

CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO
FINANCIERO

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


CARTERA HIPOTECARIA XI 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
ACTIVO	1.446.641
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)	1.350.771
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.146.130
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-
1.2.- Sector no financiero	1.146.130
1.2.3.- Sector privado residentes	1.146.130
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	167.643
3.2.- Sector no financiero	167.643
3.2.3.- Sector Privado Residente	167.643
3.2.3.1.- Colocación vencida	126.185
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	13.550
3.2.3.3.- Créditos morosos	27.908
4.- Diversos	36.998
IV) Inversiones	95.870
1.- En el país	95.870
PASIVO	67.443
I) Obligaciones	66.208
1.- Por intermediación financiera	6.465
1.1.- Sector financiero	-
1.2.- Sector no financiero	6.465
1.2.1.- Sector Público Nacional	-
1.2.2.- Sector privado residentes	6.465
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	60.978
4.- Provisiones	-
5.- Provisiones	-
PATRIMONIO	1.379.198
1.- Capital integrado	1.572.297
2.- Ajustes al patrimonio	(182.706)
3.- Reservas	-
4.- Resultados del ejercicio	(183.132)
5.- Resultados acumulados	172.739
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	6.238.442
1.- Garantías recibidas	5.371.624
4.- Otras cuentas de orden deudoras	866.818
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	6.238.442
1.- Garantías otorgadas	5.371.624
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	866.818

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


 Dra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos

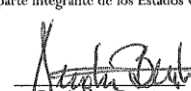

 Gr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos



 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente


CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS I 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	310.969
1.- Créditos Vigentes	158.450
1.1 - Sector No financiero	158.450
2.- Créditos Vencidos	152.519
2.1 - Sector No financiero	81.162
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	71.357
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(157.586)
1.- Reajustes de Créditos	(26.470)
1.1 - Créditos Vigentes	(13.416)
1.2 - Créditos Vencidos	(13.054)
2.- Pérdida por Inflación	(131.116)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	153.383
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	299.132
1.- Ganancias	441.259
2.- Pérdidas	(142.127)
II) Margen Financiero antes de provisiones	452.515
PREVISIONES	(931.652)
(Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)/Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	(931.652)
III) Margen financiero	(479.137)
GANANCIAS POR SERVICIOS	4.746
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
Resultado por servicios	4.746
Resultado Bruto	(474.391)
GANANCIAS OPERATIVAS	459.468
1.- Ganancia por Venta de Inmuebles	21.671
2.- Ingresos por arrendamientos con opción a compra	1.069
3.- Otras ganancias operativas	436.728
PERDIDAS OPERATIVAS	(168.208)
1.- Honorarios por Administración Fiduciario	(54.087)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(1.511)
3.- Vigilancia y Custodia	(1.729)
4.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(8.173)
5.- Costo de Venta de Bienes Inmuebles	(9.552)
6.- Resultado por Valuación de Inmuebles	-
7.- Pérdida Por Venta en Remate	(36.329)
8.- Otros Gastos Operativos	(56.827)
RESULTADO OPERATIVO NETO	(183.132)
Resultado	(183.132)

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


 Cr. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Fideicomisos


 Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame


Presidente

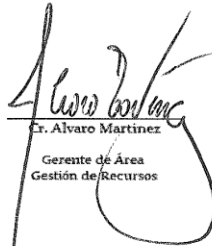
CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO
Estado de Evolución del Patrimonio
1 de Enero de 2014 a 31 de Diciembre de 2014
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

ANEXO N° 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
1. SALDOS INICIALES						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	1.572.297					1.572.297
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio						
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas					399.377	399.377
REEXPRESIONES CONTABLES			(324.118)			(324.118)
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
SUB-TOTAL	1.572.297		(324.118)		399.377	1.647.556
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFICADOS	1.572.297		(324.118)		399.377	1.647.556
2. AUMENTOS DE CAPITAL						
Aportes de Capital						
3. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación					(226.637)	(226.637)
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			357.753			357.753
4. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(226.540)			(226.540)
Ajustes al Patrimonio			10.199			10.199
5. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio						
					1.491.229	1.491.229
Pérdidas del Ejercicio						
					(1.674.362)	(1.674.362)
SUB-TOTAL			141.412		(409.770)	(268.358)
6. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	1.572.297					1.572.297
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados						
					(10.393)	(10.393)
REEXPRESIONES CONTABLES			(182.706)			(182.706)
TOTAL	1.572.297		(182.706)		(10.393)	1.379.198

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


 Dra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Fideicomisos



 Sr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos

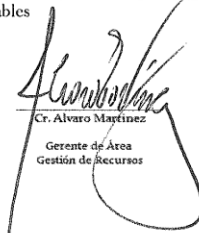

 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
del 1° de ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(expresados en miles pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

	31.12.2014
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	(183.132)
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. Operativas	-
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	212.987
Créditos vigentes	36.559
Créditos vencidos	215.508
Créditos diversos	(1.196)
Inversiones otros bienes	(37.884)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	55.371
Obligaciones diversas	55.371
AJUSTES AL PATRIMONIO	(85.226)
Ajuste por pagos al Beneficiario	(226.540)
Ajuste al patrimonio	10.199
Reexpresiones Contables	131.115
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


 Cr. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Fideicomisos


 Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

**“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “Cartera HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero” – Serie 2011-XI, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 de 11 de diciembre de 2003. Asimismo con lo establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay; Reglamentación de Fideicomisos (Circular N° 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular N° 1.892) y modificativas (Circulares N° 1.942 y 1.982).

1.2. Constitución

Su constitución está dada por la adjudicación en oferta privada de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas y la transferencia operada el 14 de febrero de 2011 de los siguientes bienes: créditos hipotecarios y en su caso vales ligados a los respectivos créditos y créditos ejecutados, y los derechos de adjudicación de la propiedad decretados judicialmente, resultantes de su ejecución al amparo de lo establecido en el artículo 80 y siguientes de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay.

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

1.3. Base de preparación de los estados contables

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

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.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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).

1.3.5. Cálculo de Previsiones

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

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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.

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

Riesgos clasificados en:	Créditos M/N	Créditos M/E (equivalente en M/N)	Contingencias	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	827.207	-	-	827.207	541.920	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	499.731	327.476
2A	84.528	-	-	84.528	57.272	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	30.334	54.194
2B	35.807	-	-	35.807	25.543	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	19.485	16.322
3	1.632.928	-	-	1.632.928	1.250.134	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	841.956	790.972
4	37.785	-	-	37.785	16.133	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	23.128	14.657
5	531.446	-	-	531.446	90.825	100%	421.294	110.152
SUBTOTAL	3.149.701	-	-	3.149.701	1.981.827		1.835.928	1.313.773
Otros créditos diversos	36.998	-	-	36.998	-		-	36.998
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	3.186.699	-	-	3.186.699	1.981.827		1.835.928	1.350.771

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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, el Fiduciario aplicará el Reglamento aprobado por resolución de directorio N° 0058/09 “Política y Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Créditos Hipotecarios Fideicomisos III y IV”, el que fue aprobado por resolución 1763 del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) el 27 de marzo de 2009. Con fecha 20 de agosto de 2009, por resolución de directorio N° 0421/09 se dispuso modificar los artículos 37,42 y 54 del reglamento “Política y Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Créditos Hipotecarios Fideicomisos III y IV”. Con fecha 1° de octubre de 2009, por resolución de directorio N° 0496/09 se dispuso modificar los artículos 25,26,29,31,32,33,34,35,36,40,41,43,44,45,47, 55,57,58,59 y 60 del “Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Créditos Hipotecarios Fideicomisos III y IV”, el que fue aprobado por Resolución Ministerial 09/05/001/60/399 el 9 de diciembre de 2009.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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”.

2.5 Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

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

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

- 1) Señas cobradas por venta de inmuebles y entregas por integración de precio por miles de \$ 51.071, Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 9.917, y partidas acreedoras a liquidar \$6.465.
- 2) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Quinto, numeral III literal C) el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al BHU, las sumas cobradas correspondientes al Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de \$ 0.

- 3) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Quinto, numeral XII, el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al Fiduciario, el porcentaje establecido de la recaudación por concepto de Honorarios.

La tasa correspondiente a honorarios se sitúa en el 15% (quince por ciento) del total recaudado.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de \$ 0.

Nota 3 PATRIMONIO

3.1. Evolución del Patrimonio

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

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

Por lo expuesto anteriormente, la variación patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, constituyendo para el período un monto de miles \$ 141.412. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$ (226.540), ajustes de inversiones por un monto de miles \$ 10.199 y ajuste por inflación \$357.753.

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 \$ 1.835.928 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

	Saldo inicio de provisiones	Desafectación / Constitución de provisiones	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero					
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	642.823	992.620	-	39.956	1.675.399
Créditos Diversos	-	-	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	354.306	(34.947)	-	(235.315)	84.044
Créditos en Gestión	16.156	7.857	-	(7.294)	16.719
Créditos Morosos	101.072	(33.878)	(29.854)	22.426	59.766
Previsiones de Contingencias	-	-	-	-	-
Previsiones Generales	-	-	-	-	-
Previsiones Estadísticas	-	-	-	-	-
TOTALES	1.114.357	931.652	(29.854)	(180.227)	1.835.928

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 \$ 6.238.442, contiene las garantías hipotecarias de los créditos gestionados por el Fideicomiso y los créditos Castigados por atraso en los pagos.

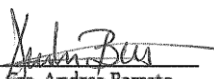
Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL


El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 668461 0018 (Fideicomiso N° 1282 AÑO 2011). La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.


**“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

Nota 7 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al 31/12/2014, 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 Area
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame
Presidente

DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Hipotecaria XI – 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 lo descrito en la Nota 2.2, “Normas contables particulares” y la Ordenanza N° 81 de este Tribunal. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

La responsabilidad del Tribunal de Cuentas es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en la auditoría realizada. Esta auditoría fue practicada de acuerdo con los Principios Fundamentales de Auditoría (ISSAI 100 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 de La Cartera Hipotecaria XI – Fideicomiso Financiero 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 contables proporcionados por el sistema continúan presentando diferencias e inconsistencias con sus inventarios, las que generaron limitaciones significativas a efectos de emitir una opinión.

El sistema utiliza cuentas transitorias durante el ejercicio que al cierre del mismo no presentan saldo cero. Este hecho constituye una inconsistencia más del sistema de información utilizado.

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

2. La documentación respaldatoria de los créditos otorgados, contenida en las carpetas de clientes, no es suficiente a efectos de poder opinar sobre el correcto devengamiento de intereses y cuotas. 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.

3. El Organismo no registró las deudas por concepto de impuestos y de Contribución Inmobiliaria de algunos bienes inmuebles que integran el Capítulo Inversiones por no disponer de información para poder cuantificar el efecto de esta situación en los estados financieros.

4. La ANV tiene conocimiento de que existen inmuebles ocupados irregularmente por terceros pero no ha incluido en sus estados financieros una previsión por su eventual deterioro.

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 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 (RNRCSF) del BCU por no disponer de la documentación requerida en las carpetas de deudores.
- Comunicación del BCU N° 2007/039 del BCU 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 del BCU N° 2014/210, 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 el Artículo 32 de la Ordenanza N° 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, 11 de febrero de 2016

