

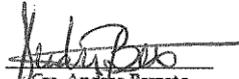
**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y  
COMERCIAL X FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORIA DEL  
TRIBUNAL DE CUENTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)**

|   | Total            |
|---|------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                     | <b>2.687.493</b> |
| 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)              | 1.464.873        |
| 1.- Vigentes por intermediación financiera        | 1.288.434        |
| 1.1.- Sector financiero                           | -                |
| 1.1.2.- Otras instituciones financieras del país  | -                |
| 1.2.- Sector no financiero                        | 1.288.434        |
| 1.2.3.- Sector privado residentes                 | 1.288.434        |
| 2.- Operaciones a liquidar                        | -                |
| 3.- Vencidos                                      | 121.728          |
| 3.2.- Sector no financiero                        | 121.728          |
| 3.2.3.- Sector Privado Residente                  | 121.728          |
| 3.2.3.1.- Colocación vencida                      | 56.195           |
| 3.2.3.2.- Créditos en Gestión                     | 17.608           |
| 3.2.3.3.- Créditos morosos                        | 47.925           |
| 4.- Diversos                                      | 54.711           |
| IV) Inversiones                                   | 1.222.620        |
| 1.- En el país                                    | 1.222.620        |
| <b>PASIVO</b>                                     | <b>22.193</b>    |
| I) Obligaciones                                   | 22.193           |
| 1.- Por intermediación financiera                 | 154              |
| 1.1.- Sector financiero                           | -                |
| 1.2.- Sector no financiero                        | 154              |
| 1.2.1.- Sector Público Nacional                   | -                |
| 1.2.2.- Sector privado residentes                 | 154              |
| 2.- Operaciones a liquidar                        | -                |
| 3.- Obligaciones diversas                         | 22.039           |
| 4.- Provisiones                                   | -                |
| 5.- Provisiones                                   | -                |
| <b>PATRIMONIO</b>                                 | <b>2.665.300</b> |
| 1.- Capital integrado                             | 3.250.501        |
| 2.- Ajustes al patrimonio                         | 588.499          |
| 3.- Reservas                                      | -                |
| 4.- Resultados acumulados                         | (1.000.468)      |
| 5.- Resultados del ejercicio                      | (173.232)        |
| <b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>                  | <b>8.579.830</b> |
| 1.- Garantías recibidas                           | 7.755.360        |
| 4.- Otras cuentas de orden deudoras               | 824.470          |
| <b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>                | <b>8.579.830</b> |
| 1.- Garantías otorgadas                           | 7.755.360        |
| 4.- Otras cuentas de orden acreedoras             | 824.470          |

Las notas 1 a 7 son parte integrante de los Estados Contables

  
**Cra. Andrea Barreto**  
 Profesional ANV  
 Departamento Contabilidad de  
 Fideicomisos

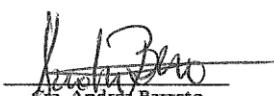
  
**Cr. Alvaro Martinez**  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

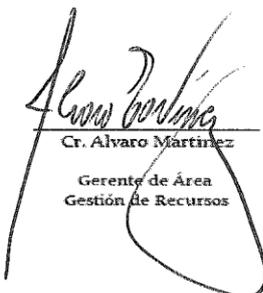
  
**Arq. Francisco Beltrame**  
 Presidente

**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO 2014 AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)**

|   | Total       |
|---|-------------|
| Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones  | 140.351     |
| 1.- Créditos Vigentes   | 64.667      |
| 1.1 - Sector No financiero  | 64.667      |
| 2.- Créditos Vencidos   | 75.684      |
| 2.1 - Sector No financiero  | 11.703      |
| 2.2 - Recuperación de Créditos Castigados   | 63.981      |
| Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones   | (335.651)   |
| 1.- Reajustes de Créditos   | (102.169)   |
| 1.1 - Créditos Vigentes   | (29.828)    |
| 1.2 - Créditos Vencidos   | (72.341)    |
| 2.- Pérdida por Inflación   | (233.482)   |
| D) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones   | (195.300)   |
| Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera               | 693.209     |
| 1.- Ganancias   | 817.509     |
| 2.- Pérdidas  | (124.300)   |
| II) Margen Financiero antes de provisiones  | 497.909     |
| PREVISIONES   | (1.889.202) |
| (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)/Desafectación de provisiones y revalorización de créditos | (1.889.202) |
| III) Margen financiero  | (1.391.293) |
| GANANCIAS POR SERVICIOS   | 19          |
| PERDIDAS POR SERVICIOS  | -           |
| Resultado por servicios   | 19          |
| Resultado Bruto   | (1.391.274) |
| GANANCIAS OPERATIVAS  | 1.355.211   |
| 1.- Ganancia por Venta de Inmuebles   | 94.239      |
| 2.- Ingresos por arrendamientos con opción a compra   | 13.547      |
| 3.- Otras ganancias operativas  | 1.247.425   |
| PERDIDAS OPERATIVAS   | (137.169)   |
| 1.- Honorarios por Administración Fiduciario  | (35.871)    |
| 2.- Impuestos Tasas y Contribuciones  | (5.346)     |
| 3.- Vigilancia y Custodia   | (5.075)     |
| 4.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles   | (16.499)    |
| 5.- Costo de Venta de Bienes Inmuebles  | (57.498)    |
| 6.- Resultado por Valuación de Inmuebles  | -           |
| 7.- Pérdida Por Venta en Remate   | -           |
| 8.- Otros Gastos Operativos   | (16.880)    |
| RESULTADO OPERATIVO NETO  | (173.232)   |
| Resultado   | (173.232)   |

Las notas 1 a 7 son parte integrante de los Estados Contables

  
**Dra. Andrea Barreto**  
 Profesional ANV  
 Departamento Contabilidad de  
 Fideicomisos

  
**Cr. Alvaro Martínez**  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

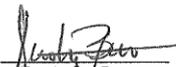
  
**Arq. Francisco Beltrame**  
 Presidente

**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**Estado de Evolución del Patrimonio**  
**1 DE ENERO DE 2014 al 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
 (expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

ANEXO N° 1

|  | CAPITAL          | AP. Y COMP. A<br>CAPITALIZAR | AJUSTES AL<br>PATRIMONIO | RESERVAS | RESULTADOS<br>ACUMULADOS | PATRIMONIO<br>TOTAL |
|--|------------------|------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|---------------------|
| <b>1. SALDOS INICIALES</b>                           |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| APORTES DE PROPIETARIOS                              | 3.250.501        |                              |                          |          |                          | 3.250.501           |
| Certificados de Participación en circulación         |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| <b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>                         |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Ajustes al Patrimonio                                |                  |                              | 58.475                   |          |                          | 58.475              |
| <b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>                         |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Ganancias Acumuladas                                 |                  |                              |                          |          | (385.643)                | (385.643)           |
| <b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>                       |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación  |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Ajuste de los resultados por ganancias por inflación |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| <b>SUB-TOTAL</b>                                     | <b>3.250.501</b> | <b>-</b>                     | <b>58.475</b>            | <b>-</b> | <b>(385.643)</b>         | <b>2.923.333</b>    |
| <b>MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL</b>               |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| <b>SALDOS INICIALES MODIFICADOS</b>                  | <b>3.250.501</b> | <b>-</b>                     | <b>58.475</b>            | <b>-</b> | <b>(385.643)</b>         | <b>2.923.333</b>    |
| <b>2. AUMENTOS DE CAPITAL</b>                        |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Aportes de Capital                                   |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| <b>3. REEXPRESIONES CONTABLES</b>                    |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación  |                  |                              |                          |          | (614.825)                | (614.825)           |
| Ajuste de los resultados por ganancias por inflación |                  |                              | 848.307                  |          |                          | 848.307             |
| <b>4. AJUSTES AL PATRIMONIO</b>                      |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Ajuste por pagos al Beneficiario                     |                  |                              | (120.865)                |          |                          | (120.865)           |
| Ajustes al Patrimonio                                |                  |                              | (197.418)                |          |                          | (197.418)           |
| <b>5. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>                   |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Ganancias del Ejercicio                              |                  |                              |                          |          | 2.927.921                | 2.927.921           |
| Pérdidas del Ejercicio                               |                  |                              |                          |          | (3.101.153)              | (3.101.153)         |
| <b>SUB-TOTAL</b>                                     | <b>-</b>         | <b>-</b>                     | <b>530.024</b>           | <b>-</b> | <b>(788.057)</b>         | <b>(258.033)</b>    |
| <b>6. SALDOS FINALES</b>                             |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Certificados de Participación en circulación         | 3.250.501        |                              |                          |          |                          | 3.250.501           |
| <b>GANANCIAS RETENIDAS</b>                           |                  |                              |                          |          |                          |                     |
| Resultados no asignados                              |                  |                              |                          |          | (1.173.700)              | (1.173.700)         |
| <b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>                       |                  |                              |                          |          |                          |                     |
|  |                  |                              | 588.499                  |          |                          | 588.499             |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3.250.501</b> | <b>-</b>                     | <b>588.499</b>           | <b>-</b> | <b>(1.173.700)</b>       | <b>2.665.300</b>    |

Las notas 1 a 7 son parte integrante de los Estados Contables

  
 Cra. Andrea Barreto  
 Profesional ANV  
 Departamento Contabilidad de  
 Fideicomisos

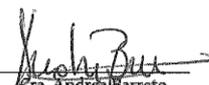
  
 Cr. Alvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente

**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)**

|  | 31.12.2014      |
|--|-----------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>   |                 |
| Ganancia (Pérdida) del ejercicio   | (173.232)       |
| Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en actividades operativas | -               |
| Resultados diversos  | -               |
| <b>(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>   | <b>250.483</b>  |
| Créditos vigentes (netos de provisiones)   | 128.237         |
| Créditos vencidos (netos de provisiones)   | 101.268         |
| Créditos diversos  | (12.807)        |
| Inversiones otros bienes   | 33.785          |
| <b>AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>   | <b>7.550</b>    |
| Obligaciones diversas  | 7.550           |
| Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero   | -               |
| Otros pasivos  | -               |
| <b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>   | <b>(84.801)</b> |
| Ajustes al patrimonio  | (197.418)       |
| Pagos al MEF   | (120.865)       |
| Reexpresiones Contables  | 233.482         |
| 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  | -               |

Las notas 1 a 7 son parte integrante de los Estados Contables

  
Cra. Andrea Barreto  
Profesional ANV  
Departamento Contabilidad de  
Fideicomisos

  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**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 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:

- 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 2014**

**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.

Estos Estados Contables se presentan sobre la base de costo histórico, corregidos para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda sobre la situación patrimonial y financiera, y sobre los resultados de la misma. El ajuste del poder adquisitivo de la moneda mencionado se ha realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo, nivel general (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística. Al 31 de diciembre de 2014 el índice aplicado experimentó un incremento del 8,26% respecto del cierre de ejercicio anterior. Los resultados financieros ajustados por inflación contienen el resultado por mantener rubros monetarios expuestos a la inflación durante el ejercicio, así como el resultado por mantener rubros en moneda extranjera expuestos a la variación del tipo de cambio, e intereses.

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 2014 asciende a la suma de \$ 769,65 (pesos uruguayos setecientos sesenta y nueve con 65/100).

**1.3.3. Valor de la Unidad Indexada**

El valor de la Unidad Indexada (U.I) al 31 de diciembre de 2014 asciende a la suma de \$ 2,9632 (pesos uruguayos dos con 9632/10.000).

**1.3.4. Cotización del dólar estadounidense**

La cotización del dólar estadounidense (US\$) al 31 de diciembre de 2014 asciende a la suma de \$ 24,3330 (pesos uruguayos veinticuatro con 3330/10.000).

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

*1.3.5. Cálculo de Provisiones*

A los efectos del cálculo de las provisiones, 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.

**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 al 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 1.3.5 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 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.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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%                               | -                | -                            |
| 1C   | 1.898.393        | -                                 | -             | 1.898.393        | 396.089               | Mayor o igual a 0,5% y menor a   | 1.095.244        | 803.149                      |
| 2A   | 259.496          | -                                 | -             | 259.496          | 68.181                | Mayor o igual a 3% y menor a 7%  | 181.954          | 77.542                       |
| 2B   | 107.821          | -                                 | -             | 107.821          | 31.273                | Mayor o igual a 7% y menor a 20% | 68.076           | 39.745                       |
| 3  | 1.207.191        | -                                 | -             | 1.207.191        | 453.788               | Mayor o igual a 20% y menor a    | 749.702          | 457.489                      |
| 4  | 56.765           | -                                 | -             | 56.765           | 17.303                | Mayor o igual a 50% y menor a    | 41.098           | 15.667                       |
| 5  | 2.858.464        | -                                 | -             | 2.858.464        | 448.261               | 100%                             | 2.841.894        | 16.570                       |
| <b>SUBTOTAL</b>  | <b>6.388.130</b> | <b>-</b>                          | <b>-</b>      | <b>6.388.130</b> | <b>1.614.895</b>      |                                  | <b>4.977.968</b> | <b>1.410.162</b>             |
| Otros créditos diversos  | 54.711           | -                                 | -             | 54.711           | -                     |                                  | -                | 54.711                       |
| 90% de op. a liquidar y pérdidas a devengar por op. a liquidar | -                | -                                 | -             | -                | -                     |                                  | -                | -                            |
| Otras contingencias  | -                | -                                 | -             | -                | -                     |                                  | -                | -                            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>6.442.841</b> | <b>-</b>                          | <b>-</b>      | <b>6.442.841</b> | <b>1.614.895</b>      |                                  | <b>4.977.968</b> | <b>1.464.873</b>             |

## 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.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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 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.

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera Social del Fideicomiso V procura el recupero de las promesas fideicomitadas 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 refinanciamientos 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 provisiones adicionales a las del sistema por un valor de miles de \$143.341 para conformar provisiones al 100 % de los créditos.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**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 corresponde al siguiente detalle:

- 1) Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 13.623. A su vez por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$8.416 y otras obligaciones por miles de \$ 154.
- 2) 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 saldo \$ 0.

- 3) 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 \$ 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 \$ 109.354,82

**Nota 3 PATRIMONIO**

**3.1. Evolución del Patrimonio**

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

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**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 variación patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, constituyendo para el período un monto de miles \$ 530.024. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$(120.865), ajuste de inversiones por un monto de miles \$(197.418) y ajuste por inflación por un monto de miles de \$848.307.

**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. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes**

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2014 por miles de \$ 4.977.968 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/ Descastigo | Otros movimientos netos | Saldo final de provisiones |
|---|-----------------------------|---|----------------------|-------------------------|----------------------------|
| Créditos Vigentes al Sector Financiero    | -                           |   |                      |                         |                            |
| Créditos Vigentes al Sector no Financiero | 2.752.264                   | 2.650.627                                   | -                    | (594.866)               | 4.808.025                  |
| Créditos Diversos                         | -                           | -   | -                    | -                       | -                          |
| Créditos Vencidos al Sector Financiero    | -                           | -   | -                    | -                       | -                          |
| Créditos Vencidos al Sector no Financiero | 704.472                     | (438.983)                                   | -                    | (217.651)               | 47.838                     |
| Créditos en Gestión                       | 195.827                     | (173.242)                                   | -                    | (12.386)                | 10.199                     |
| Créditos Morosos                          | 804.935                     | (149.200)                                   | (41.724)             | (502.105)               | 111.906                    |
| <b>TOTALES</b>                            | <b>4.457.493</b>            | <b>1.889.202</b>                            | <b>(41.724)</b>      | <b>(1.327.008)</b>      | <b>4.977.968</b>           |

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**Nota 5 CUENTAS DE ORDEN**

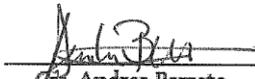
El saldo de la cuenta activa “Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles \$ 8.579.830 contiene las garantías hipotecarias de los créditos gestionados por el Fideicomiso, los créditos Castigados por atraso en los pagos y los saldos de opciones de compra de clientes con arrendamientos.

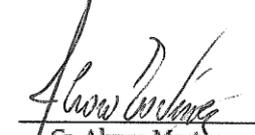
**Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL**

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 668464 0014 (Fideicomiso N° 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 N° 18.125 Artículo 15.

**Nota 7 HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al 31/12/14, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.

  
Cra. Andrea Barreto  
Profesional ANV  
Departamento Contabilidad de  
Fideicomisos

  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

## **DICTAMEN DEL 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 31/12/2014, 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, el Estado de Origen y Aplicación de Fondos presentados en forma comparativa Diciembre 2014-Diciembre 2013 y el Estado de Evolución del Patrimonio del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

También se presentan, en caso de corresponder, los incumplimientos legales constatados por el Tribunal de Cuentas en el curso de la auditoría efectuada.

### **Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros**

La Dirección de la ANV, como 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 las Notas 2.1 y 2.2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos 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 deben efectuar registros manuales al cierre de ejercicio, la mayoría de los cuales no son incorporados a los correspondientes inventarios. Por lo expresado, los saldos proporcionados por el sistema presentan diferencias significativas e inconsistencias con sus inventarios, las que generaron limitaciones significativas a efectos de 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 fecha de cierre.

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

4. Las condiciones originales pactadas en los créditos tales como las tasas de interés y los plazos han sido modificadas en varios casos, no contándose con documentación suficiente que respalde los mencionados cambios al Contrato original. Por lo expuesto no se pudo comprobar que el devengamiento de intereses y el cálculo de cuotas se hayan realizado correctamente.

### **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.

Si bien el Organismo establece en su Nota N° 1.3, que “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”, se han constatado los siguientes incumplimientos a dicha normativa:

- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCFSF) por no disponer de la documentación requerida en las carpetas de deudores.
- Comunicación N° 2007/039 por no confeccionar el Estado de Origen y Aplicación de Fondos con el grado de detalle requerido en dicha norma y por no exponer correctamente el ajuste por inflación en los Estados de Resultados y de Evolución del Patrimonio.
- Comunicación N° 2014/210 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo con lo dispuesto por esta disposición.

Con respecto a otras disposiciones se constató que se incumplió con el 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, 25 noviembre de 2015