduce del importe de créditos las garantías computables, valuadas de acuerdo a lo establecido en el numeral 1.3.4. precedente.

En los casos de reestructuración de operaciones previstos en el inciso 2º del numeral 2.2 de la Norma Particular 3.8 (“reestructuración de operaciones de crédito problemáticas”) no se ha asignado la categoría de riesgo de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2.2.4 de la misma norma.

Créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos Castigados por atraso” en algunos casos fueron reincorporados al activo aunque por dicha condición fueron provisionados por el 100% del valor del crédito.

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

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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:	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	231.180	-	-	231.180	204.189	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	6.712	224.468
2A	22.419	-	-	22.419	20.319	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	666	21.753
2B	8.116	-	-	8.116	7.788	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	558	7.558
3	1.719.587	-	-	1.719.587	1.161.017	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	351.505	1.368.082
4	45.170	-	-	45.170	30.335	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	14.284	30.886
5	308.574	-	-	308.574	135.485	100%	215.023	93.552
SUBTOTAL	2.335.047	-	-	2.335.047	1.559.133		588.749	1.746.299
Otros créditos diversos	81.438	-	-	81.438	-		54	81.384
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	2.416.486	-	-	2.416.486	1.559.133		588.803	1.827.683

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 por el valor de rápida convertibilidad surgido de las tasaciones realizadas.

2.3. Políticas de Recupero

Para los bienes que integran la Cartera, el Fiduciario aplicará el Manual de Recuperación que elaborará, el cual deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores de los Certificados de Participación.

2.4. 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 XI.

El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas corresponde al siguiente detalle:

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

- 1) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Quinto, numeral III literal C) el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al BHU, las sumas cobradas correspondientes al Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de miles de \$ 350.

- 2) 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 \$ 3.667.

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 Cuarto, numeral IV, el fideicomiso tiene como cometido distribuir bimestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera.

Por lo expuesto anteriormente, la disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 154.789.

Por otra parte se expone una variación positiva de Ajustes al Patrimonio por un monto de miles \$ 17.349 que corresponde a la actualización de los valores de rápida convertibilidad del capítulo Inversiones por nuevas tasaciones al cierre de ejercicio.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Nota 4 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS.

4.1. Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la Norma 3.3. del Plan de Cuentas no está permitido liquidar como ganancia productos financieros -salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados como “Deudores con capacidad de pago comprometida”, “Deudores con capacidad de pago muy comprometida” y “Deudores irre recuperables”.

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 extorman 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 2012 por miles de \$ 604.220 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	Constitución de Provisiones	Castigos	Otros Movimientos Netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-				-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	214.683	-18.466	-	5.473	201.691
Créditos Diversos	113	-60	-	-	53
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-				-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	161.849	-8.449	-	34.019	187.420
Créditos en Gestión	13.644	6.161	-	-	19.806
Créditos Morosos	222.587	92.290	-119.627	-	195.251
Previsiones de Contingencias	-				-
Previsiones Generales	-				-
Previsiones Estadísticas	-				-
TOTALES	612.877	71.476	-119.627	39.492	604.220

Nota 5 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa “Otras Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Otras Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles \$ 5.448.649, contiene las garantías hipotecarias de los créditos gestionados por el Fideicomiso y los créditos Castigados por atraso en los pagos.

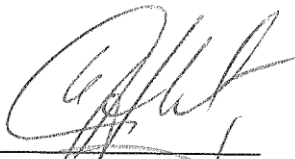
“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

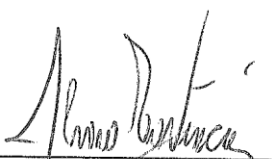
Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL


El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 668461 0018 (Fideicomiso N° 1282 AÑO 2011). 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 31/12/12, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.


Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


A.S. Cristina Fynn
Presidente

DICTAMEN TRIBUNAL DE CUENTAS

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Hipotecaria XI – Fideicomiso Financiero”, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2012, los correspondientes Estados de Resultados, de Origen y Aplicación de Fondos y de Evolución del Patrimonio por el ejercicio finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

El Tribunal de Cuentas también ha auditado el cumplimiento por parte de la Agencia Nacional de Vivienda de las disposiciones legales vigentes.

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de la Agencia Nacional de Vivienda, 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 N° 2.2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos e inversiones, y la Ordenanza N° 81 de este Tribunal. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

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, 200, 300 y 400) y las Directrices de Auditoría Financiera (ISSAI 1000 a 2999) 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 de auditoría apropiada y suficiente para sustentar la opinión.

Bases para la abstención de opinión

El sistema de información utilizado por la Agencia Nacional de Vivienda para el registro contable del Fideicomiso Cartera Hipotecaria XI no es apropiado para su operativa y ha presentado errores desde su implementación. El mismo continúa presentando deficiencias en su funcionamiento y en la información resultante. Se ha comprobado que los saldos proporcionados por este sistema presentan diferencias significativas e inconsistencias con sus inventarios y con los estados remitidos al Tribunal de Cuentas.

Por lo anteriormente expuesto se concluye que no existe certeza en cuanto a la confiabilidad y oportunidad de los registros contables del Fideicomiso XI y de los estados financieros que resultan de los mismos.

Abstención de Opinión

Debido a lo mencionado en el párrafo anterior y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia a efectos de opinar sobre 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 las disposiciones legales y reglamentarias vigentes relacionadas con los estados financieros que fueron objeto de examen en el transcurso de la auditoría, se ha comprobado que no se dio cumplimiento a la siguiente disposición:

-Comunicación Nº 99/109 del Banco Central del Uruguay, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo a lo dispuesto por esta disposición.

Montevideo, 13 de noviembre de 2013