CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

	31.12.2016
ACTIVO	
DISPONIBLE	-
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)	174.139
-Otras instituciones financieras del país	-
-Sector público nacional	-
-Sector privado residentes	174.139
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)	12.937
-Colocación vencida	12.220
-Créditos en gestión	-
-Créditos morosos	717
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de previsiones)	3.632
INVERSIONES (neto de previsiones)	194.043
BIENES DE USO	-
ACTIVOS INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	**384.751**
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	-
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	32.263
PROVISIONES	81.573
PREVISIONES	-
TOTAL PASIVO	**113.836**
PATRIMONIO	
-Capital integrado	727.069
-Ajustes al patrimonio	404.261
-Reservas	-
-Resultados acumulados	(908.918)
-Resultado del ejercicio	46.483
TOTAL PATRIMONIO	**270.915**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**384.751**
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	
-Garantías Recibidas	320.888
-Otras cuentas de orden deudoras	212
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	**321.100**
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	
-Otorgantes de garantía	(320.888)
-Otras cuentas de orden acreedoras	(212)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	**(321.100)**

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Fideicomisos.

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

28/6/2017

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

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

	31.12.2016
GANANCIAS FINANCIERAS	
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera	20.033
-Sector financiero	99
-Sector no financiero	19.934
-Operaciones a liquidar	-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera	2.799
	22.832
PÉRDIDAS FINANCIERAS	
-Pérdidas por reajustes de créditos	
-Vigentes	(857)
-Vencidos	(110)
	(967)
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN	
-Ganancias por valuación	1.429
-Pérdidas por valuación	(7.192)
	(5.763)
PREVISIONES	
-Desafectación de previsiones y revalorización de créditos	5.094
-Constitución de previsiones y desvalorización de créditos	(232)
	4.862
MARGEN FINANCIERO	
-Ganancias por servicios	1
-Pérdidas por servicios	-
	1
RESULTADO BRUTO	**20.965**
GANANCIAS OPERATIVAS	
-Rentas	232
-Otras ganancias operativas	226.513
-Ganancias por ajuste por inflación	106.719
	333.464
PÉRDIDAS OPERATIVAS	
-Honorarios y otros gastos operativos	(181.424)
-Pérdidas por ajuste por inflación	(124.522)
	(305.946)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**48.483**

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Fideicomisos.

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
Presidente
28/6/2017

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

CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

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

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

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2016	727.089	351.931	-	(603.316)	475.704
Ajustes al saldo inicial				(237.472)	(237.472)
Saldos iniciales ajustados	**727.089**	**351.931**	-	**(840.788)**	**238.232**
Movimientos del período					
Aportes de propietarios					-
Capitalizaciones					
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones					(35.102)
Transferencias al Beneficiario		(35.102)			-
Ajustes al valor de inmuebles					19.302
Ajustes por inflación		87.432		(68.130)	-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio					-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores				48.483	48.483
Resultado del ejercicio				**(19.647)**	**32.683**
Total de movimientos del período	-	**52.330**	-		
Saldos finales al 31.12.2016					
Aportes de propietarios					727.089
Acciones en circulación	727.089				404.261
Ajustes al patrimonio		404.261			-
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria				(860.435)	(860.435)
Resultados no asignados				**(860.435)**	**270.915**
Total	**727.089**	**404.261**	-		

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Fideicomisos.

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
Presidente
28/6/2017

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

CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

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

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

	31.12.2016
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	
Resultado neto del ejercicio	48.483
Ajustes:	
Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	7.938
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	(7.423)
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	47.588
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	(24.862)
Aumento / (Disminución) en Provisiones	(6.612)
Aumento / (Disminución) en Previsiones	-
Efectivo proveniente de Operaciones	**65.112**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	(30.010)
Efectivo aplicado a Inversiones	**(30.010)**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO	
Transferencias al Beneficiario	(35.102)
Reexpresiones contables	
Efectivo aplicado a Financiamiento	**(35.102)**
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	-
EFECTIVO AL INICIO	-
EFECTIVO AL CIERRE	-

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Fideicomisos.

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

28/6/2017

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

"CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 Nº 17.703, del 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario Nº 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 (en adelante BCU); Reglamentación de Fideicomisos (Circular Nº 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular Nº 1.892) y modificativas (Circulares Nº 1.942 y 1.982).

1.2. Constitución

Su constitución está dada por la adjudicación en oferta privada de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante MEF) y la transferencia operada el 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 (en adelante BHU).

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

1.3. Principales Políticas Contables

1.3.1. Base de preparación de los Estados Contables

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

Los presentes Estados Contables se preparan con el objetivo de cumplir con los requerimientos de rendición de cuentas establecidos en el contrato constitutivo del Fideicomiso.

Los mismos se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país. Han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el BCU para Instituciones de Intermediación Financiera con algunas excepciones (ver nota 2). Adicionalmente, dado que el Fideicomiso no es una entidad de intermediación financiera no aplican las siguientes revelaciones solicitadas por la normativa de dicha institución bancaria:

- Cuadro de posición en moneda extranjera
- Cuadro de riesgos del sector no financiero
- Detalle de los movimientos de las cuentas de previsiones
- Número de operaciones de crédito problemáticas reestructuradas en el ejercicio
- Distribución de los créditos vigentes y obligaciones por intermediación financiera según sus vencimientos (menor a 1 año, entre 1 año y menor a 3 años y más de 3 años)
- Concentración de riesgos crediticios asumidos con el sector no financiero.

Estos Estados Contables se presentan sobre la base de costo histórico, corregidos para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda sobre la situación patrimonial y financiera, y sobre los resultados de la misma. El ajuste del poder adquisitivo de la moneda mencionado se ha realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo, nivel general (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

"CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

Al 31 de diciembre de 2016 el índice aplicado experimentó un incremento del 8,103% respecto del cierre de ejercicio anterior. Los resultados 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 ejercicio.

1.3.2. Moneda Extranjera

1.3.2.1 Valor de la Unidad Reajustable

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

1.3.2.2 Valor de la Unidad Indexada

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

1.3.2.3 Cotización del dólar estadounidense

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

1.3.2.4 Diferencia de Cambio

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de los tipos de cambio vigentes en el mercado a la fecha de concreción de las transacciones.

Las diferencias de cambio del ejercicio han sido imputadas al rubro correspondiente y se exponen en el capítulo resultados por diferencia de cotización en el Estado de Resultados.

1.3.3. Metodología de Ajuste por Inflación

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

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

"CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

2.1. Normas para la clasificación y constitución de previsiones para riesgos crediticios

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se previsiona de acuerdo a las normas particulares 3.8 y 3.12 establecidas por la Superintendencia de Servicios Financieros del BCU.

Los saldos de créditos comprenden el importe a cobrar en concepto de capital efectivamente colocado en cada operación más los correspondientes intereses devengados.

A los efectos del cálculo de las previsiones, el Fideicomiso "CARTERA INMUEBLES IX – Fideicomiso Financiero" considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta de acuerdo a lo establecido por el BCU en la Norma Particular 3.16.

Para la constitución de las previsiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la Institución.
- Actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV).

2.2. Normas contables particulares

2.2.1. Créditos

En función de que la cartera de créditos contenida en este Fideicomiso presenta las mismas particularidades que las carteras generadas en BHU, la ANV en su calidad de fiduciario financiero de la CARTERA INMUEBLES IX – Fideicomiso Financiero ha resuelto aplicar las mismas políticas contables utilizadas por el BHU, y admitidas para éste por el BCU a los efectos de la valuación y exposición de sus principales rubros de créditos.

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 BCU referida a los créditos del BHU, se dispuso aplicar el siguiente criterio: para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplica lo dispuesto en la Norma Particular 3.8 del Plan de Cuentas del BCU para la clasificación de clientes con operaciones de 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 Inversiones

Las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre del ejercicio de acuerdo al valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV, con cambios en resultados.

2.2.3 Pérdida por deterioro de Inversiones

Al cierre del ejercicio, las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados son analizadas a efectos de determinar si presentan indicios de deterioro. Si existen tales indicios, se estima el importe recuperable del activo.

Dicho importe recuperable se entiende como el valor que se espera obtener a través de la venta, y/o arrendamiento del inmueble. Para determinar dicha cifra se considera evidencia interna y externa tal como, información de inmuebles ocupados o construcciones inconclusas (esqueletos de edificios) con situación jurídica desconocida o con poca expectativa de recuperación para disponer para la venta, precios de venta de mercado de bienes cercanos a la ubicación de estos, deterioro de la estructura, entre otros. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros excede el importe recuperable. Dicha perdida se reconocerá inmediatamente en el resultado del período.

Asimismo, al cierre de cada ejercicio se evaluará si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en períodos anteriores, ya no existe o podría haber disminuido. En tal caso, se estimará el nuevo importe recuperable del activo y se revertirá la pérdida por deterioro reconocida en períodos anteriores, si y solo si, se hubiese producido un cambio en las estimaciones desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. Para ello, se aumentará el importe en libros del activo hasta alcanzar el importe que podría haberse obtenido si no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro de valor de dicho activo en períodos anteriores. Dicha reversión de pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en el resultado del período.

2.3 Políticas de Culminación de Proyectos Inmobiliarios Inconclusos

Por resolución de directorio de la ANV Nº 0198/09 se aprueba el "Reglamento Sobre Destino de Inmuebles y Proyectos Inmobiliarios Inconclusos Administrados por la ANV".

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.

2.4 Políticas y reglamentos de Recupero

Por resolución de Directorio Nº 0123/16 de fecha 27 de abril de 2016 se aprueban el "Reglamento de Recupero – Gestión de Cartera de Créditos Hipotecarios – Fideicomisos" el cual regula todos los créditos hipotecarios que integran los diferentes fideicomisos administrados por la ANV; y el "Reglamento de Recupero – Gestión Social Promesas – Fideicomisos" el que regula todas las promesas de compraventa que integran los distintos fideicomisos administrados por la ANV.

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera de Créditos que integren el Fideicomiso CARTERA INMUEBLES IX – Fideicomiso Financiero procura el recupero de los créditos mediante la realización de acuerdos que permitan preservar el valor económico de la cartera. Contribuye a solucionar a través de la aplicación de instrumentos diversos la situación de endeudamiento de los deudores que ameriten beneficiarse con los incentivos a fin de poder alcanzar acuerdos sustentables para la recuperación de los créditos considerando las posibilidades reales del pago de los deudores y procurando la permanencia en la vivienda.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016 se aprobó el "Reglamento Gestión Estado de Ocupación Irregular" en la resolución de Directorio N°0208/16 de fecha 15 de junio de 2016, el "Reglamento Defensa del Crédito en Remate" en la resolución de Directorio N°0209/16 de la misma fecha, y el "Reglamento para el Otorgamiento de Contrato de Arrendamiento" en la resolución de Directorio N°0254/16 de fecha 13 de julio de 2016.

2.5 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 ANV en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso "CARTERA 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.

Según el contrato de asociación, al Fideicomiso le corresponderá el 6% de los ingresos brutos obtenidos por las ventas de unidades. A los efectos de la valuación de la participación correspondiente al Fideicomiso, se consideró el 6% del patrimonio del Proyecto al 31.12.2015, siendo esta la mejor estimación disponible. La misma se expone en el rubro Inversiones del Estado de Situación Patrimonial.

2.6 Contenido de las cuentas denominadas "Diversas"

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 del Fideicomiso y otros créditos de escasa significatividad.

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

a) El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles $ 32.263. Dicho monto se compone por gastos a pagar a ANV por miles $ 6.487, señas y entregas a cuenta por ventas de inmuebles por miles $ 25.776.

b) 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, de acuerdo a lo resuelto en la Asamblea del 11 de diciembre de 2015, se sitúa en el 20% (veinte por ciento) del total recaudado.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

Nota 3 CAMBIO DE POLITICA Y OTROS AJUSTES A SALDOS INICIALES

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

3.1. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso pasó a valuar sus inversiones en inmuebles al valor de rápida convertibilidad surgido de la última tasación efectivamente realizada por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV. Anteriormente el Fideicomiso ajustaba manualmente las inversiones en recuperación de créditos tomando el menor valor entre el que resultaba fijado en la dación en pago o en adquisición en ejecución judicial según correspondiera, el saldo deudor que se extinguía (formado por el crédito original más los intereses liquidables según normas bancocentralistas) y el valor de mercado del bien en moneda nacional consistiendo este último en el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas a la fecha de la recuperación.

La gerencia considera que esta nueva política proporciona información fiable y más relevante porque brinda un valor más confiable al inventario de inversiones dado que se eliminan los errores producto de ajustes manuales.

El efecto del cambio consiste en un aumento de miles $ 357.071 en el saldo de las inversiones y un aumento de miles $ 357.071 en ganancias acumuladas.

Por otra parte, a cierre de ejercicio se reconoció un deterioro de valor de las Inversiones en inmuebles, a partir de indicios obtenidos de evidencia interna, que indicaban una disminución significativa de expectativas de ingreso de flujos futuros de fondos provenientes de la disposición de los mismos. Dicha evidencia – presente desde ejercicios anteriores - contempla información de inmuebles ocupados o construcciones inconclusas (esqueletos de edificios) con situación jurídica desconocida o con poca expectativa de recuperación y disposición de los mismos. El efecto de este deterioro impacta en los estados contables en una disminución del saldo de Inversiones en miles $ 566.330, y un aumento de miles $ 566.330 en pérdidas acumuladas.

3.2. Corrección de errores en saldos iniciales

Se procedió a corregir errores en los saldos iniciales fundamentalmente relacionados con partidas conciliatorias con la ANV correspondientes a ejercicios anteriores. El efecto de estas correcciones consiste en una disminución de miles $ 25.460 en el saldo pasivo por obligaciones diversas y un aumento de miles $ 25.460 en ganancias acumuladas.

Se procedió a corregir errores en los saldos iniciales relacionados con el cálculo de las provisiones por contribución inmobiliaria e impuesto de primaria. El efecto de estas correcciones consiste en un aumento de miles $ 74.273 en el saldo pasivo de provisiones y un aumento de miles $ 74.273 en pérdidas acumuladas.

Con anterioridad se computaba una provisión de gastos de reparación medida sobre la base de los gastos incurridos en ejercicios anteriores. El origen de esta provisión de gastos estaba relacionado a la necesidad que habría de reparar los inmuebles ocupados en forma precaria a los efectos de su comercialización. Esta provisión genérica fue eliminada al ser sustituida por la previsión por deterioro de valor explicada anteriormente. El efecto del cambio consiste en una disminución del pasivo por provisiones de miles $ 20.726 con cargo a resultados acumulados.

Adicionalmente, se realiza el ajuste de los rubros de cuentas de orden para reflejar la variación de las previsiones ajustadas contra resultados acumulados. El efecto de dicho cambio implica un aumento en pérdidas acumuladas por miles $ 126.

Nota 4 PATRIMONIO

4.1. Evolución del Patrimonio

El Estado de Evolución del Patrimonio se presenta en Anexo Nº 1.

4.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso, en su artículo décimo 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 del Patrimonio" constituyendo para el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 un monto de miles $ 52.330. El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF ajustadas por inflación por un monto de miles $ (35.102), y ajuste por inflación por un monto de miles $ 87.432.

4.3. Resultados Acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en el ajuste por inflación de este rubro por miles $ (68.130), y en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 por miles $ 48.483.

Nota 5 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS

5.1 Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas

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

5.2. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2016 por miles $ 622.159 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

Nota 6 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa "Cuentas de Orden Deudoras" y el saldo de la cuenta pasiva "Cuentas de Orden Acreedoras" que asciende a miles $ 321.100, corresponde a:

- Miles de $ 320.888 - Garantías Totales
- Miles de $ 212 - Opciones de Compra.

Nota 7 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el Nº 216530290013 (Fideicomiso Nº 20659 AÑO 2010) y se encuentra exonerado de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº 18.125 Artículo 15.

Nota 8 RIESGO DE LA ACTIVIDAD

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

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2016 para el Fideicomiso CARTERA INMUBLES IX – Fideicomiso Financiero es del 3%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas. La ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso CARTERA INMUBLES IX – Fideicomiso Financiero busca en primera instancia llegar a acuerdos de pago para revertir la situación de morosidad extrema, o en su defecto proceder a la recuperación del crédito mediante remates extrajudiciales.

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

Nota 9 USO DE ESTIMACIONES

Al preparar los Estados Contables se han hecho estimaciones que impactan en el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y egresos así como otra información reportada en las notas. Periódicamente se monitorean dichas estimaciones y se incorpora toda la información relevante disponible a la fecha de elaboración de los Estados Contables. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones. Las principales estimaciones se detallan a continuación:

9.1. Valuación de Inversiones en Inmuebles

Las inversiones en inmuebles se valúan al valor de rápida convertibilidad surgido de la última tasación efectivamente realizada por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV, las cuáles se actualizan cada 2 años. El valor de tasación representa la mejor estimación del importe recuperable y se basa en la evidencia más fiable disponible a la fecha de elaboración de los Estados Contables. Ver criterio de valuación en Nota 3.1.

9.2. Valuación de Inversiones en proyecto de asociación con privados

Según el contrato de asociación firmado con privados descrito en Nota 2.5, la participación del Fideicomiso CARTERA INMUBLES IX – Fideicomiso Financiero en dicho proyecto será del 6% de los ingresos brutos provenientes de la venta de los inmuebles debidamente identificados en el contrato. Se considera que la mejor estimación disponible de dicha participación en el proyecto corresponde al 6% del valor del patrimonio neto que surge del último Estado de Situación Patrimonial de dicho contrato, cerrado el 31/12/2015.

9.3. Provisión por pasivos y cargos

Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque existe incertidumbre sobre el momento y/o el monto de su liquidación. Las provisiones registradas por el Fideicomiso CARTERA INMUBLES IX – Fideicomiso Financiero se derivan de las obligaciones en relación con los impuestos nacionales de la cartera de Inversiones en Inmuebles.

El reconocimiento y la medición de dichas provisiones requieren el uso de estimaciones para determinar el importe de la obligación. Estas estimaciones se basan en los importes adeudados por un grupo de inmuebles. Dichos adeudos se obtuvieron de la respuesta a la circularización de saldos enviada a las intendencias municipales de cada departamento.

"CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Nota 10 HECHOS POSTERIORES

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

Montevideo, 27 de junio de 2017.

Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Fideicomisos.

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Arq. Francisco Beltrame
28/6/2017
Presidente

DICTAMEN

El Tribunal de Cuentas ha examinado los Estados Financieros de la "Cartera Inmuebles IX-Fideicomiso Financiero", correspondientes al Ejercicio finalizado el 31/12/2016, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV), que se adjuntan. Dichos Estados Financieros comprenden el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Origen y Aplicación de Fondos comparativos diciembre 2016-diciembre 2015, el Estado de Evolución del Patrimonio por el período comprendido entre el 01/01/16 al 31/12/26, 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

La Dirección de la ANV, como agente fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos Estados Financieros de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos crediticios y presentación, dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU), excepto por lo descrito en las Notas Nº 1.3.1 y 2.2.1 y con la Ordenanza Nº 81 de este Tribunal. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

La responsabilidad del Tribunal de Cuentas es expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basada en la auditoría realizada. Esta auditoría fue practicada de acuerdo con los Principios Fundamentales de

Auditoría (ISSAI 100 y 200), y las Directrices de Auditoría Financiera de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI).

Estas normas requieren que se cumpla con requisitos éticos, se planifique y se realice la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros estén libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia acerca de los montos y revelaciones contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de existencia de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar la evaluación de riesgos, el auditor considera los aspectos de control interno de la entidad relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión acerca de la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también implica evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como evaluar la presentación general de los Estados Financieros.

Se considera que la evidencia de auditoría obtenida brinda una base suficiente y apropiada para sustentar la opinión sobre el Estado de Situación Patrimonial.

Bases para la abstención de opinión sobre los Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Origen y Aplicación de Fondos

En el Informe de Auditoría sobre los Estados Financieros correspondientes al Ejercicio finalizado el 31/12/2014, no se expresó una opinión sobre los mismos debido a una limitación en el alcance de la auditoría y que no fue posible aplicar otros procedimientos para obtener evidencia respecto a la razonabilidad de los saldos expuestos en los estados financieros.

Los Estados Financieros del Fideicomiso al 31/12/2015 fueron visados por el Tribunal de Cuentas. Los saldos iniciales de Activo y Pasivo determinan

el resultado del Ejercicio, así como diversas partidas de los Estados de Evolución del Patrimonio y de Origen y Aplicación de Fondos.

Abstención de opinión sobre los Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Origen y Aplicación de Fondos

Debido a la importancia de lo expresado en el párrafo anterior y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia respecto a la razonabilidad de los saldos expuestos en los Estados mencionados, el alcance de la auditoría no es suficiente para permitir expresar, y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre dichos Estados

Opinión sin salvedades sobre el Estado de Situación Patrimonial

En opinión del Tribunal de Cuentas, el Estado referido precedentemente presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación patrimonial de la "Cartera Inmuebles IX-Fideicomiso Financiero", al 31/12/2016 de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos crediticios y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU), excepto por lo descrito en las Notas Nº 1.3.1 y 2.2.1 y con la Ordenanza Nº 81 del Tribunal de Cuentas.

Párrafo de énfasis

En nuestro Dictamen de fecha 28/12/2015 no expresamos una opinión sobre los Estados Financieros correspondientes al Ejercicio finalizado el 31/12/2014, dado que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia respecto a la razonabilidad de los saldos expuestos en los Estados Financieros, ya que: no existía certeza en cuanto a la confiabilidad de los registros contables y de los Estados Financieros que resultaban de los mismos; el valor del inventario de inmuebles no coincidía con su saldo contable a fecha de cierre; la documentación de los créditos no era suficiente para opinar sobre devengamiento de intereses y cuotas, podrían existir pasivos asociados a inmuebles no cuantificados y no se había registrado una provisión por deterioro de inmuebles ocupados. Al 31/12/2016 estos hechos fueron

subsanados, lo que permitió emitir una opinión sobre el Estado de Situación Patrimonial a dicha fecha.

Si bien el Organismo establece en su Nota 1.3.1, que los Estados Contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay para Instituciones de Intermediación Financiera, se han constatado los siguientes incumplimientos a dicha normativa:

- Comunicación Nº 2012/228 por no confeccionar el Estado de Origen y Aplicación de Fondos con el grado de detalle requerido en dicha norma ni revelar en las notas a los estados financieros información relacionada con la posición de moneda extranjera, los riesgos del sector no financiero y los movimientos de las cuentas de previsiones.
- Comunicación Nº 2014/210 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo a lo dispuesto en la presente comunicación.

Montevideo, 22 de diciembre de 2017