

CARTERA HIPOTECARIA VII FIDEICOMISO FINANCIERO

**ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
E INFORME DE AUDITORÍA**

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

	Moneda Nacional
ACTIVO	1.480.701
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)	1.477.430
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.208.943
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	
1.2.- Sector no financiero	1.208.943
1.2.5.- Sector privado residentes	1.208.943
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	229.519
3.2.- Sector no financiero	229.519
3.2.3.- Sector Privado Residente	229.519
3.2.3.1.- Colocación vencida	153.029
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	22.942
3.2.3.3.- Créditos morosos	53.548
4.- Diversos	38.968
IV) Inversiones	3.271
1.- En el país	3.271
PASIVO	18.803
I) Obligaciones	18.803
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	18.803
4.- Provisiones	-
5.- Previsiones	-
PATRIMONIO	1.461.898
1.- Capital integrado	1.902.114
2.- Ajustes al patrimonio	(351.550)
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	(417.223)
5.- Resultados del ejercicio	328.557
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	5.886.304
1.- Garantías recibidas	4.173.892
4.- Otras cuentas de orden deudoras	1.712.412
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	5.886.304
1.- Garantías otorgadas	4.173.891
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	1.712.412


Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos

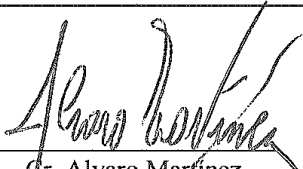

Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


A. S. Cristina Fynn
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA VII 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	137.424
1.- Créditos Vigentes	50.600
1.1 - Sector no Financiero	50.600
2.- Créditos Vencidos	86.825
2.1 - Sector No financiero	34.950
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	51.874
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(19.103)
1.- Reajustes de Créditos	(19.103)
1.1 - Créditos Vigentes	(8.555)
1.2 - Créditos Vencidos	(10.548)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	118.322
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	350.317
1.- Ganancias	408.839
2.- Pérdidas	(58.522)
II) Margen Financiero antes de provisiones	468.639
PREVISIONES	(101.276)
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos / (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)	(101.276)
III) Margen financiero	367.362
GANANCIAS POR SERVICIOS	8.793
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
Resultado por servicios	8.793
Resultado Bruto	376.154
GANANCIAS OPERATIVAS	238
2.- Utilidad por venta de bienes Inmuebles	230
3.- Otras ganancias diversas	8
PERDIDAS OPERATIVAS	(47.836)
1.- Honorarios Fiduciario por Administración	(29.827)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(2.683)
3.- Vigilancia y custodia	(453)
4.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(74)
5.- Pérdida por valuación de Inmuebles	(1.053)
6.- Otros Gastos Operativos	(13.746)
RESULTADO OPERATIVO NETO	328.557
Resultado	328.557


Cr. Gustavo Falcón
 Jefe Departamento
 Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos

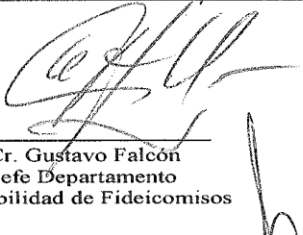

A. S. Cristina Fynn
 Presidente

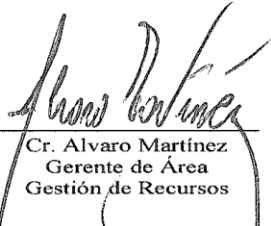
CARTERA HIPOTECARIA VII FIDEICOMISO FINANCIERO

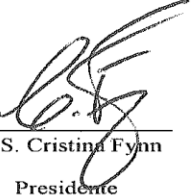
Estado de Evolución del Patrimonio
1 de enero de 2012 a 31 de diciembre de 2012
(Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO Nº 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
1. SALDOS INICIALES						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	1.902.114					1.902.114
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio			(162.781)			(162.781)
RESULTADOS ACUMULADOS						
Perdidas Acumuladas					(417.223)	(417.223)
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
SUB-TOTAL	1.902.114		(162.781)		(417.223)	1.322.110
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFICADOS	1.902.114		(162.781)		(417.223)	1.322.110
2. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
3. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(188.769)			(188.769)
Ajustes al Patrimonio						
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					328.557	328.557
Pérdidas del Ejercicio						
SUB-TOTAL			(188.769)		328.557	139.788
5. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	1.902.114					1.902.114
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					(88.666)	(88.666)
REEXPRESIONES CONTABLES						
			(351.550)			(351.550)
TOTAL	1.902.114		(351.550)		(88.666)	1.461.898

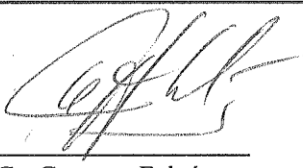

Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos

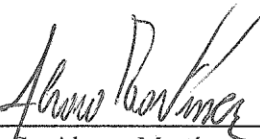

Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

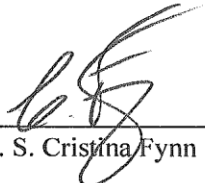

A. S. Cristina Fynn
Presidente

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

	31.12.12
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	328.557
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	-
Resultados Devengados y no percibidos	
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(142.989)
Créditos vigentes	(315.753)
Créditos vencidos	182.406
Créditos diversos	(7.070)
Inversiones otros bienes	(2.572)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	3.200
Obligaciones diversas	3.200
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	-
Otros pasivos	-
Variación neta de operaciones a liquidar	
AJUSTES AL PATRIMONIO	
Ajustes al Patrimonio	(188.769)
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 VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA HIPOTECARIA VII- FIDEICOMISO FINANCIERO” - SERIE 2009-VII

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “CARTERA HIPOTECARIA VII- Fideicomiso Financiero” - SERIE 2009-VII, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 de 11 de diciembre de 2003. Asimismo con lo establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay; Reglamentación de Fideicomisos (Circular N° 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular N° 1.892) y modificativas (Circulares N° 1.942 y 1.982).

1.2. Constitución

Su constitución está dada por la adjudicación en oferta privada de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas y la transferencia operada el 3 de Noviembre de 2009 de créditos hipotecarios y en su caso vales ligados a los respectivos créditos y otros créditos documentados en vales.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR. 4:414.383,36.-

1.3. Base de preparación de los estados contables

Los estados contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay para Instituciones de Intermediación Financiera.

Los activos en Unidades Reajustables (U.R.) se expresan en moneda nacional aplicando la cotización de la U.R. del final del período.

1.3.1. Fecha de Balance

El 31 de diciembre de cada año.

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).

1

“CARTERA HIPOTECARIA VII – 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. Cálculo de Provisiones

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

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

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

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

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

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

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

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban, siempre que de su historial de cumplimiento, considerado durante un plazo no inferior al establecido en la Norma Particular 3.8 para permitir el pasaje a categorías de menor riesgo (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional), se haya concluido que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos que asumió en el contrato de reestructura.

A continuación se adjunta el cuadro de Riesgos Totales del Sector No Financiero (incluye riesgos directos y contingentes, vigentes y vencidos) en miles de pesos uruguayos.

Riesgos clasificados en:	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	399.020	-	-	399.020	249.715	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	58.641	340.379
2A	21.052	-	-	21.052	14.603	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	7.136	13.917
2B	31.397	-	-	31.397	28.238	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	13.047	18.351
3	1.726.019	-	-	1.726.019	1.004.680	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	693.362	1.032.658
4	32.247	-	-	32.247	20.793	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	15.002	17.245
5	158.749	-	-	158.749	563.743	100%	142.838	15.912
Partida contingente y NOAM	1.230.465						1.230.465	-
SUBTOTAL	3.598.951	-	-	2.368.486	1.881.772		2.160.490	1.438.462

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

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
Otros créditos diversos	40.497	-	-	-	-	1.529	38.968
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-	-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.639.448	-	-	2.368.486	1.881.772	2.162.019	1.477.430

(1) Incluye el saldo de partidas contingentes, el cual fue 100 % provisionado 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 de acuerdo a las políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay. Las mismas autorizan valorar los inmuebles incorporados hasta el 31.12.2011, por el menor valor que surja de la comparación entre el valor contabilizado a la fecha del cierre de cada ejercicio económico y el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas.

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

2.3. Reglamentos

Por resolución de directorio N° 0552/09 se aprueban los reglamentos “Reglamento de Arrendamiento con Opción a Compra”, “Reglamento Estado de Ocupación Irregular”, y “Reglamento de Permutas”, los que fueron aprobados por resolución 1763 del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) el 27 de marzo de 2009. Con fecha 27 de agosto de 2010, por resolución de directorio N° 0324/10 se resolvió modificar el Reglamento de Estado de Ocupación Irregular.

Los Reglamentos mencionados procuran regularizar la situación de aquellas familias arrendatarias, o bajo otro tipo de tenencia de inmuebles que integran los Fideicomisos Administrados por ANV, cuyos contratos están vencidos o próximos a vencer, y que no califican como sujetos de crédito para un préstamo hipotecario o promesa de compra venta, regularizando así la situación de los ocupantes irregulares e incentivando la cultura de pago como conducta de responsabilidad y solidaridad.

A su vez la ANV evaluará la posibilidad de permuta de las unidades habitacionales de la cartera a promitentes compradores que aspiren al cambio de la vivienda que ocupan por razones de salud muy justificadas, o acepten permutarla por otra de menor valor como forma de regularizar su deuda, o permutarla por otra más apropiada a la composición actual de su núcleo familiar.

2.4. Partidas Contingentes

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciaciones se procedió a realizar una quita contingente la que se computa en una “Partida Contingente” renovable anualmente. Dicha quita se realiza por la diferencia entre el valor de la deuda, sin intereses de mora y el valor de tasación del inmueble, deducido de este último la deuda amortizada a la fecha. El 100% de la “Partida Contingente” podrá ser condonada a partir del año de constituida, en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en el último año. Por lo cual fueron provisionadas en su totalidad.

2.5. Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

El saldo de las cuentas en el Activo, dentro del capítulo Créditos Diversos corresponde a las cobranzas que realizan BHU y ANV de los créditos de Fideicomiso VII.

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

- 1) 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.

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

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de miles de \$ 541.

- 2) Integra este Capítulo un monto de miles de \$ 52.- por concepto de Partidas a Liquidar por Venta de Inmuebles.
- 3) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Quinto, numeral XII, el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al Fiduciario, el porcentaje establecido de la recaudación por concepto de Honorarios. La tasa correspondiente a honorarios se sitúa en el 15% (quince por ciento) del total recaudado.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de miles de \$ 1458.

Nota 3 PATRIMONIO

3.1. *Evolución del Patrimonio*

El Estado de Evolución del Patrimonio se presenta en Anexo N° 1.

3.2. *Ajustes al patrimonio*

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Decimo Segundo, numeral IV, el fideicomiso tiene como cometido distribuir semestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera. En Asamblea celebrada el 28 de Diciembre de 2009 se resolvió que a partir del año 2010 la recaudación se liquidará bimestralmente.

Por lo expuesto anteriormente, la disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ - 188.769. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$ - 188.769.

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 irrecuperables”.

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

Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo “Productos financieros en suspenso”.

4.2. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2012 por miles de \$ 2.162.019 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

El siguiente cuadro muestra los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Previsión para deudores incobrables”.

	Saldo inicio de provisiones	Desafectación / Constitución de provisiones	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero					
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	820.921	325.672		341.612	1.488.205
Créditos Diversos	48	1.481			1.529
Créditos Vencidos al Sector Financiero					
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	722.087	(250.596)		74.941	546.432
Créditos en Gestión	8.869	8.996		(6.753)	11.112
Créditos Morosos	185.911	15.723	(69.344)	(156.237)	114.741
Previsiones de Contingencias					
Previsiones Generales	-				
Previsiones Estadísticas	-				
TOTALES	1.737.836	101.276	(69.344)	253.562	2.162.019

Nota 5 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa “Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles \$ 1.456.433, corresponde a los saldos de Garantías Totales y Créditos Castigados.

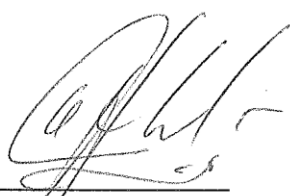
“CARTERA HIPOTECARIA VII – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

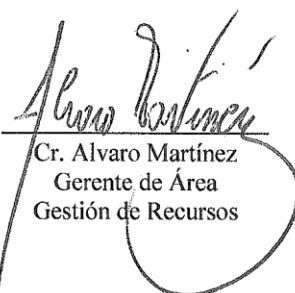
Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

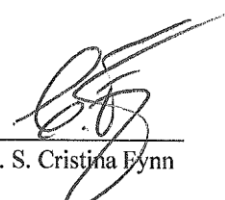
El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 640566 0013 (Fideicomiso N° 51.727 AÑO 2009). La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

Nota 7 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al 31/12/12, 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 VII - Fideicomiso Financiero”, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados financieros comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2012, los correspondientes Estados de Resultados, de Origen y Aplicación de Fondos y de Evolución del Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, los Anexos y 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 ANV de las disposiciones legales vigentes.

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de la ANV, como agente fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos crediticios y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU), excepto por las normas particulares descritas en la Nota N° 2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos y de 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 ANV para el registro contable de la Cartera Hipotecaria VII, no es apropiado para su operativa y ha presentado errores desde su implementación. El mismo contiene 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.

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

Abstención de Opinión

Debido a 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 las siguientes disposiciones:

- Comunicación N° 99/109 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo a lo dispuesto por esta disposición.
- Artículo 32 de la Ordenanza N° 81 al no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros del Fideicomiso dentro de los 90 días siguientes al cierre del ejercicio.

Montevideo, 26 de noviembre de 2013.