

**CARTERA INMUEBLES IX  
FIDEICOMISO FINANCIERO**

---

**Estados Contables y  
Dictamen del Tribunal de Cuentas  
al 31 de Diciembre de 2010**

**CARTERA INMUEBLES IX FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2010**  
(miles de pesos uruguayos)

	Moneda Nacional	Total
<b>ACTIVO</b>	743.558	743.558
<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>	-	-
1.- Vigentes por intermediación financiera	-	-
1.1.- Sector financiero		
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país		
1.2.- Sector no financiero	-	-
1.2.3.- Sector privado residentes		
2.- Operaciones a liquidar	-	-
3.- Vencidos	-	-
3.2.- Sector no financiero		
3.2.3.- Sector Privado Residente		
3.2.3.1.- Colocación vencida	-	-
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	-	-
3.2.3.3.- Créditos morosos	-	-
4.- Diversos	-	-
<b>IV) Inversiones</b>	743.558	743.558
1.- En el país	743.558	743.558
<b>PASIVO</b>	12.397	12.397
<b>I) Obligaciones</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	12.397	12.397
4.- Provisiones	-	-
5.- Previsiones		
<b>PATRIMONIO</b>	731.161	731.161
1.- Capital integrado	727.089	727.089
2.- Ajustes al patrimonio	29.199	29.199
3.- Reservas	-	-
4.- Resultados del ejercicio	-	-
	25.127	25.127

**CARTERA INMUEBLES IX FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE RESULTADOS DEL 7 DE MAYO 2010 AL 31 DE DICIEMBRE 2010**  
**( Miles de Pesos Uruguayos )**

	Moneda Nacional	Total
Ganancias financieras antes de provisiones	16.745	16.745
Pérdidas financieras antes de provisiones	-	-
<b>Resultado financiero antes de provisiones</b>	<b>16.745</b>	<b>16.745</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Constitución de Provisiones	-	-
<b>Resultado Financiero después de provisiones</b>	<b>16.745</b>	<b>16.745</b>
<b>GANANCIA POR SERVICIOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado por servicios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Bruto</b>	<b>16.745</b>	<b>16.745</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ganancias por valuación	-	-
<b>PERDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>(41.596)</b>	<b>(41.596)</b>
Pérdidas por ajuste por inflación	(29.199)	(29.199)
Otras pérdidas operativas	(12.397)	(12.397)
<b>Resultado Operativo Neto</b>	<b>(24.851)</b>	<b>(24.851)</b>
<b>RESULTADOS DIVERSOS</b>	<b>(276)</b>	<b>(276)</b>
Ganancias	-	-
Pérdidas	(276)	(276)
<b>Resultado</b>	<b>(25.127)</b>	<b>(25.127)</b>

**CARTERA INMUEBLES IX FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**Estado de Evolución del Patrimonio**  
7 de mayo de 2010 a 31 de diciembre de 2010  
(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	727.089					727.089
Certificados de Participación en circulación						-
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajustes al Patrimonio			-			-
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>						
Ganancias Acumuladas						-
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						-
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>727.089</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	<b>727.089</b>
<b>MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL</b>						
<b>SALDOS INICIALES MODIFICADOS</b>	<b>727.089</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	<b>727.089</b>
<b>2. AUMENTOS DE CAPITAL</b>						
Aportes de Capital						-
<b>3. REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			29.199			29.199
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
<b>4. AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajuste por pagos al Beneficiario						-
Ajustes al Patrimonio						-
<b>5. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>						
Ganancias del Ejercicio					16.745	16.745
Pérdidas del Ejercicio					41.872	41.872
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>29.199</b>		<b>- 25.127</b>	<b>4.072</b>
<b>6. SALDOS FINALES</b>						
Certificados de Participación en circulación	727.089					727.089
<b>GANANCIAS RETENIDAS</b>						
Resultados no asignados					25.127	25.127
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
			29.199			29.199
<b>TOTAL</b>	<b>727.089</b>	<b>-</b>	<b>29.199</b>	<b>-</b>	<b>- 25.127</b>	<b>731.161</b>

**CARTERA INMUEBLES IX FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**  
**del 7 de MAYO AL 31 de DICIEMBRE DE 2010**  
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2010
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	(25.127)
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	29.199
Resultados devengados y no percibidos	
Previsiones por incobrabilidad	-
Efecto de ajuste por inflación	29.199
Cargos financieros devengados y no pagados	
Ingresos percibidos no devengados	
Cargos financieros pagados y no devengados	
Resultado por venta de bienes de uso	
Resultado por valuación de inmuebles a valor de mercado	-
<b>(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	<b>(16.469)</b>
Créditos vigentes	
Créditos vencidos	
Créditos diversos	-
Inversiones otros bienes	(16.469)
Ajuste a resultados Acumulados	-
<i>Ajuste por valuación de Inmuebles</i>	
<b>AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	<b>12.397</b>
Obligaciones diversas	12.397
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas</b>	<b>0</b>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>0</b>
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	0
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	0

**“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

**Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO” - SERIE 2010-IX**

*1.1. Naturaleza*

El Fideicomiso “Cartera INMUEBLES IX - Fideicomiso Financiero” - Serie 2010-IX, 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 7 de mayo de 2010 de los siguientes bienes: inmuebles de propiedad común y/o propiedad horizontal, y los derechos de adjudicación de la propiedad decretados judicialmente, resultantes de su ejecución al amparo de lo establecido en el artículo 80 y siguientes de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR. 1.572.321,34

*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.

Los activos en Unidades Reajustables (U.R.) se expresan en moneda nacional aplicando la cotización de la U.R. del final del periodo.

*1.3.1. Fecha de Balance*

El 31 de diciembre de cada año.

**“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

*1.3.2. Valor de la Unidad Reajutable*

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2010 asciende a la suma de \$ 473,08 (pesos uruguayos cuatrocientos setenta y tres con ocho centésimos).

*1.3.3. Ajuste por Inflación*

Los estados contables han sido ajustados por inflación de acuerdo a lo establecido por el Banco Central del Uruguay en la Comunicación N° 2009/21 del 30 de Enero de 2009, y N° 2010/021 del 21 de Enero de 2010.

La metodología aplicada es la de ajuste simplificado establecida por el Banco Central del Uruguay. Los activos y pasivos se presentan ajustados en moneda de cierre, mientras que el patrimonio y el resultado del ejercicio se ajustan globalmente, sin ajustar cada uno de sus componentes. A los efectos de practicar el ajuste se utilizó el Índice de Precios al Consumo (IPC). Su resultado se expone en el Estado de Resultados como “Pérdidas por Ajustes por Inflación” y en el Estado de Situación Patrimonial dentro de “Ajustes al Patrimonio”.

**Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS**

*2.1. Normas contables particulares*

En función de que la cartera de 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 la resolución de fecha de 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas a los inmuebles del Banco Hipotecario del Uruguay, se dispuso aplicar los siguientes criterios:

- 2.1.1 De acuerdo a lo dispuesto en dichas resoluciones, los inmuebles destinados a la venta e inmuebles en construcción deberían ser valuados al cierre de ejercicio por el valor venal surgido de las tasaciones realizadas. Sin perjuicio de ello, al 31 de diciembre de 2010 el fideicomiso ha valuado dichos activos al costo de adquisición por no contar a la fecha de emisión de los presentes Estados Contables, con tasaciones actualizadas de los mismos.

**“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

Por otra parte se tiene información de la existencia de posibles pasivos asociados a varios de los inmuebles transferidos, los cuales serían de responsabilidad del fideicomiso, sin contar a la fecha de emisión de estos Estados Contables con la información de detalle correspondiente a los mismos.

**2.2. Políticas de Culminación de Proyectos Inmobiliarios Inconclusos**

Por resolución de directorio de la ANV N° 0198/09 se aprueban los reglamentos “Reglamento Sobre Destino de Inmuebles y Proyectos Inmobiliarios Inconclusos Administrados por la Agencia nacional de Vivienda”.

El Reglamento mencionados procura regularizar el proceso de negociación y contratación para dar destino a los inmuebles (“esqueletos”) o la culminación de proyectos inmobiliarios inconclusos, administrados por la ANV

**2.3 Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”**

El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 12.397 correspondientes a gastos devengados durante el ejercicio para la preservación de los inmuebles de la cartera.

**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**

El saldo que se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, corresponde al ajuste por inflación realizado en este ejercicio.

**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. El saldo expuesto en el rubro “Ganancias Financieras” corresponde a la variación en el valor de la unidad reajutable en la que se expresan los inmuebles que se mantienen en cartera.

**“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

El saldo expuesto en el rubro “Pérdidas Diversas” corresponde al valor de costo del inmueble padrón 598, incluido en el certificado de participación del Fideicomiso por error ya que el mismo pertenece a otra cartera.

**Nota 5 IMPOSICIÓN FISCAL**

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 216530290013 (Fideicomiso N° 20659 AÑO 2010). 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.

**Nota 6 OTROS HECHOS RELEVANTES**

En el marco de la cláusula quinta, numeral III) literal A)h) de la escritura pública de constitución del Fideicomiso IX, se realizó con fecha 30/12/10 un contrato de asociación entre la ANV y un inversor privado para la culminación del inmueble padrón 417.168 incluido en este Fideicomiso.

**Nota 7 HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al 31/12/2010 hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.

## DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

1. El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de “Cartera Inmuebles IX-Fideicomiso Financiero”, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2010, los correspondientes Estados de Resultados, de Origen y Aplicación de Fondos y de Evolución del Patrimonio por el ejercicio comprendido entre el 07/05/2010 y el 31/12/2010, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

El Tribunal de Cuentas también ha auditado el cumplimiento por parte de la ANV de las disposiciones legales vigentes relacionadas con los estados financieros objeto de examen.

### 2. 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 y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU) 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.

### 3. Bases para la abstención de opinión

3.1 El sistema de información utilizado por la ANV para el registro contable de la Cartera Inmuebles IX, no es apropiado para su operativa y ha presentado errores desde su implementación. El mismo presenta deficiencias en su funcionamiento y en la información resultante. Se ha comprobado que los saldos proporcionados por este sistema presentan diferencias significativas e inconsistencias con sus inventarios y con los estados remitidos al Tribunal de Cuentas, las que se encontraban pendientes de corregir al momento de tomar conocimiento de los estados por el Directorio de la Agencia y de la remisión de los mismos al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y a este Tribunal.

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

3.2 El saldo del Capítulo Inversiones que al 31/12/2010 asciende a \$ 743:558.121 y representa el 100% del Activo, se compone de bienes inmuebles destinados a la venta e inmuebles en construcción transferidos por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), valuados por su costo en unidades reajustables. El Organismo no ha realizado tasaciones a efectos de valuarlos por su valor de realización, tal como lo señala la Nota 2.1.1 a los Estados Financieros. No se han podido aplicar procedimientos de auditoría para cuantificar la diferencia entre ambos criterios.

3.3 En la nota mencionada anteriormente se revela la existencia de posibles pasivos asociados a varios de los inmuebles transferidos, los cuales serían de responsabilidad del fideicomiso. No se dispone de información para poder cuantificar el efecto de esta situación en los estados financieros.

### 4. Abstención de opinión

Debido a la importancia de lo expresado en el Numeral 3) y a que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría adicionales para obtener evidencia a efectos de opinar sobre 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.

5. Con relación a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes relacionadas con los estados financieros que fueron objeto de examen en el transcurso de la auditoría, se ha comprobado que no se dio cumplimiento a las siguientes normas:

- Artículo N° 28 de la Ordenanza N° 81, por no haber remitido al Tribunal de Cuentas la Carta de Representaciones de la Administración.
- Artículo N° 32 de la Ordenanza N° 81, por no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros dentro de los 90 días siguientes al cierre del Ejercicio.

- Artículo 22 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCSF) por no haber aplicado la norma de valuación establecida en el Plan de Cuentas dictado por el BCU y la Resolución de la Superintendencia de Servicios Financieros del 16/12/2010, en lo relativo a la tasación de los inmuebles destinados a la venta.

Montevideo, 22 de marzo de 2012