FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADOS FINANCIEROS Y VISACIÓN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2017
ACTIVO	
DISPONIBLE	-
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)	1.464.306
-Otras instituciones financieras del país	-
-Sector público nacional	-
-Sector privado residentes	1.464.306
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)	164.401
-Colocación vencida	90.676
-Créditos en gestión	11.145
-Créditos morosos	62.580
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de previsiones)	76.185
INVERSIONES (netos de previsiones)	1.834.308
BIENES DE USO	-
ACTIVOS INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	**3.539.200**
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	204
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	16.955
PROVISIONES	162.707
PREVISIONES	-
TOTAL PASIVO	**179.866**
PATRIMONIO	
-Capital integrado	3.250.501
-Ajustes al patrimonio	830.969
-Reservas	-
-Resultados acumulados	(789.025)
-Resultado del ejercicio	66.889
TOTAL PATRIMONIO	**3.359.334**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**3.539.200**
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	
-Garantías Recibidas	7.065.688
-Otras cuentas de orden deudoras	973.313
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	**8.039.001**
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	
-Otorgantes de garantía	(7.065.688)
-Otras cuentas de orden acreedoras	(973.313)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	**(8.039.001)**

Las notas 1 a 11 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
Presidente
6/6/2018

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS
por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2017
GANANCIAS FINANCIERAS	
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera	491.811
-Sector financiero	3
-Sector no financiero	491.808
-Operaciones a liquidar	-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera	198.257
	690.068
PÉRDIDAS FINANCIERAS	
-Pérdidas por reajustes de créditos	
-Vigentes	(7.838)
-Vencidos	(1.564)
	(9.402)
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN	
-Ganancias por valuación	2.695
-Pérdidas por valuación	(129.665)
	(126.970)
PREVISIONES	
-Desafectación de previsiones y revalorización de créditos	37.186
-Constitución de previsiones y desvalorización de créditos	(508.955)
	(471.769)
MARGEN FINANCIERO	
-Ganancias por servicios	137
-Pérdidas por servicios	-
	137
RESULTADO BRUTO	**82.064**
GANANCIAS OPERATIVAS	
-Rentas	10.540
-Otras ganancias operativas	392.430
-Ganancias por ajuste por inflación	-
	402.970
PÉRDIDAS OPERATIVAS	
-Honorarios y otros gastos operativos	(418.145)
-Pérdidas por ajuste por inflación	-
	(418.145)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**66.889**

Las notas 1 a 11 son parte integrante de los Estados Financieros

Era. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
Presidente
6/6/2018

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2017
RESULTADO DEL EJERCICIO	66.889
OTRO RESULTADO INTEGRAL	
Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio	-
Superávit por revaluación	
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	
Entidades valoradas por el método de la participación	
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio	-
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	
Coberturas de los flujos de efectivo	
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	**66.889**

Las notas 1 a 11 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
Presidente
6/6/2018

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2017	3.250.501	1.038.828	-	(795.977)	3.493.352
Ajustes al saldo inicial				6.952	6.952
Saldos iniciales ajustados	**3.250.501**	**1.038.828**	**-**	**(789.025)**	**3.500.304**
Movimientos del ejercicio					
Aportes de propietarios					-
Capitalizaciones					-
Distribución de utilidades					-
Dividendos en acciones					-
Transferencias al Beneficiario		(113.749)			(113.749)
Ajustes al valor de inmuebles					-
Ajustes por inflación		-		-	-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio		(94.110)			(94.110)
Resultado del ejercicio		-		66.889	66.889
Total de movimientos del ejercicio	**-**	**(207.859)**	**-**	**66.889**	**(140.970)**
Saldos finales al 31.12.2017					
Aportes de propietarios					3.250.501
Acciones en circulación	3.250.501				830.969
Ajustes al patrimonio		830.969			-
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					(722.136)
Resultados no asignados				(722.136)	
Total	**3.250.501**	**830.969**	**-**	**(722.136)**	**3.359.334**

Las notas 1 a 11 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera
Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
Presidente 6/6/2018

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2017
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	
Resultado neto del ejercicio	66.889
Ajustes:	
Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	(50.830)
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	(38.988)
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	(12.537)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones por Intermediación Financiera	18
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	2.413
Aumento / (Disminución) en Provisiones	46.279
Aumento / (Disminución) en Previsiones	-
Efectivo proveniente de Operaciones	**13.244**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	100.505
Efectivo aplicado a Inversiones	**100.505**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO	
Transferencias al Beneficiario	(113.749)
Efectivo aplicado a Financiamiento	**(113.749)**
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	-
EFECTIVO AL INICIO	-
EFECTIVO AL CIERRE	-

Las notas 1 a 11 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera
Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

6/6/2018

"FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 (en adelante BCU); 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 (en adelante MEF) 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 adelante BHU), 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, 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.**

1.3. Principales políticas contables

1.3.1. Base de preparación de los Estados Financieros

La fecha de balance es el 31 de diciembre de cada año.

Los presentes Estados Financieros se preparan con el objetivo de cumplir con los requerimientos de rendición de cuentas establecidos en el contrato constitutivo del Fideicomiso.

Los mismos se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país. Han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el BCU para Instituciones de Intermediación Financiera con algunas excepciones (ver nota 2) y en cumplimiento de la Ordenanza Nº 89 del Tribunal de Cuentas de la República Oriental del Uruguay (TCR).

Adicionalmente, dado que el Fideicomiso no es una entidad de intermediación financiera no aplican las siguientes revelaciones solicitadas por la normativa de dicha institución bancaria:

- Cuadro de riesgos del sector no financiero
- Número de operaciones de crédito problemáticas reestructuradas en el ejercicio
- Distribución de los créditos vigentes y obligaciones por intermediación financiera según sus vencimientos (menor a 1 año, entre 1 año y menor a 3 años y más de 3 años)
- Concentración de riesgos crediticios asumidos con el sector no financiero.

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 los Estados Financieros se presentaron 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 fue realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

De acuerdo a la Circular Nº 2268, se derogó la aplicación del artículo 512 de la R.N.R.C.S.F dejando sin efecto el ajuste por inflación a partir del ejercicio 2017.

El efecto de haber realizado el ajuste por inflación en los ejercicios anteriores se expone en los rubros patrimoniales Ajustes al Patrimonio y Resultados Acumulados

1.3.2. Moneda nacional reajustable

Los activos y pasivos en moneda nacional reajustable se expresan en moneda nacional aplicando la cotización a cierre del ejercicio.

1.3.2.1. Valor de la Unidad Reajustable

El valor de la Unidad Reajustable (U.R.) al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de $1.021,04 (pesos uruguayos mil veintiuno con 04/100).

1.3.2.2. Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I) al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de $3,7275 (pesos uruguayos tres con 7275/10.000).

1.3.3. Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan en moneda nacional aplicando la cotización a cierre del ejercicio.

1.3.3.1. Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense cable comprador (U$S) al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de $28,764 (pesos uruguayos veintiocho con 764/1.000), de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del BCU.

1.3.4. Diferencia de cambio

Las operaciones en moneda nacional reajustable y extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de las cotizaciones vigentes en el mercado a la fecha de concreción de las transacciones.

Las diferencias de cambio del ejercicio han sido imputadas al rubro correspondiente y se exponen en el capítulo resultados por diferencia de cotización en el Estado de Resultados.

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 BCU.

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 "FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – Fideicomiso Financiero" considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta de acuerdo lo establecido por el BCU en la Norma Particular 3.16.

Para la constitución de las previsiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la Institución.
- Actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV).

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.

Sin embargo existen casos de créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden "Créditos castigados por atraso" y fueron reincorporados al activo y previsionados en su totalidad.

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.

2.2. Normas contables particulares

2.2.1. Créditos

En función de que la cartera de créditos contenida en este Fideicomiso fue generada en el BHU y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por dicho Banco, la ANV en su calidad de fiduciario financiero del FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – Fideicomiso Financiero ha resuelto aplicar las mismas políticas contables utilizadas por el BHU, y admitidas para éste por el BCU a los efectos de la valuación y exposición de sus rubros de créditos.

En función de lo expuesto, y en aplicación de resolución de fecha 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del BCU referidas a los créditos e inmuebles del BHU, se dispuso aplicar el siguiente criterio: para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplica lo dispuesto en la Norma Particular 3.8 del BCU 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. Inversiones

Las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre del ejercicio como el neto entre valor de rápida convertibilidad y el deterioro de valor de las inversiones en inmuebles.

El valor de rápida convertibilidad surge de tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV, con cambios en resultados.

El deterioro de valor en inversiones en inmuebles, surge a partir de evidencia procedente de información interna, que indica una disminución significativa de expectativas de flujos de efectivo netos provenientes de la comercialización o arrendamiento de los mismos. Dicha evidencia contempla información de inmuebles ocupados y construcciones inconclusas entre otras limitaciones, que determinan dicho deterioro.

2.2.3. Pérdida por deterioro de inversiones

Al cierre del ejercicio, las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados son analizadas a efectos de determinar si presentan indicios de deterioro. Si existen tales indicios, se estima el importe recuperable del activo.

Dicho importe recuperable se entiende como el valor que se espera obtener a través de la venta, y/o arrendamiento del inmueble. Para determinar dicha cifra se considera evidencia interna y externa tal como, información de inmuebles ocupados o construcciones inconclusas (esqueletos de edificios) con situación jurídica desconocida o con poca expectativa de recuperación para disponer para la venta, precios de venta de mercado de bienes cercanos a la ubicación de estos, deterioro de la estructura, entre otros. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros excede el importe recuperable. Dicha perdida se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.

Asimismo, al cierre de cada ejercicio se evaluará si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores, ya no existe o podría haber disminuido. En tal caso, se estimará el nuevo importe recuperable del activo y se revertirá la pérdida por deterioro reconocida en ejercicios anteriores, si y solo si, se hubiese producido un cambio en las estimaciones desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. Para ello, se aumentará el importe en libros del activo hasta alcanzar el importe que podría haberse obtenido si no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro de valor de dicho activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.

2.3. Políticas y reglamentos de recupero

Por resolución de Directorio Nº 0110/11 de fecha 7 de abril de 2011 se aprueba la aplicación de los reglamentos vigentes denominados "Reglamento de Recupero Cartera Social Fideicomiso V", "Reglamento de Recupero Créditos Hipotecarios III y IV", "Reglamento de Arrendamiento con Opción a Compra", "Reglamento Estado de Ocupación Irregular" y "Reglamento de Permutas", en la gestión de la ANV en calidad de Fiduciario del "Fideicomiso Inmuebles y Cartera Social y Comercial X – Fideicomiso Financiero".

Por resolución de Directorio Nº 0123/16 de fecha 27 de abril de 2016 se aprueban el "Reglamento de Recupero – Gestión de Cartera de Créditos Hipotecarios – Fideicomisos" el cual regula todos los créditos hipotecarios que integran los diferentes fideicomisos administrados por la ANV; y el "Reglamento de Recupero – Gestión Social Promesas – Fideicomisos" el que regula todas las promesas de compraventa que integran los distintos fideicomisos administrados por la ANV.

Los Reglamentos procuran el recupero de los créditos fideicomitidos 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 los clientes de la cartera que ameriten beneficiarse con los incentivos, a fin de poder alcanzar acuerdos sustentables para la recuperación de los créditos considerando las posibilidades reales de pago de los deudores y procurando la permanencia en la vivienda.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016 se aprobó el "Reglamento Gestión Estado de Ocupación Irregular" en la resolución de Directorio N°0208/16 de fecha 15 de junio de 2016, el "Reglamento Defensa del Crédito en Remate" en la resolución de Directorio N°0209/16 de la misma fecha, y el "Reglamento para el Otorgamiento de Contrato de Arrendamiento" en la resolución de Directorio N°0254/16 de fecha 13 de julio de 2016.

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. Estas partidas contingentes fueron previsionadas en su totalidad.

2.5. Particularidades de créditos sector no financiero

Existe dentro del capítulo Créditos Sector No Financiero, un conjunto habitacional construido en asociación con promotores privados (Abil), el cual a la fecha de cierre de balance permanece con irregularidades documentales.

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 el BHU y la ANV de los créditos del FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – Fideicomiso Financiero y otros de escasa significatividad.

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

a) El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de $16.955. Dicho monto se compone por gastos a pagar ANV por miles de $5.878, acreedores por imputaciones presupuestales por miles de $1.176, señas y entregas a cuenta por ventas de inmuebles por miles de $9.865, y otros pasivos por miles de $36.

b) 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.

   Al 31 de diciembre de 2017 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

2.7. Contenido de las cuentas denominadas "Provisiones"

El saldo de las cuentas en el pasivo, dentro del capítulo Provisiones corresponde al siguiente detalle:

a) 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, de acuerdo a lo resuelto en la Asamblea del 11 de diciembre de 2015, se sitúa en el 20% (veinte por ciento) del total recaudado.

   Al 31 de diciembre de 2017 el pasivo por honorarios es de miles de $4.598.

b) Provisión por impuestos que deriva de las obligaciones en relación con los impuestos nacionales de la cartera de inversiones en inmuebles.

   Al 31 de diciembre de 2017 la provisión por impuestos es de miles de $158.109.

Nota 3 CAMBIO DE POLITICA Y OTROS AJUSTES A SALDOS INICIALES

Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso presenta el siguiente ajuste por errores en saldos iniciales:

3.1 Corrección de errores en saldos iniciales

Se procedió a corregir errores en los saldos iniciales relacionados con partidas acreedoras a liquidar correspondientes a ejercicios anteriores. El efecto de estas correcciones consiste en una disminución de miles $6.952 en el saldo pasivo por obligaciones diversas y un aumento de miles $6.952 en ganancias acumuladas.

Nota 4 PATRIMONIO

4.1. Cambios en el patrimonio

Ver Estado de Cambios en el Patrimonio.

4.2. 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 ejercicio comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre un monto de miles de $(207.859). El mismo se compone por pagos al beneficiario, es decir por las transferencias al MEF por miles $(113.749) y otros ajustes al patrimonio por un monto de miles $(94.110).

4.3. Resultados acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre 1° enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017 por miles de $66.889.

Nota 5 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS

5.1. 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 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".

5.2. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre del 2017 por miles de $4.220.221 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo, por miles $4.108.868 correspondientes a créditos y por miles $111.353 por deterioro de inmuebles.

A continuación se detalla la evolución de las previsiones en el transcurso del ejercicio (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos):

	Previsiones sobre créditos	sobre inversiones	Total
Saldos al 1° de enero 2017	**4.496.839**	**836**	**4.497.675**
Constituciones	53.250.291	116.223	**53.366.514**
Desafectaciones	(53.638.262)	(5.706)	**(53.643.968)**
Otros movimientos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**4.108.868**	**111.353**	**4.220.221**

Nota 6 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 $8.039.001, los cuales corresponden a:

- Miles de $7.065.688 - Garantías Totales
- Miles de $ 865.478 - Créditos Castigados de acuerdo a las Normas del BCU
- Miles de $ 107.835 - Opciones de compra

Nota 7 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el Nº 21 668464 0014 (Fideicomiso Nº 1.284 AÑO 2011) y se encuentra exonerado de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº 18.125 Artículo 15.

Nota 8 POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

A continuación se detallan los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera arbitrados a dólares estadounidenses, y su equivalente en pesos uruguayos a tipo de cambio de cierre de ejercicio (cifras expresadas en miles):

	Moneda extranjera USD	Equivalente en $
TOTAL ACTIVO	13	374
CREDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)	13	374
TOTAL PASIVO	-	-
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	13	374

Nota 9 INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

Al realizar sus actividades operativas, el Fideicomiso está expuesto a ciertos riesgos financieros:

9.1. Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso ante la posibilidad de que un deudor no cumple total o parcialmente con sus obligaciones contractuales.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por la solvencia de los titulares de los créditos. Para ello la Institución ha determinado políticas y reglamentos de recupero. La ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – Fideicomiso Financiero busca en primera instancia llegar a acuerdos de pago para revertir la situación de morosidad extrema, o en su defecto proceder a la recuperación del crédito o del inmueble mediante remates extrajudiciales o rescisiones. Adicionalmente en la mayoría de los casos el Fideicomiso cuenta con garantías a efectos de mitigar el riesgo de incobrabilidad. Ante la eventual incobrabilidad de los créditos el Fideicomiso está cubierto con las previsiones constituidas.

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2017 para el Fideicomiso INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – Fideicomiso Financiero es del 21,1% definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

9.2. Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de los inmuebles varíe en términos de valor razonable como resultado de variación en los precios de mercado; y en el deterioro de aquellos inmuebles que se encuentran ocupados.

Al cierre de cada ejercicio se determina la previsión por deterioro de los inmuebles ocupados, y para el resto de los inmuebles se actualizan sus valores a valores razonables (Ver nota 2.2.2 y 2.2.3).

9.3. Riesgo de moneda

El Fideicomiso mantiene saldos de activos financieros en moneda distinta a la moneda funcional, y en consecuencia está expuesto a riesgo de moneda extranjera, sin embargo este riesgo no es material ya que dichos saldos no son significativos (Ver nota 8).

Otros riesgos no financieros:

9.4. Riesgo operativo

El riesgo operacional en las actividades del Fideicomiso proviene de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, la tecnología e infraestructura que respaldan las operaciones. A fin de identificar, administrar y mitigar los riesgos operacionales, el Fideicomiso dispone de políticas, procedimientos y manuales. Dichos procedimientos y manuales son elaborados por el Departamento de Estructura y Planificación y aprobados por la Gerencia General. A los efectos de verificar su debido cumplimiento, la División Auditoría Interna realiza controles y reportes periódicos con ese fin.

Nota 10 USO DE ESTIMACIONES

Al preparar los Estados Financieros se han hecho estimaciones que impactan en el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y egresos así como otra información reportada en las notas. Periódicamente se monitorean dichas estimaciones y se incorpora toda la información relevante disponible a la fecha de elaboración de los Estados Financieros. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones. Las principales estimaciones se detallan a continuación:

10.1. Valuación de inversiones en inmuebles

Las inversiones en inmuebles se valúan al valor de rápida convertibilidad surgido de la última tasación efectivamente realizada por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico, elaborado por la ANV, las cuáles se actualizan cada 2 años. El valor de tasación representa la mejor estimación del importe recuperable y se basa en la evidencia más fiable disponible a la fecha de elaboración de los Estados Financieros.

10.2 Deterioro de inversiones en inmuebles

El deterioro de valor en inversiones en inmuebles, surge a partir de evidencia procedente de información interna, que indican una disminución significativa de expectativas de flujos de efectivos netos provenientes de la comercialización o arrendamiento de los mismos. Dicha evidencia contempla información de inmuebles ocupados, construcciones inconclusas entre otras limitaciones, que determinan dicho deterioro.

10.3 Provisión por pasivos y cargos

Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque existe incertidumbre sobre el momento y/o el monto de su liquidación. Las provisiones registradas por el FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – Fideicomiso Financiero se derivan de las obligaciones en relación con los impuestos nacionales de la cartera de inversiones en inmuebles.

El reconocimiento y la medición de dichas provisiones requieren el uso de estimaciones para determinar el importe de la obligación. Estas estimaciones se basan en los importes adeudados por un grupo de inmuebles. Dichos adeudos se obtuvieron de la respuesta a la circularización de saldos enviada a las Intendencias municipales de cada departamento.

Nota 11 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores desde el 31 de diciembre de 2017, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros que pudieran generar efectos en los mismos.

Montevideo, 23 de mayo de 2018.

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
6/6/2018
Presidente

El Tribunal de Cuentas ha verificado exclusivamente la concordancia numérica de los estados remitidos con los registros contables, constituyendo dichos estados afirmaciones de la Administración del Fideicomiso.