

**CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII  
FIDEICOMISO FINANCIERO**


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

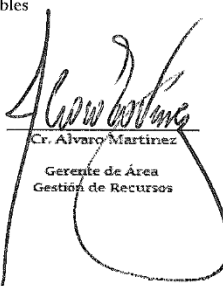
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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

	Total
<b>ACTIVO</b>	137.295
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)	25.443
1.- Vigentes por intermediación financiera	-
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-
1.2.- Sector no financiero	22.270
1.2.3.- Sector privado residentes	22.270
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	2.571
3.2.- Sector no financiero	2.571
3.2.3.- Sector Privado Residente	2.571
3.2.3.1.- Colocación vencida	1.780
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	5
3.2.3.3.- Créditos morosos	786
4.- Diversos	602
IV) Inversiones	111.852
1.- En el país	111.852
<b>PASIVO</b>	615
I) Obligaciones	-
1.- Por intermediación financiera	-
1.1.- Sector financiero	-
1.2.- Sector no financiero	-
1.2.1.- Sector Público Nacional	-
1.2.2.- Sector privado residentes	-
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	615
4.- Provisiones	-
5.- Previsiones	-
<b>PATRIMONIO</b>	136.680
1.- Capital integrado	94.880
2.- Ajustes al patrimonio	1.435
3.- Reservas	-
4.- Resultados del ejercicio	40.365
5.- Resultados acumulados	-
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	75.717
1.- Garantías recibidas	59.458
4.- Otras cuentas de orden deudoras	16.259
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	75.717
1.- Garantías otorgadas	59.458
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	16.259

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

  
 Cr. Andrea Barreto  
 Profesional ANV  
 Departamento Contabilidad de  
 Fideicomisos

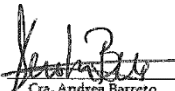
  
 Cr. Alvaro Martinez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

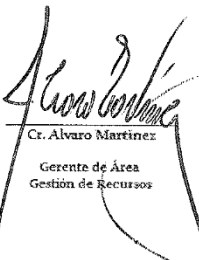
  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente

**FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE RESULTADOS DEL 31 DE AGOSTO 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	759
1.- Créditos Vigentes	420
1.1 - Sector No financiero	420
2.- Créditos Vencidos	339
2.1 - Sector No financiero	312
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	27
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(2.393)
1.- Reajustes de Créditos	(1.191)
1.1 - Créditos Vigentes	(61)
1.2 - Créditos Vencidos	(1.130)
2.- Pérdida por Inflación	(1.202)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	(1.634)
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	3.720
1.- Ganancias	3.849
2.- Pérdidas	(129)
II) Margen Financiero antes de provisiones	2.086
PREVISIONES	(41.607)
(Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)/Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	(41.607)
III) Margen financiero	(39.521)
GANANCIAS POR SERVICIOS	-
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
Resultado por servicios	-
Resultado Bruto	(39.521)
GANANCIAS OPERATIVAS	83.802
1.- Ganancia por Venta de Inmuebles	4.751
2.- Ingresos por arrendamientos con opción a compra	231
3.- Otras ganancias operativas	78.820
PERDIDAS OPERATIVAS	(3.916)
1.- Honorarios por Administración Fiduciario	(267)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	-
3.- Vigilancia y Custodia	(146)
4.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(134)
5.- Costo de Venta de Bienes Inmuebles	(2.971)
6.- Resultado por Valuación de Inmuebles	-
7.- Pérdida Por Venta en Remate	-
8.- Otros Gastos Operativos	(398)
RESULTADO OPERATIVO NETO	40.365
Resultado	40.365

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

  
 Cra. Andrea Barreto  
 Profesional ANV  
 Departamento Contabilidad de  
 Fideicomisos

  
 Cr. Alvaro Martinez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente

**FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**Estado de Evolución del Patrimonio**


31 de Agosto de 2014 a 31 de Diciembre de 2014

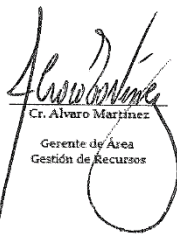
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

ANEXO N° I

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>1. SALDOS INICIALES</b>						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	94.880					94.880
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio						
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas						
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
SUB-TOTAL	94.880	-	-	-	-	94.880
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFICADOS	94.880	-	-	-	-	94.880
<b>2. AUMENTOS DE CAPITAL</b>						
Aportes de Capital						
<b>3. REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			1.202			1.202
<b>4. AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajuste por pagos al Beneficiario						
Ajustes al Patrimonio			(474)			(474)
			707			707
<b>5. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>						
Ganancias del Ejercicio						
					88.409	88.409
Pérdidas del Ejercicio						
					(48.044)	(48.044)
SUB-TOTAL	-	-	1.435	-	40.365	41.800
<b>6. SALDOS FINALES</b>						
Certificados de Participación en circulación						
	94.880					94.880
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados						
					40.365	40.365
REEXPRESIONES CONTABLES						
			1.435			1.435
TOTAL	94.880	-	1.435	-	40.365	136.680

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

  
 Cr. Andrea Barreto  
 Profesional ANV  
 Departamento Contabilidad de  
 Fideicomisos


  
 Cr. Alvaro Martinez  
 Gerente de Area  
 Gestión de Recursos

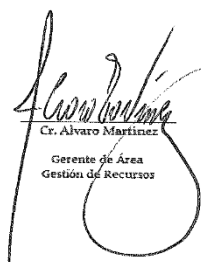
  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente

**FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**del 31 de AGOSTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(expresados en miles de 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	40.365
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. Operativas	(15.854)
Variación Rubros Operativos	(15.854)
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(26.416)
Créditos vigentes	28.728
Créditos vencidos	3.538
Créditos diversos	(584)
Inversiones otros bienes	(58.098)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	470
Obligaciones diversas	470
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	-
Otros pasivos	
Variación neta de operaciones a liquidar	
AJUSTES AL PATRIMONIO	1.435
Ajuste por pagos al Beneficiario	(474)
Ajuste al patrimonio	707
Reexpresiones Contables	1.202
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 Martinez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente

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

**Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL  
DE INMUEBLES XII-FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2014-XII**

**1.1. Naturaleza**

El Fideicomiso “Cartera Comercial y Social de Inmuebles XII – Fideicomiso Financiero” – Serie 2014-XII, 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 31 de agosto de 2014 de los siguientes bienes: Inmuebles pertenecientes al Banco Hipotecario del Uruguay, en propiedad común y/o propiedad horizontal, de carácter urbano o rural, caracterizados dentro de su cartera comercial y social, prometidos en venta o con contratos de arrendamiento, arrendamiento con opción a compra y/o comodato, o sin ningún tipo de contrato asociado, y créditos correspondientes a saldos de precio de compromisos de compraventa y arrendamientos, y a arrendamientos con opción a compra.

El monto de la emisión corresponde a un valor nominal de UR 129.845,83

**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 COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII – 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 Comercial y Social de Inmuebles XII- 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 la metodología estadística.

**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 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 deduce del importe de créditos las garantías computables, valuadas de acuerdo a lo establecido en el numeral 1.3.5. precedente.

En los casos de reestructuración de operaciones previstos en el inciso 2º del numeral 2.2 de la Norma Particular 3.8 (“reestructuración de operaciones de crédito problemáticas”) no se ha asignado la categoría de riesgo de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2.2.4 de la misma norma.

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

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 total 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 (equivalentes)	Contingencias	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Provisiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mantenido	Importe	
1A	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	9.239	-	-	9.239	7.110	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	78	9.161
2A	343	-	-	343	277	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	2	341
2B	1.383	-	-	1.383	-	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	176	1.207
3	20.302	-	-	20.302	7.193	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	7.707	12.595
4	-	-	-	-	-	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	-	-
5	47.047	-	-	47.047	759	100%	45.510	1.537
<b>SUBTOTAL</b>	<b>78.314</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78.314</b>	<b>15.339</b>		<b>33.473</b>	<b>24.841</b>
Otros créditos diversos	602	-	-	602	-		-	602
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>78.916</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78.916</b>	<b>15.339</b>		<b>33.473</b>	<b>25.443</b>

## 2.2. Normas contables particulares

En función de que la cartera de créditos e inmuebles contenida en este fideicomiso fue generada en el Banco Hipotecario del Uruguay y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por dicho Banco, la Agencia Nacional de Vivienda ha resuelto aplicar las mismas políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay, y admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay a los efectos de la valuación y exposición de sus principales rubros del Activo.

En función de lo expuesto, y en aplicación de resoluciones de fecha 16 de diciembre de 2010 y de 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas



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

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 Manual de Recuperación que corresponda.

**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 BHU y ANV de los créditos de Fideicomiso XII.

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

- 1) El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 615. Dicho monto se compone por Señas cobradas por venta de inmuebles y entregas por integración de precio por miles de \$400, y Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 215.
- 2) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso, en su artículo sexto, numeral III, literal D, 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.

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

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

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

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

**2.5. Inversiones en Inmuebles**

El Fideicomiso XII tiene dentro de este capítulo Inmuebles Libres, transferidos en esa condición desde BHU, Inmuebles Recuperados e Inmuebles Arrendados. El saldo de dichos Inmuebles asciende al cierre del período a la suma de miles \$ 111.852.

**Nota 3 PATRIMONIO**

**3.1. Evolución del Patrimonio**

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

**3.2. Ajustes al patrimonio**

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Décimo Tercero, 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 \$ 1.435. La misma se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$(474), ajustes de inversiones por un monto de miles \$ 707 y ajuste por inflación \$ 1.202.

**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 irre recuperables”.

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

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 \$ 53.473 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

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

	Saldo inicio de provisiones	Desafectación / Constitución de provisiones	Castigos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero				
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	7.027	44.145	-	51.172
Créditos Diversos	-	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	1.313	(831)	-	482
Créditos en Gestión	-	-	-	-
Créditos Morosos	3.524	(1.707)	2	1.819
<b>TOTALES</b>	<b>11.864</b>	<b>41.607</b>	<b>2</b>	<b>53.473</b>

**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 \$ 75.717, 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 754173 0018 (Fideicomiso N° 50253 AÑO 2014). 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 COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII – 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 Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

## **DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS**

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Comercial y Social de Inmuebles XII - Fideicomiso Financiero”, correspondientes al primer ejercicio desde el 31/08/2014 al 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 y el Estado de Flujo de Efectivo, presentados en forma comparativa diciembre 2014 - agosto 2014 y el Estado de Evolución del Patrimonio del 31/08/2014 al 31/12/2014, 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 N° 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 Comercial y Social de Inmuebles XII presenta dificultades y errores en su operativa y no se han desarrollado todas sus aplicaciones.

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 presentan diferencias e inconsistencias con sus inventarios, las que generaron limitaciones significativas a efectos de emitir una opinión.

Por lo anteriormente expuesto se concluye que no existe certeza en cuanto a la confiabilidad 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.

### **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 (RNRCFS) por no disponer de la documentación requerida en las carpetas de deudores.
- Comunicación N° 2007/039 del BCU por no confeccionar el Estado de Flujo de Efectivo con el grado de detalle requerido en dicha norma y por no exponer correctamente el ajuste por inflación en los Estados de Resultados y de Evolución del Patrimonio.
- Comunicación N° 2014/210 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo con lo dispuesto por esta disposición.

Con respecto a otras disposiciones se constató que se incumplió 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, 5 de abril de 2016