

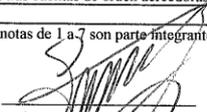
**FIDEICOMISO COMERCIAL Y SOCIAL VI FIDEICOMISO**  
**FINANCIERO**

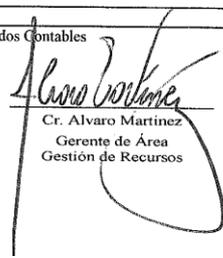
**ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 E INFORME DE AUDITORIA DE  
TRIBUNAL DE CUENTAS**

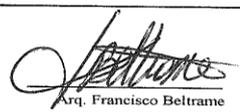
**FIDEICOMISO COMERCIAL Y SOCIAL VI- FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

	Moneda Nacional
<b>ACTIVO</b>	<b>833.206</b>
<b>I) Disponible</b>	-
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	-
1.3.- Otras instituciones financieras del país	-
<b>II) Valores para inversión</b>	-
<b>III) Créditos (netos de provisiones)</b>	<b>724.704</b>
1.- Vigentes por intermediación financiera	654.670
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-
1.2.- Sector no financiero	654.670
1.2.3.- Sector privado residentes	654.670
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	61.161
3.2.- Sector no financiero	61.161
3.2.3.- Sector Privado Residente	61.161
3.2.3.1.- Colocación vencida	44.123
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	5.955
3.2.3.3.- Créditos morosos	11.083
4.- Diversos	8.873
<b>IV) Inversiones</b>	<b>108.502</b>
1.- En el país	108.502
<b>V) Bienes de uso</b>	-
<b>VI) Cargos diferidos</b>	-
<b>PASIVO</b>	<b>14.498</b>
<b>I) Obligaciones</b>	<b>14.498</b>
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	13.925
4.- Provisiones	-
5.- Provisiones por Litigios	573
<b>PATRIMONIO</b>	<b>818.708</b>
1.- Capital integrado	977.693
2.- Ajustes al patrimonio	117.256
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	(315.092)
5.- Resultados del ejercicio	38.851
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>1.656.371</b>
1.- Garantías recibidas	1.623.218
4.- Otras cuentas de orden deudoras	33.153
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	<b>1.656.371</b>
1.- Garantías otorgadas	1.623.218
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	33.153

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

  
Cra. Gabriela Boggio  
Jefa de Departamento Contabilidad  
de Fideicomisos

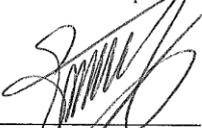
  
Cr. Alvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

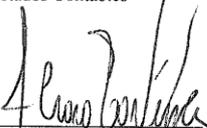
  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

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

	Moneda Nacional
<b>Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>50.466</b>
1.- Créditos Vigentes	33.414
1.1 - Sector No financiero	33.414
2.- Créditos Vencidos	17.052
2.1 - Sector No financiero	6.483
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	10.569
<b>Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>(114.895)</b>
1.- Reajustes de Créditos	(52.953)
1.1 - Créditos Vigentes	(36.598)
1.2 - Créditos Vencidos	(16.355)
2.- Pérdida por Inflación	(61.942)
<b>I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>(64.429)</b>
<b>Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera</b>	<b>228.562</b>
1.- Ganancias	262.401
2.- Pérdidas	(33.839)
<b>II) Margen Financiero antes de provisiones</b>	<b>164.133</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>(251.374)</b>
(Constitución de provisiones y desvalorización de créditos)/Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	(251.374)
<b>III) Margen financiero</b>	<b>(87.241)</b>
GANANCIAS POR SERVICIOS	31
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
<b>Resultado por servicios</b>	<b>31</b>
<b>Resultado Bruto</b>	<b>(87.210)</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>175.575</b>
1.- Ganancia por Venta de Inmuebles	27.522
2.- Ingresos por arrendamientos con opción a compra	
3.- Otras ganancias operativas	148.053
<b>PERDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>(49.514)</b>
1.- Honorarios por Administración Fiduciario	(13.775)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(842)
3.- Vigilancia y Custodia	(9.538)
4.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(5.405)
5.- Costo de Venta de Bienes Inmuebles	(13.563)
6.- Otros Gastos Operativos	(6.391)
<b>RESULTADO OPERATIVO NETO</b>	<b>38.851</b>
<b>Resultado</b>	<b>38.851</b>

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

  
 Cra. Graciela Ruggiero  
 Jefa de Departamento Contabilidad  
 de Fideicomisos

  
 Cr. Alvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente

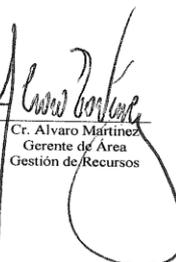
FIDEICOMISO COMERCIAL Y SOCIAL VI- FIDEICOMISO FINANCIERO  
 Estado de Evolución del Patrimonio  
 1º de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014  
 (Cifras en miles de pesos uruguayos)

ANEXO Nº 1

	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	977.693					977.693
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajustes al Patrimonio						
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>						
Resultados Acumulados						
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			(81.044)		(135.262)	(135.262)
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						(81.044)
<b>SUB-TOTAL</b>	977.693		(81.044)		(135.262)	761.387
<b>MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL</b>						
SALDOS INICIALES MODIFIC.						
<b>2. REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación					(179.830)	(179.830)
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			241.771			241.771
<b>3. AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(43.192)			(43.192)
Ajustes al Patrimonio			(279)			(279)
<b>4. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>						
Ganancias del Ejercicio					668.302	668.302
Pérdidas del Ejercicio					(629.451)	(629.451)
<b>SUB-TOTAL</b>			198.300		(140.979)	57.321
<b>5. SALDOS FINALES</b>						
Certificados de Participación en circulación	977.693					977.693
<b>GANANCIAS RETENIDAS</b>						
Resultados no asignados					(276.241)	(276.241)
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
<b>TOTAL</b>	977.693		117.256		(276.241)	818.708
			117.256		(276.241)	818.708

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

  
 Cra. Graciela Ruggiero  
 Jefa de Departamento  
 Contabilidad de Fideicomisos

  
 Cr. Alvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

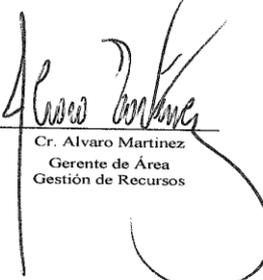
  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente

**FIDEICOMISO COMERCIAL Y SOCIAL VI- FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**del 1° de enero de 2014 al 31 de Diciembre de 2014**  
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31.12.2014
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	38.851
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en actividades operativas	
Diferencia de Cambio Rubros no Operativos	-
Ajuste resultados anteriores	-
Resultados diversos	-
<b>(AUMENTO) / DISMINUCIÓN EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	<b>(62.472)</b>
Créditos vigentes (netos de provisiones)	(75.593)
Créditos vencidos (netos de provisiones)	15.305
Créditos diversos	(1.919)
Inversiones otros bienes	(265)
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	<b>5.150</b>
Obligaciones diversas	5.150
Obligaciones por Inter. Financiera - Sector no Financiero (**)	-
Otros pasivos	-
<b>Variación neta de operaciones a liquidar</b>	
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>	<b>18.471</b>
Pago al MEF	(43.192)
Ajuste al patrimonio	(279)
Reexpresiones Contables	61.942
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas</b>	
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	
<b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio</b>	
<b>Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio</b>	

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

  
Cr. Graciela Ruggiero  
Jefa de Departamento Contabilidad  
de Fideicomisos

  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

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

**Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO COMERCIAL Y SOCIAL VI–  
FIDEICOMISO FINANCIERO – SERIE 2009-VI**

**1.1. Naturaleza**

El FIDEICOMISO COMERCIAL Y SOCIAL VI– Fideicomiso Financiero” – SERIE 2009-VI, 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 3 de Noviembre de 2009 de los siguientes bienes: inmuebles en propiedad común y/o propiedad horizontal, prometidos en venta o con contratos de arrendamiento, arrendamiento con opción de compra y/o comodato, o sin ningún tipo de contrato asociado y créditos correspondientes a saldos de precio de compromiso de compraventa, categorizados dentro de la cartera comercial y cartera social.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR. 2.269.008,86.

**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.

**“FIDEICOMISO COMERCIAL Y SOCIAL VI – 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 sesenta y cinco centésimos).

*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 333/1.000)

*1.3.5 Cálculo de Provisiones*

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera Comercial y Social VI – 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 Instituto de Estadísticas.

**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.

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

En los casos de reestructuración de operaciones previstos en el inciso 2° 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.

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 (equivalentes en M/N)	Contingencias	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						%mínimo	Importe	
1A	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	984.353	-	-	984.353	361.650	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	852.185	132.168
2A	136.137	-	-	136.137	46.918	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	75.629	60.508
2B	38.033	-	-	38.033	13.902	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	23.933	14.100
3	532.077	-	-	532.077	230.163	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	312.039	220.038
4	15.111	-	-	15.111	7.573	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	8.829	6.282
5	352.429	-	-	352.429	23.973	100%	69.694	282.735
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.058.140</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.058.140</b>	<b>684.179</b>		<b>1.342.309</b>	<b>715.831</b>
Otros créditos diversos	8.873	-	-	8.873	-		-	8.873
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.067.013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.067.013</b>	<b>684.179</b>		<b>1.342.309</b>	<b>724.704</b>

**“FIDEICOMISO COMERCIAL Y SOCIAL VI – 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 valorar 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. Reglamentos**

Por resolución de directorio N° 0552/09 se aprueban los reglamentos “Reglamento de Arrendamiento con Opción a Compra”, “Reglamento Estado de Ocupación Irregular”, y “Reglamento de Permutas”, los que fueron aprobados por resolución 1763 del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) el 27 de marzo de 2009. Con fecha 27 de agosto de 2010, por resolución de directorio N° 0324/10 se resolvió modificar el Reglamento de Estado de Ocupación Irregular.

Los Reglamentos mencionados procuran regularizar la situación de aquellas familias arrendatarias, o bajo otro tipo de tenencia de inmuebles que integran los Fideicomisos Administrados por ANV, cuyos contratos están vencidos o próximos a vencer, y que no califican como sujetos de crédito para un préstamo hipotecario o promesa de compra venta, regularizando así la situación de los ocupantes irregulares e incentivando la cultura de pago como conducta de responsabilidad y solidaridad.

A su vez la ANV evaluará la posibilidad de permuta de las unidades habitacionales de la cartera a promitentes compradores que aspiren al cambio de la vivienda que ocupan por razones de salud muy

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

justificadas, o acepten permutarla por otra de menor valor como forma de regularizar su deuda, o permutarla por otra más apropiada a la composición actual de su núcleo familiar.

**2.4. Partidas Contingentes**

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciaciones se procedió a realizar una quita contingente la que se computa en una “Partida Contingente” renovable anualmente. Dicha quita se realiza por la diferencia entre el valor de la deuda, sin intereses de mora y el valor de tasación del inmueble, deducido de este último la deuda amortizada a la fecha. El 100% de la “Partida Contingente” podrá ser condonada a partir del año de constituida, en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en el último año por lo cual fueron provisionadas en su totalidad.

**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 VI.

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 \$ **13.925**. Dicho monto se compone por Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 8.572 y por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$ 5.353.
- 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 miles 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 miles de \$ **0**.

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

**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 la resolución de Asamblea celebrada el 28 de diciembre de 2009 se resolvió que a partir del año 2010, la recaudación se liquidará bimestralmente.

Por lo expuesto anteriormente, la disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 198.300. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$ (43.192), ajustes de Inversiones por un monto de miles \$(279) y ajuste por inflación por un monto de miles \$ 241.771

**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”.

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”.

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

**4.2. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes**

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2014 por miles de \$ **1.342.309** 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	Constitución/Desafectación de provisiones	Castigos	Aplicación políticas de Recupero	Otros movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero						
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	985.731	385.803	-	-	(42.558)	1.328.976
Créditos Diversos	-	-	-	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero						
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	177.698	(136.877)	-	-	(36.010)	4.811
Créditos en Gestión	9.274	(7.978)	-	-	(430)	866
Créditos Morosos	83.758	10.426	1.584	-	(88.112)	7.656
Previsiones de Contingencias						
Previsiones Generales						
Previsiones Estadísticas						
<b>TOTALES</b>	<b>1.256.461</b>	<b>251.374</b>	<b>1.584</b>	<b>-</b>	<b>(167.110)</b>	<b>1.342.309</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 \$ 1.656.371, corresponde a los saldos de Garantías Totales y Créditos Castigados.

**Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL**

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 640565 0018 (Fideicomiso N° 51.725 AÑO 2009). 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.

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

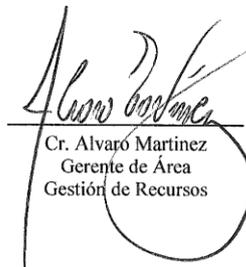
**Nota 7 HECHOS POSTERIORES**

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. Graciela Ruggiero  
Jefe de Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos



---

Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos



---

Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

## **DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS**

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros del “Fideicomiso Comercial y Social VI-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 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 del Fideicomiso Comercial y Social VI 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.

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

Con respecto a otras disposiciones se constató que se incumplió 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, 27 de enero de 2016