INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL X

FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADOS CONTABLES E INFORMES DE AUDITORIA

al 31 de Diciembre de 2013

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(miles de pesos uruguayos)

	Total
ACTIVO	**2.937.976**
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 previsiones)	**1.681.571**
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.416.671
1.1.- Sector financiero	
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	
1.2.- Sector no financiero	1.416.671
1.2.3.- Sector privado residentes	
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	222.996
3.2.- Sector no financiero	
3.2.3.- Sector Privado Residente	
3.2.3.1.- Colocación vencida	148.849
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	57.816
3.2.3.3.- Créditos morosos	16.331
4.- Diversos	41.904
IV) Inversiones	**1.256.405**
1.- En el país	1.256.405
PASIVO	**14.643**
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	170
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	14.473
4.- Provisiones	-
5.- Previsiones	
PATRIMONIO	**2.923.333**
1.- Capital integrado	3.250.501
2.- Ajustes al patrimonio	58.475
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	(701.783)
5.- Resultados del ejercicio	316.140
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	**5.732.069**
1.- Garantias recibidas	4.842.759
4.- Otras cuentas de orden deudoras	889.310
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	**5.732.069**
1.- Garantias otorgadas	4.842.759
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	889.310

Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

A.S. Cristina Fynn
Presidente

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1° DE ENERO 2013 AL 31 DE DICIEMBRE 2013
(Miles de Pesos uruguayos)

	Total
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y previsiones	**122.483**
1.- Créditos Vigentes	**52.160**
2.- Créditos Vencidos	**70.323**
2.1 - Sector No financiero	26.236
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	44.087
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y previsiones	**(9.049)**
1.- Reajustes de Créditos	**(9.049)**
1.1 - Créditos Vigentes	(5.703)
1.2 - Créditos Vencidos	(3.346)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y previsiones	**113.434**
Resultado por diferencia de cotización por valuación	
de activos y pasivos por intermediación financiera	**696.501**
1.- Ganancias	768.136
2.- Pérdidas	(71.635)
II) Margen Financiero antes de previsiones	**809.936**
PREVISIONES	**(284.599)**
Desafectación de previsiones y revalorización de créditos	
(Constitución de previsiones y desvalorización de créditos)	(284.599)
III) Margen financiero	**525.337**
GANANCIAS POR SERVICIOS	13
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
Resultado por servicios	**13**
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	**525.350**
GANANCIAS OPERATIVAS	**121.347**
1.- Venta de Bienes Inmuebles	95.375
2- Ingresos por arrendamientos con opción a compra	25.002
3- Otras ganancias operativas	970
PERDIDAS OPERATIVAS	**(330.557)**
1.- Costo de Venta de Bienes Inmuebles	(68.815)
2.- Honorarios Fiduciario por Administración	(27.832)
3.- Reparación y Conservación de Bienes Inmuebles	(19.078)
4.- Vigilancia y Custodia	(4.832)
5.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(6.229)
6.- Resultados Valuacion de Inmuebles	(179.683)
7.- Otras Pérdidas Operativas	(24.088)
RESULTADO OPERATIVO NETO	**316.140**
Resultado	**316.140**

Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

A.S. Cristina Fynn
Presidente

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO

Estado de Evolución del Patrimonio

1 DE ENERO DE 2013 a 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(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	3.250.501					3.250.501
Certificados de Participación en circulación						-
AJUSTES AL PATRIMONIO						-
Ajustes al Patrimonio			160.419			160.419
RESULTADOS ACUMULADOS						-
Ganancias Acumuladas					(701.783)	(701.783)
REEXPRESIONES CONTABLES						-
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						-
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
SUB-TOTAL	3.250.501		160.419		(701.783)	2.709.137
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						-
SALDOS INICIALES MODIFICADOS	3.250.501		160.419		(701.783)	2.709.137
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			(141.905)			(141.905)
Ajustes al Patrimonio			39.961			39.961
5. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					1.016.631	1.016.631
Pérdidas del Ejercicio					(700.491)	(700.491)
SUB-TOTAL	-		(101.944)		316.140	214.196
6. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	3.250.501					3.250.501
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					(385.643)	(385.643)
REEXPRESIONES CONTABLES			58.475			58.475
TOTAL	3.250.501	-	58.475	-	(385.643)	2.923.333

Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

A.S. Cristina Fynn
Presidente

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
del 1º de ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	**316.140**
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	**(2.485)**
Ajuste resultados anteriores	-
Ajuste Resultados Diversos	(2.485)
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	**(171.701)**
Créditos vigentes (netos de Previsiones)	(142.778)
Créditos vencidos (netos de Previsiones)	(126.593)
Créditos diversos	11.366
Inversiones otros bienes	86.304
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	**(14.352)**
Obligaciones diversas	(14.352)
AJUSTES AL PATRIMONIO	**(141.905)**
Ajustes al Patrimonio	(141.905)
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	-

Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

A.S. Cristina Fynn
Presidente

"FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL "FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO" - SERIE 2011-X

1.1. Naturaleza

El "Fideicomiso Inmuebles y Cartera Social y Comercial X - Fideicomiso Financiero" - Serie 2011-X, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley Nº 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario Nº 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 Nº 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular Nº 1.892) y modificativas (Circulares Nº 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:

A) Inmuebles pertenecientes a la cartera social o cartera comercial del Banco Hipotecario del Uruguay, en propiedad común y/o propiedad horizontal, prometidos en venta o con contratos de arrendamiento, arrendamiento con opción de compra y/o comodato, o sin ningún tipo de contrato asociado y créditos correspondientes a saldos de precio de compromisos de compraventa y a arrendamientos y arrendamientos con opción a compra, categorizados dentro de las denominadas cartera comercial y cartera social de dicho Banco.

B) Inmuebles rurales o urbanos en propiedad común o propiedad horizontal

C) Inmuebles con saldos de precio de compromisos de compraventa de Conjuntos Habitacionales construidos de acuerdo a Convenios celebrados con las Intendencias Municipales de acuerdo a lo previsto en los artículos 119 y 120 de la ley 13.728 y concordante de la ley 14.666.

D) Inmuebles con contratos de arrendamientos y arrendamientos con opción a compra sobre inmuebles cuya posesión ha sido entregada al Banco en forma voluntaria o por orden judicial.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR. 6.758.219,35.

"FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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 Reajustable

El valor de la Unidad Reajustable (U.R.) al 31 de diciembre de 2013 asciende a la suma de $ 677,49 (pesos uruguayos seiscientos setenta y siete con 49/100).

1.3.3. Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I) al 31 de diciembre de 2013 asciende a la suma de $ 2,7421 (pesos uruguayos dos con 7421/10000).

1.3.4. Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense (US$) al 31 de diciembre de 2013 asciende a la suma de $ 21,389 (pesos uruguayos veintiuno 389/1000)

1.3.5. Cálculo de Previsiones

A los efectos del cálculo de las previsiones, el "Fideicomiso Inmuebles y Cartera Social y Comercial X – 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 método estadístico.

"FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

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

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se previsiona 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 previsiones, 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 previsionados 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 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)	Contin-gencias	TOTAL DE RIESGO	Garantías computa-bles	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de previsiones
						% mínimo	Importe	
1A	-	-	-	-	-	-	-	-
1C	1.965.953	-	-	1.965.953	911.401	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	959.404	1.006.550
2A	206.634	-	-	206.634	81.823	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	138.784	67.850
2B	102.222	-	-	102.222	35.428	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	68.197	34.025
3	1.189.295	-	-	1.189.295	532.306	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	769.328	419.967
4	88.456	-	-	88.456	40.091	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	35.214	53.243
5	2.544.603	-	-	2.544.603	95.092	100%	2.486.571	58.029
Pconting. + Quitas	-			-			-	
SUBTOTAL	6.097.163	-	-	6.097.163	1.696.141		4.457.498	1.639.664
Otros créditos diversos	41.907	-	-	41.907			-	41.907
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	6.139.070	-	-	6.139.070	1.696.141		4.457.498	1.681.571

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 valuar 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.

2.3. Políticas de Recupero

Para los bienes que integran la Cartera Social, el Fiduciario aplica el Manual de Recuperación para el "Fideicomiso Cartera Social V – Fideicomiso Financiero".

Por resolución de directorio Nº 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.

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera Social del Fideicomiso V procura el recupero de las promesas fideicomitidas mediante la realización de acuerdos que permitan preservar el valor económico de la cartera. Contribuye a solucionar a través de la aplicación de instrumentos diversos la situación de endeudamiento de las promesas que ameriten beneficiarse con los incentivos a fin de poder alcanzar acuerdos sustentables para la recuperación de los créditos considerando las posibilidades reales del pago de los deudores y procurando la permanencia en la vivienda.

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.

2.5 Particularidades de Créditos Sector No Financiero

Existen dentro del capítulo Créditos sector No Financiero, conjuntos habitacionales construidos en asociación con promotores privados (cobluma y abil), los cuales a la fecha de cierre de balance permanecen con irregularidades documentales.

Por tal motivo se constituyeron previsiones adicionales por valor de miles de $ 151.667.

2.6 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 X.

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 Séptimo, 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 $ 0.

2) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Séptimo, 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 $ 0.

2.7 Inversiones en Inmuebles

El Fideicomiso X tiene dentro de este capítulo Inmuebles Libres, transferidos en esa condición desde el BHU, Inmuebles Recuperados e Inmuebles Arrendados con la correspondiente Opción a Compra.

Dentro de estos últimos se encuentran inmuebles dados en arrendamiento, pertenecientes a Conjuntos Habitacionales construidos en el marco de Convenios celebrados con las Intendencias Municipales de acuerdo a lo previsto en los artículos 119 y 120 de la ley 13.728 y concordante de la ley 14.666 de acuerdo a lo mencionado en la Nota 1.2 C). A fecha de cierre de balance existen irregularidades documentales sobre dichos inmuebles.

El saldo de dichos inmuebles asciende al cierre del periodo a la suma de miles de $ 110.809.

Nota 3 PATRIMONIO

3.1. Evolución del Patrimonio

El Estado de Evolución del Patrimonio se presenta en Anexo Nº 1.

3.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Décimo 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", constituyendo para el período un monto de miles $ 101.945. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles $ 141.906 así como de ajustes de inversiones por un monto de miles $39.961.

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".

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 2013 por miles de $ 4.457.498 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 previsiones	Desafectación / Constitución de previsiones	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final de previsiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-				-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	2.051.595	88.811	-	611.858	2.752.264
Créditos Diversos	-	-	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	894.386	-59.769	-	-130.144	704.473
					-
Créditos en Gestión	192.072	-3.706	-	7.461	195.827
Créditos Morosos	785.131	259.262	-85.639	-153.820	804.934
	-				
TOTALES	3.923.184	284.598	-85.639	335.355	4.457.498

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 $ 5.732.069 contiene las garantías hipotecarias de los créditos gestionados por el Fideicomiso y los créditos Castigados por atraso en los pagos.

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el Nº 21 668464 0014 (Fideicomiso Nº 1.284 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 Nº 18.125 Artículo 15.

"FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Nota 7 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al 31/12/13, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.

Cra. Graciela Ruggiero
Jefe de Departamento
Contabilidad Cartera Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

A.S. Cristina Fynn
Presidente

DICTAMEN TRIBUNAL DE CUENTAS

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros del “Fideicomiso Inmuebles y Cartera Social y Comercial X – Fideicomiso Financiero”, correspondientes al Ejercicio finalizado el 31/12/2013, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados financieros comprenden el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados y el Estado de Origen y Aplicación de Fondos presentados en forma comparativa diciembre 2013 – diciembre 2012, y el Estado de Evolución del Patrimonio del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, las notas de políticas contables significativa 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 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 Nº 2.2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos e inmuebles, y la Ordenanza Nº 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 (ISSAI 1000 a 1810) 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 para sustentar la opinión.

Bases para la abstención de opinión

1. El sistema informático utilizado por la ANV para el registro contable del Fideicomiso Inmuebles y Cartera Social y Comercial X presenta dificultades y errores en su operativa, y no se han desarrollado todas sus aplicaciones. Como ocurriera en Ejercicios anteriores a efectos de ajustar los datos contables que surgen del sistema, se debieron efectuar registros manuales al cierre de Ejercicio, la mayoría de los cuales no fueron incorporadas a los correspondientes inventarios.

Por lo expresado los saldos contables proporcionados por el sistema continúan presentando diferencias relevantes e inconsistencia con sus inventarios, las que originaron limitaciones significativas para poder emitir una opinión.

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

2. El valor del inventario de los inmuebles que integran el Capítulo Inversiones no coincide con su saldo contable a la fecha de cierre de Ejercicio. A su vez el Organismo no dispone de valores de tasación de un 15,67% de los inmuebles, los cuales se exponen en el inventario a valor cero y no todos los inmuebles están inventariados.

3. No se incluyó en los estados financieros el Pasivo correspondiente a la deuda por concepto de impuestos y contribución inmobiliaria de los bienes inmuebles que integran el Capítulo Inversiones. Dicho importe no ha sido posible determinarlo ya que el Organismo no dispone de información suficiente.

Abstención de Opinión

Debido a la importancia de lo expresado en los párrafos anteriores y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia respecto a 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 la normativa vigente, en el curso de la auditoría realizada, se ha constatado que no se dio cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- Comunicación Nº 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 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero por no contar con la documentación requerida en las carpetas de deudores.
- Artículo 32 de la Ordenanza Nº 81, por no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros del Fideicomiso dentro de los 90 días siguientes al cierre del ejercicio.

Montevideo, 29 de enero de 2015