

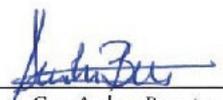
CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO

**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA DEL TRIBUNAL
DE CUENTAS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	31.12.2016
ACTIVO	
DISPONIBLE	-
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	1.954.992
-Otras instituciones financieras del país	-
-Sector público nacional	-
-Sector privado residentes	1.954.992
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	180.058
-Colocación vencida	114.198
-Créditos en gestión	12.119
-Créditos morosos	53.741
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	43.692
INVERSIONES	421.253
BIENES DE USO	-
ACTIVOS INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	2.599.995
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	22.533
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	57.786
PROVISIONES	14.525
PREVISIONES	-
TOTAL PASIVO	94.844
PATRIMONIO	
-Capital integrado	1.572.297
-Ajustes al patrimonio	(390.071)
-Reservas	-
-Resultados acumulados	1.207.450
-Resultado del ejercicio	115.467
TOTAL PATRIMONIO	2.505.151
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.599.995
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	
-Garantías Recibidas	6.179.911
-Otras cuentas de orden deudoras	569.860
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	6.749.771
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	
-Otorgantes de garantía	(6.179.911)
-Otras cuentas de orden acreedoras	(569.860)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	(6.749.771)

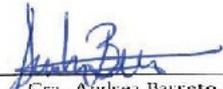

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de
Fideicomisos.


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame
Presidente
23/06/2017

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS
 por el período comprendido entre el 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	31.12.2016
GANANCIAS FINANCIERAS	
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera	323.673
-Sector financiero	3
-Sector no financiero	323.670
-Operaciones a liquidar	-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera	321.354
	645.027
PÉRDIDAS FINANCIERAS	
-Pérdidas por reajustes de créditos	
-Vigentes	(20.030)
-Vencidos	(13.422)
	(33.452)
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN	
-Ganancias por valuación	21.297
-Pérdidas por valuación	(100.775)
	(79.478)
PREVISIONES	
-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	-
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	(224.121)
	(224.121)
MARGEN FINANCIERO	
-Ganancias por servicios	1.842
-Pérdidas por servicios	-
	1.842
RESULTADO BRUTO	309.818
GANANCIAS OPERATIVAS	
-Rentas	1.695
-Otras ganancias operativas	212.889
-Ganancias por ajuste por inflación	42.002
	256.586
PÉRDIDAS OPERATIVAS	
-Honorarios y otros gastos operativos	(217.885)
-Pérdidas por ajuste por inflación	(233.052)
	(450.937)
RESULTADO DEL EJERCICIO	115.467


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos.


 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

23/06/2017

Las notas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Contables

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

por el período comprendido entre el 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldo inicial al 01.01.2016	1.572.297	(287.619)	-	733.180	2.017.858
Ajustes al saldo inicial	1.572.297	(287.619)	-	383.773	883.773
Saldo inicial ajustados				1.116.953	2.401.631
Movimientos del período					
Aportes de propietarios					-
Capitalizaciones					-
Distribución de utilidades					(206.548)
Dividendos en acciones		(206.548)			-
Transferencias al Beneficiario					194.601
Ajustes al valor de inmuebles		104.096		90.505	-
Ajustes por inflación					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio					-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores				115.467	115.467
Resultado del ejercicio		(102.452)		206.972	103.520
Total de movimientos del período					
Saldo final al 31.12.2016					
Aportes de propietarios	1.572.297				1.572.297
Acciones en circulación		(390.071)			(390.071)
Ajustes al patrimonio					-
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados				1.322.925	1.322.925
Total	1.572.297	(390.071)		1.322.925	2.505.151


 Dra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Fideicomisos.


 Sr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Sr. Francisco Beltrame
 Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
 por el período comprendido entre el 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

31.12.2016

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES

Resultado neto del ejercicio 115.467

Ajustes:

Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones

(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera 30.779
 (Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por Intermediación financiera 279.751
 (Aumento) / Disminución en Créditos diversos 2.707
 Aumento / (Disminución) en Obligaciones por Intermediación Financiera 7.067
 Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas (18.504)
 Aumento / (Disminución) en Provisiones (1.177)
 Aumento / (Disminución) en Provisiones -

Efectivo proveniente de Operaciones 418.090

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN

(Aumento) / Disminución en Inversiones (211.542)

Efectivo aplicado a Inversiones (211.542)

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO

Transferencias al Beneficiario (206.548)

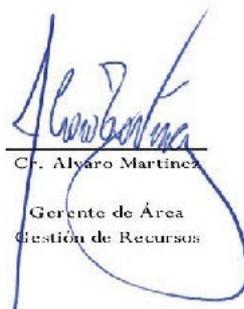
Efectivo aplicado a Financiamiento (206.548)

AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO -

EFECTIVO AL INICIO -

EFECTIVO AL CIERRE -


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos.


 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente 23/06/2017

Las notas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Contables

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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, del 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 del 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 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 (en adelante MEF) 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 (en adelante BHU) .

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

1.3. Principales Políticas Contables

1.3.1. Base de preparación de los Estados Contables.

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

Los presentes Estados Contables 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). 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 posición en moneda extranjera
- Cuadro de riesgos del sector no financiero
- Detalle de los movimientos de las cuentas de provisiones
- 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.

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.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

De acuerdo a lo establecido en la Comunicación 2010/021 del BCU, en el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 se cumplen los criterios mediante los cuales se ajustan los Estados Contables por inflación (la variación acumulada del IPC de los tres años calendario anteriores ha sido superior a 25%).

Al 31 de diciembre de 2016 el índice aplicado experimentó un incremento del 8,103% respecto del cierre de ejercicio anterior. Los resultados contables ajustados por inflación contienen el resultado por mantener rubros monetarios expuestos a la inflación durante el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2016 y 31 de diciembre de 2016, 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 ejercicio.

1.3.2. Moneda Extranjera

1.3.2.1. Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2016 asciende a la suma de \$ 929,87 (pesos novecientos veintinueve con 87/100).

1.3.2.2. Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I.) al 31 de diciembre de 2016 asciende a la suma de 3,5077 (pesos uruguayos tres con 5077/10.000).

1.3.2.3. Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense (US\$) al 31 de diciembre de 2016 asciende a la suma de \$ 29,256 (pesos uruguayos veintinueve con 256/1.000), de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del BCU.

1.3.2.4. Diferencia de Cambio

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de los tipos de cambio 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.

1.3.3. Metodología de Ajuste por Inflación

Tal como se explica en la nota 1.3.1., el ajuste por inflación se contabiliza en forma simplificada según la metodología prevista por la normativa vigente (Comunicación 94/156). De acuerdo con la estructura de activos y pasivos del Fideicomiso, la aplicación de esta metodología simplificada de corrección monetaria no arroja distorsiones significativas en la determinación del patrimonio neto respecto de la aplicación de una corrección monetaria integral, pero sí en la composición interna del patrimonio.

La misma consiste en que las cuentas de patrimonio se presentan a sus costos históricos, excepto las cuentas de Ajustes al Patrimonio y Resultados Acumulados que se ajustan globalmente por los efectos de la inflación de la moneda uruguaya. Adicionalmente en el rubro Ajustes al Patrimonio se registra la diferencia por la reexpresión del Capital Integrado.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 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 provisiones, el Fideicomiso “CARTERA HIPOTECARIA XI – 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 provisiones, 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 provisionados 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 créditos mantenidos por dicho Banco, la ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso CARTERA HIPOTECARIA XI – 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.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 referida a los créditos del BHU, se dispuso aplicar los siguientes criterios: 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 BCU para la clasificación de clientes con operaciones de créditos problemáticos reestructurados. 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 de acuerdo al valor de rápida convertibilidad surgido 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.

2.3. Políticas y reglamentos de Recupero

Por resolución de Directorio N° 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.

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera de Créditos que integren el Fideicomiso Cartera Hipotecaria XI – Fideicomiso Financiero procura el recupero de los créditos 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 deudores 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.

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. 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 CARTERA HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero y otros créditos 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 \$ 57.786. Dicho monto se compone por señas cobradas por venta de inmuebles y entregas por integración de precio por miles de \$ 18.377, acreedores por imputaciones presupuestales y gastos a pagar a la ANV por miles de \$ 6.038, y partidas acreedoras a liquidar por miles de \$ 33.371.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

- b) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del 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 2016 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

- c) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del 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 2016 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

Nota 3 CAMBIO DE POLITICA Y OTROS AJUSTES A SALDOS INICIALES

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso presenta los siguientes cambios voluntarios de sus políticas contables y/o ajustes por errores en saldos iniciales:

3.1 Inversiones

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso pasó a valorar sus inversiones en inmuebles 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. Anteriormente el Fideicomiso ajustaba manualmente las inversiones en recuperación de créditos tomando el menor valor entre el que resultaba fijado en la dación en pago o en adquisición en ejecución judicial según correspondiera, el saldo deudor que se extinguía (formado por el crédito original más los intereses liquidables según normas bancocentralistas) y el valor de mercado del bien en moneda nacional consistiendo este último en el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas a la fecha de la recuperación.

La gerencia considera que esta nueva política proporciona información fiable y más relevante porque brinda un valor más confiable al inventario de inversiones dado que se eliminan los errores producto de ajustes manuales. El efecto del cambio consiste en un aumento de miles \$ 100.625 en el saldo de las inversiones y un aumento de miles \$ 100.625 en ganancias acumuladas.

Por otra parte, a partir del corriente ejercicio se procedió a incorporar en la valuación de inmuebles una previsión por deterioro de valor sobre aquellos inmuebles ocupados por intrusos. Para ello la Gerencia se ha basado en las estimaciones realizadas por los sectores especializados en gestión de inmuebles, cuya estimación es de un impacto del 15% sobre el valor de cada uno de los inmuebles afectados, los que son individualizados por dicho sector. Al 31 de diciembre de 2016, no se han detectado inmuebles que se encuentren ocupados en forma irregular.

3.2 Créditos reestructurados

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso pasó a registrar sus créditos reestructurados en función de su atraso con un criterio de cumplimiento en forma análoga al criterio utilizado por el BHU (nota 2.2.3 de sus Estados Financieros Anuales) para créditos reestructurados con anterioridad a la entrada en operación del SIGB de la Norma 3.8.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Hasta el 31 de diciembre de 2015 el Fideicomiso realizaba ajustes manuales a los efectos de intentar provisionar en su totalidad los créditos que hubieran estado en algún momento castigados y luego hubieran sido reestructurados. El efecto del cambio consiste en un aumento de miles \$ 147.189 en el saldo de créditos y un aumento de miles \$ 147.189 en ganancias acumuladas.

Adicionalmente, se realiza el ajuste de los rubros de cuentas de orden para reflejar la variación de las provisiones ajustadas contra resultados acumulados. El efecto de dicho cambio implica un aumento en ganancias acumuladas por miles de \$ 137.689.

3.3 Corrección de errores en saldos iniciales

Se procedió a corregir errores en los saldos iniciales fundamentalmente relacionados con partidas conciliatorias con la ANV correspondientes a ejercicios anteriores. El efecto de estas correcciones consiste en una disminución de miles \$ 5.763 en el saldo pasivo por obligaciones diversas y un aumento de miles \$ 5.763 en ganancias acumuladas.

Se procedió a corregir errores en los saldos iniciales relacionados con el cálculo de las provisiones por contribución inmobiliaria e impuesto de primaria. El efecto de estas correcciones consiste en un aumento de miles \$ 13.319 en el saldo pasivo de provisiones y un aumento de miles \$ 13.319 en pérdidas acumuladas.

Con anterioridad se computaba una provisión de gastos de reparación medida sobre la base de los gastos incurridos en ejercicios anteriores. El origen de esta provisión de gastos estaba relacionado a la necesidad que habría de reparar los inmuebles ocupados en forma precaria a los efectos de su comercialización. Esta provisión genérica fue eliminada al ser sustituida por la provisión por deterioro de valor explicada anteriormente. El efecto del cambio consiste en una disminución del pasivo por provisiones de miles \$ 5.826 con cargo a resultados acumulados.

Nota 4 PATRIMONIO

4.1. Evolución del Patrimonio

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

4.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del 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 ejercicio un monto de miles de \$ (102.452). El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF ajustadas por inflación por un monto de miles de \$ (206.548) y ajuste por inflación por un monto de miles de \$ 104.096.

4.3. Resultados Acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en el ajuste por inflación de este rubro por miles de \$ 90.505, y en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio por miles de \$ 115.467.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 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 irre recuperables”.

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 de 2016 por miles de \$ 1.806.774 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

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” asciende a miles de \$ 6.749.771, contiene Garantías Totales, Créditos Castigados de acuerdo a la Norma del BCU y Opciones de Compra.

- Miles de \$ 6.179.911 - Garantías Totales
- Miles de \$ 567.042 - Créditos Castigados de acuerdo a la Norma del BCU.
- Miles de \$ 2.818 - Opciones de Compra

Nota 7 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 668461 0018 (Fideicomiso N° 1282 año 2011) y se encuentra exonerado de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

Nota 8 RIESGO DE ACTIVIDAD

Dado que la principal actividad del Fideicomiso es la gestión de los activos transferidos por el BHU, los cuales se componen de créditos e inmuebles, debe atenderse como principales situaciones de riesgo de actividad la morosidad de los clientes y el posible deterioro de los inmuebles.

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2016 para el Fideicomiso CARTERA HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero es del 19,3%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas. La ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso CARTERA HIPOTECARIA XI – 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 mediante remates extrajudiciales.

“CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Con respecto a los inmuebles se han desarrollado diferentes programas con el objetivo de ofrecer a interesados las viviendas disponibles para la venta, reparándolas a tales efectos, en caso de ser necesario; así como también realizar acuerdos con terceros para finalizar la construcción de inmuebles inconclusos.

Nota 9 USO DE ESTIMACIONES

Al preparar los Estados Contables 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 Contables. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones. Las principales estimaciones se detallan a continuación:

9.1. 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 Contables. Ver criterio de valuación en la nota 3.1.

9.2. Provisión por pasivos y cargos

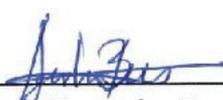
Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque existe incertidumbre sobre el momento y/o el monto de su liquidación. Las provisiones registradas por el Fideicomiso CARTERA HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero se derivan de las obligaciones en relación con los impuestos nacionales de 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 10 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2016, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.

Montevideo, 31 de mayo de 2017.



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de
Fideicomisos.



Cr. Alvaro Martincz
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame
23/06/2017
Presidente

DICTAMEN

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la "Cartera Hipotecaria XI- Fideicomiso Financiero" correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2016, 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 comparativos diciembre 2016-diciembre 2015, el Estado de Evolución del Patrimonio por el período comprendido entre el 01/01/2016 al 31/12/2016, 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 las Notas N° 1.3.1, 2.1 y 2.2 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 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

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 modificados en varios casos, no contándose con documentación suficiente que respalde los mencionados cambios al Contrato original. Los créditos vigentes y vencidos netos de provisiones representan el 82,11% del Activo.

Abstención de Opinión

Debido a la importancia de lo expresado en el párrafo anterior 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 1.3.1, 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:

-
- Comunicación N° 2012/228 por no confeccionar el Estado de Origen y Aplicación de Fondos con el grado de detalle requerido en dicha norma ni revelar en las notas a los estados financieros información relacionada con la posición de moneda extranjera, los riesgos del sector no financiero y los movimientos de las cuentas de provisiones.
 - Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCSF) por no disponer de la documentación requerida en las carpetas de deudores.
 - 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.

Montevideo, 18 de diciembre de 2017