

CARTERA INMUEBLES IX FIDEICOMISO FINANCIERO

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

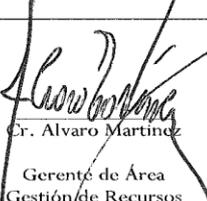
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

| | Total |
|---|----------------|
| ACTIVO | 664.759 |
| 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) | 212.314 |
| 1.- Vigentes por intermediación financiera | 152.378 |
| 1.1.- Sector financiero | - |
| 1.1.2.- Otras instituciones financieras del país | - |
| 1.2.- Sector no financiero | 152.378 |
| 1.2.3.- Sector privado residentes | 152.378 |
| 2.- Operaciones a liquidar | - |
| 3.- Vencidos | 3.350 |
| 3.2.- Sector no financiero | 3.350 |
| 3.2.3.- Sector Privado Residente | 3.350 |
| 3.2.3.1.- Colocación vencida | 3.350 |
| 3.2.3.2.- Créditos en Gestión | - |
| 3.2.3.3.- Créditos morosos | - |
| 4.- Diversos | 56.586 |
| IV) Inversiones | 452.445 |
| 1.- En el país | 452.445 |
| V) Bienes de uso | - |
| VI) Cargos diferidos | - |
| PASIVO | 180.680 |
| I) Obligaciones | 180.680 |
| 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 | 180.680 |
| 4.- Provisiones | - |
| 5.- Previsiones | - |
| PATRIMONIO | 484.079 |
| 1.- Capital integrado | 727.089 |
| 2.- Ajustes al patrimonio | 258.891 |
| 3.- Reservas | - |
| 4.- Resultados acumulados | (476.217) |
| 5.- Resultados del ejercicio | (25.684) |
| CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | 136.764 |
| 1.- Garantías recibidas | 136.582 |
| 2.- Otras cuentas de orden deudoras | 182 |
| CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS | 136.764 |
| 1.- Garantías otorgadas | 136.582 |
| 2.- Otras cuentas de orden acreedoras | 182 |

Las notas 1 a 6 son parte integrante de los Estados Contables


Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de
Fideicomisos

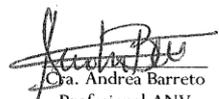

Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

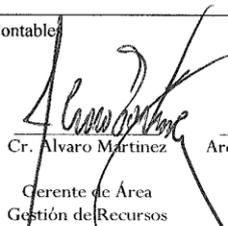

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2014 A 31 DICIEMBRE DE 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 | 5.160 |
| 1.- Créditos Vigentes | 5.066 |
| 1.1 - Sector no Financiero | 5.066 |
| 2.- Créditos Vencidos | 94 |
| 2.1 - Sector No financiero | 92 |
| 2.2 - Recuperación de Créditos Castigados | 2 |
| Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones | (47.020) |
| 1.- Reajustes de Créditos | (8.137) |
| 1.1 - Créditos Vigentes | (6.496) |
| 1.2 - Créditos Vencidos | (1.641) |
| 2.- Pérdida por Inflación | (38.883) |
| I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones | (41.860) |
| Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera | 2.580 |
| 1.- Ganancias | 11.536 |
| 2.- Pérdidas | (8.956) |
| II) Margen Financiero antes de provisiones | (39.280) |
| PREVISIONES | (3.909) |
| Desafectación de provisiones y revalorización de créditos / (Constitución de provisiones y desvalorización de créditos) | (3.909) |
| III) Margen financiero | (43.189) |
| GANANCIAS POR SERVICIOS | 44 |
| PERDIDAS POR SERVICIOS | - |
| Resultado por servicios | 44 |
| Resultado Bruto | (43.145) |
| GANANCIAS OPERATIVAS | 181.114 |
| 1.- Otras Ganancias Diversas | 181.114 |
| 1.1- Venta de Bienes Inmuebles | 176.316 |
| 1.2- Ingresos por arrendamientos con opción a compra | 251 |
| 1.3- Otras ganancias operativas | 4.547 |
| PERDIDAS OPERATIVAS | (163.653) |
| 1.- Honorarios por Administración Fiduciario | (12.489) |
| 2.- Impuestos Tasas y Contribuciones | (5.820) |
| 3.- Vigilancia y Custodia | (17.959) |
| 4.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles | (12.785) |
| 5.- Costo de Venta de Bienes Inmuebles | (108.066) |
| 6.- Otros Gastos Operativos | (6.534) |
| RESULTADO OPERATIVO NETO | (25.684) |
| Resultado | (25.684) |

Las notas 1 a 6 son parte integrante de los Estados Contables


 Cfa. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos


 Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO

Estado de Evolución del Patrimonio

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)

ANEXO N° 1

| | CAPITAL | AP. Y COMP. A CAPITALIZAR | AJUSTES AL PATRIMONIO | RESERVAS | RESULTADOS ACUMULADOS | PATRIMONIO TOTAL |
|--|----------------|------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|---------------------|
| 1. SALDOS INICIALES | | | | | | |
| APORTES DE PROPIETARIOS | | | | | | |
| Certificados de Participación en circulación | 727.089 | | | | | 727.089 |
| AJUSTES AL PATRIMONIO | | | | | | |
| Ajustes al Patrimonio | | | (8.485) | | | (8.485) |
| RESULTADOS ACUMULADOS | | | | | | |
| Resultados Acumuladas | | | | | (247.724) | (247.724) |
| REEXPRESIONES CONTABLES | | | | | | |
| Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación | | | | | | |
| Ajuste de los resultados por ganancias por inflación | | | | | | |
| SUB-TOTAL | 727.089 | | (8.485) | | (247.724) | 470.880 |
| MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL | | | | | | |
| SALDOS INICIALES MODIFIC. | 727.089 | | (8.485) | | (247.724) | 470.880 |
| 2. REEXPRESIONES CONTABLES | | | | | | |
| Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación | | | | | (228.493) | (228.493) |
| Ajuste de los resultados por ganancias por inflación | | | 267.376 | | | 267.376 |
| 3. AJUSTES AL PATRIMONIO | | | | | | |
| Ajuste por pagos al Beneficiario | | | | | | |
| Ajustes al Patrimonio | | | | | | |
| 4. RESULTADOS DEL EJERCICIO | | | | | | |
| Ganancias del Ejercicio | | | | | 426.347 | 426.347 |
| Pérdidas del Ejercicio | | | | | (452.031) | (452.031) |
| SUB-TOTAL | | | 267.376 | | (254.177) | 13.199 |
| 5. SALDOS FINALES | | | | | | |
| Certificados de Participación en circulación | 727.089 | | | | | 727.089 |
| GANANCIAS RETENIDAS | | | | | | |
| Resultados no asignados | | | | | (501.901) | (501.901) |
| REEXPRESIONES CONTABLES | | | 258.891 | | | 258.891 |
| TOTAL | 727.089 | | 258.891 | | (501.901) | 484.079 |

Las notas 1 a 6 son parte integrante de los Estados Contables


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos


 Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

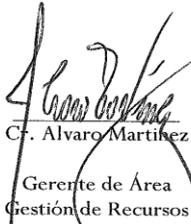
del 1° de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2014

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

| | 31.12.14 |
|--|-----------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | |
| Ganancia (Pérdida) del ejercicio | (25.684) |
| Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto | |
| Diferencia de Cambio Rubros no Operativos | - |
| Ajuste resultados anteriores | - |
| Resultados diversos | - |
| (AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS | (21.446) |
| Créditos vigentes | (95.704) |
| Créditos vencidos | 1.627 |
| Créditos diversos | (23.759) |
| Inversiones otros bienes | 96.390 |
| AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS | 8.246 |
| Obligaciones diversas | 8.246 |
| Variación neta de operaciones a liquidar | |
| AJUSTES AL PATRIMONIO | 38.884 |
| Ajustes al patrimonio | - |
| Reexpresiones Contables | 38.884 |
| Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas | - |
| Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes | - |
| Diferencia de cambio generada por disponibilidades | - |
| Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio | - |
| Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio | - |

Las notas 1 a 6 son parte integrante de los Estados Contables


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos


 Cf. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

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

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.

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.

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

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

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 de Inmuebles IX – 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.

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

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.

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

| Riesgos clasificados en: | Créditos M/N | Créditos M/E (equivalente en M/N) | Contingencias | TOTAL DE RIESGO | Garantías computables | Provisiones Constituidas | | Riesgos netos de provisiones |
|--|----------------|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------|------------------------------------|--------------|------------------------------|
| | | | | | | % mínimo | Importe | |
| 1A | - | - | - | - | - | 0,0% | - | - |
| 1C | 116.608 | - | - | 116.608 | 35.072 | Mayor o igual a 0,5% y menor a 3% | 1.043 | 115.565 |
| 2A | 13.339 | - | - | 13.339 | 10.061 | Mayor o igual a 3% y menor a 7% | 150 | 13.189 |
| 2B | 14.631 | - | - | 14.631 | 1.325 | Mayor o igual a 7% y menor a 20% | 117 | 14.514 |
| 3 | 15.555 | - | - | 15.555 | 5.176 | Mayor o igual a 20% y menor a 50% | 3.110 | 12.445 |
| 4 | - | - | - | - | 1.711 | Mayor o igual a 50% y menor a 100% | - | - |
| 5 | 1.257 | - | - | 1.257 | - | 100% | 1.242 | 15 |
| SUBTOTAL | 161.390 | - | - | 161.390 | 53.345 | | 5.662 | 155.728 |
| Otros créditos diversos | 56.586 | - | - | 56.586 | - | | - | 56.586 |
| 90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar | - | - | - | - | - | | - | - |
| Otras contingencias | - | - | - | - | - | | - | - |
| TOTAL | 217.976 | - | - | 217.976 | 53.345 | | 5.662 | 212.314 |

“CARTERA INMUEBLES IX – 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 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:

- 2.2.1 De acuerdo a lo dispuesto en dichas resoluciones, los inmuebles destinados a la venta e inmuebles en construcción y 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. 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.

2.3 Políticas de Culminación de Proyectos Inmobiliarios Inconclusos

Por resolución de directorio de la ANV N° 0198/09 se aprueba el reglamento “Reglamento Sobre Destino de Inmuebles y Proyectos Inmobiliarios Inconclusos Administrados por la Agencia Nacional de Vivienda”.

El Reglamento mencionado 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.

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

2.4 Proyecto Terrazas del Palacio

Con fecha 30 de diciembre de 2010, se firmó un contrato de asociación para la culminación del Proyecto Terrazas del Palacio entre la Agencia Nacional de Vivienda en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso “Cartera de Inmuebles IX – Fideicomiso Financiero” y Península Investments Uruguay.

De los anexos al mismo surge que los Bloques B, C y D serán el objeto de asociación, que el inversor privado será el responsable de invertir los fondos necesarios para la finalización del proyecto y el Fideicomiso aportará los inmuebles mencionados.

El aporte del Fideicomiso 9 se expone en el rubro Inversiones del Estado de Situación Patrimonial. Para determinar su valor se utiliza el porcentaje de distribución de los ingresos (6%) en función de las ventas estimadas, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de asociación para la culminación del Proyecto.

2.5 Otros Proyectos

Bajo la Administración del Fiduciario, se llevaron adelante los proyectos de finalización de Torre San Carlos (CH B47) en el Departamento de Maldonado y el Complejo Habitacional F30 de la ciudad de Rivera.

Los gastos asociados a los mismos se expusieron en el rubro “Otras Pérdidas Operativas” del Estado de Resultados.

2.6 Deudas Financieras

El saldo del rubro representa un pasivo con la Intendencia Municipal de Maldonado, de acuerdo a un convenio suscrito el 15 de diciembre de 2010 con la Agencia Nacional de Vivienda para la finalización de las obras del CH B47 de la ciudad de San Carlos. Dicho pasivo se encuentra cancelado a la fecha de cierre de balance.

2.8 Contenido de las cuentas denominadas “Obligaciones Diversas”

El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 180.680. Dicho monto se compone por Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 125.018 y por señas cobradas por venta de inmuebles correspondientes al CH B47 – Torre San Carlos por miles de \$55.662.

1

“CARTERA INMUEBLES IX – 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

El alta patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 267.376, por concepto de ajuste por inflación.

Nota 4 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS

4.1. Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la Norma 3.3. del Plan de Cuentas no está permitido liquidar como ganancia productos financieros –salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados como “Deudores con capacidad de pago comprometida”, “Deudores con capacidad de pago muy comprometida” y “Deudores irrecuperables”.

Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo “Productos financieros en suspenso”.

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

4.2. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2014 por miles de \$ 5.662 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 de Previsiones / (Constitución de Provisiones) | Saldo final de provisiones |
|---|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Créditos Vigentes al Sector Financiero | | | |
| Créditos Vigentes al Sector no Financiero | 413 | 2.187 | 2.600 |
| Créditos Diversos | | | |
| Créditos Vencidos al Sector Financiero | | | |
| Créditos Vencidos al Sector no Financiero | 16 | 3.046 | 3.062 |
| Créditos en Gestión | 57 | -57 | - |
| Créditos Morosos | 1.267 | -1.267 | - |
| Previsiones de Contingencias | | | |
| Previsiones Generales | | | |
| Previsiones Estadísticas | | | |
| TOTALES | 1.753 | 3.909 | 5.662 |

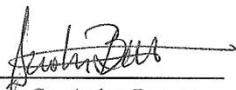
Nota 5 IMPOSICIÓN FISCAL

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.

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

Nota 6 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 Inmuebles IX-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 Cartera Inmuebles IX 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. El valor del inventario de los inmuebles que integran el Capítulo Inversiones no coincide con su saldo contable a fecha de cierre.
3. 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.
4. En Nota 2.2.1 a los Estados Financieros se revela la existencia de posibles pasivos asociados a inmuebles incluidos en el Capítulo Inversiones, los cuales serían de responsabilidad del Fideicomiso. No se dispone de información para poder cuantificar el efecto de esta situación en los estados financieros.
5. 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 (RNRCFSF) 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, 28 de diciembre de 2015

