

**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y  
COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ESTADOS FINANCIEROS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2019
<b>ACTIVO</b>		
DISPONIBLE	3	-
VALORES PARA INVERSIÓN		-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)		1.767.669
-Otras instituciones financieras del país		-
-Sector público nacional		-
-Sector privado residentes		1.767.669
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)		151.736
-Colocación vencida		89.518
-Créditos en gestión		15.589
-Créditos morosos		46.629
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	8.1	36.344
INVERSIONES (netos de provisiones)	5	441.065
BIENES DE USO		-
ACTIVOS INTANGIBLES		-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.396.814</b>
<b>PASIVO</b>		
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA		240
OPERACIONES A LIQUIDAR		-
OBLIGACIONES DIVERSAS	8.1	26.798
PROVISIONES	8.2	186.905
PREVISIONES		-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>213.943</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
-Capital integrado	10.1	3.250.501
-Ajustes al patrimonio	10.2	514.341
-Reservas		-
-Resultados acumulados	10.3	(2.071.213)
-Resultado del ejercicio	10.3	489.242
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>2.182.871</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.396.814</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	9	
-Garantías Recibidas		7.324.699
-Otras cuentas de orden deudoras		613.486
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>		<b>7.938.185</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	9	
-Otorgantes de garantía		(7.324.699)
-Otras cuentas de orden acreedoras		(613.486)
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>		<b>(7.938.185)</b>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros

  
\_\_\_\_\_  
Crá. Andrea Barreto  
Jefa de Departamento  
Contabilidad de Cartera Administrada

  
\_\_\_\_\_  
Gr. Álvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
\_\_\_\_\_  
Arq. Klaus Mill  
Presidente

**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019  
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2019
<b>GANANCIAS FINANCIERAS</b>		
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera		447.794
-Sector financiero		732
-Sector no financiero		447.062
-Operaciones a liquidar		-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera		533.081
		<b>980.875</b>
<b>PÉRDIDAS FINANCIERAS</b>		
-Pérdidas por reajustes de créditos		
-Vigentes		(8.651)
-Vencidos		(2.194)
		<b>(10.845)</b>
<b>RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN</b>		
-Ganancias por valuación		2.318
-Pérdidas por valuación		(161.861)
		<b>(159.543)</b>
<b>PREVISIONES</b>		
-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos		20.332
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos		(476.370)
		<b>(456.038)</b>
<b>MARGEN FINANCIERO</b>		
-Ganancias por servicios		188
-Pérdidas por servicios		-
		<b>188</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b>		
		<b>354.637</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>		
-Rentas		13.338
-Otras ganancias operativas	13	409.620
-Ganancias por ajuste por inflación		-
		<b>422.958</b>
<b>PÉRDIDAS OPERATIVAS</b>		
-Honorarios y otros gastos operativos	13	(288.353)
-Pérdidas por ajuste por inflación		-
		<b>(288.353)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		
		<b>489.242</b>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros

  
 Cra. Andrea Barreto  
 Jefa de Departamento  
 Contabilidad de Cartera Administrada

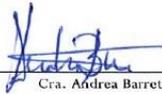
  
 Cr. Álvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Klaus Mill  
 Presidente

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO  
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

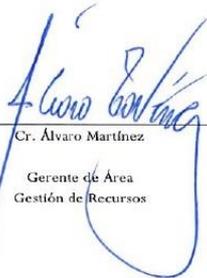
	<u>31.12.2019</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	489.242
OTRO RESULTADO INTEGRAL	
Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio	-
Superávit por revaluación	
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	
Entidades valoradas por el método de la participación	
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio	-
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	
Coberturas de los flujos de efectivo	
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<b><u>489.242</u></b>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros



Cra. Andrea Barreto

Jefa de Departamento  
Contabilidad de Cartera Administrada



Cr. Álvaro Martínez

Gerente de Área  
Gestión de Recursos



Arq. Klaus Mill

Presidente

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019  
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos iniciales al 01.01.2019</b>	3.250.501	668.112	-	(2.071.213)	1.847.400
<b>Ajustes al saldo inicial</b>					
<b>Saldos iniciales ajustados</b>	3.250.501	668.112	-	(2.071.213)	1.847.400
<b>Movimientos del ejercicio</b>					
Aportes de propietarios					-
Capitalizaciones					-
Distribución de utilidades					(156.293)
Dividendos en acciones					-
Transferencias al Beneficiario		(156.293)			-
Ajustes al valor de inmuebles					-
Ajustes por inflación					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					2.522
Reserva voluntaria		2.522			-
Ajustes al patrimonio					-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores				489.242	489.242
Resultado del ejercicio				489.242	489.242
<b>Total de movimientos del ejercicio</b>	-	(153.771)	-	489.242	335.471
<b>Saldos finales al 31.12.2019</b>					
<b>Aportes de propietarios</b>	3.250.501				3.250.501
Acciones en circulación		514.341			514.341
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados				(1.581.971)	(1.581.971)
<b>Total</b>	3.250.501	514.341	-	(1.581.971)	2.182.871

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros



Cra. Andrea Barreto

Jefa de Departamento  
 Contabilidad de Cartera Administrada



Cr. Alvaro Martinez

Gerente de Área  
 Gestión de Recursos



Arq. Klaus Mill

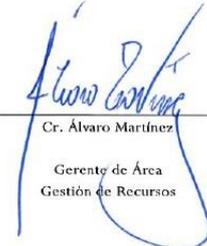
Presidente

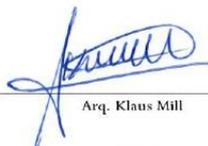
**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019  
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	<b>31.12.2019</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>	
Resultado neto del ejercicio	489.242
<b>Ajustes:</b>	
<b>Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones</b>	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	(305.015)
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	6.924
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	6.385
Aumento / (Disminución) en Obligaciones por intermediación financiera	19
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	9.116
Aumento / (Disminución) en Provisiones	(18)
Aumento / (Disminución) en Provisiones	-
<b>Efectivo proveniente de Operaciones</b>	<b>206.653</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN</b>	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	(50.360)
<b>Efectivo aplicado a Inversiones</b>	<b>(50.360)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO</b>	
Transferencias al Beneficiario	(156.293)
<b>Efectivo aplicado a Financiamiento</b>	<b>(156.293)</b>
<b>AUMENTO(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	-
<b>EFFECTIVO AL INICIO</b>	-
<b>EFFECTIVO AL CIERRE</b>	<b>-</b>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros

  
 Cra. Andrea Barreto  
 Jefe de Departamento  
 Contabilidad de Cartera Administrada

  
 Cr. Álvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Klaus Mill  
 Presidente

## **“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

#### **Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL “FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2011-X**

##### **1.1 Naturaleza**

El “FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X – Fideicomiso Financiero” – Serie 2011-X (en adelante el Fideicomiso), actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, del 27 de octubre de 2003 y su Decreto Reglamentario N° 516/003 del 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 N° 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular N° 1.892) y modificativas (Circulares N° 1.942 y N° 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 14 de febrero de 2011 de los siguientes bienes:

- A) Inmuebles pertenecientes a la cartera social o cartera comercial del Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante BHU), 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 compromisos de compraventa, arrendamientos y arrendamientos con opción a compra, categorizados dentro de las denominadas cartera comercial y cartera social del BHU.
- B) Inmuebles rurales o urbanos en propiedad común o propiedad horizontal.
- C) Inmuebles con saldos de precio de compromisos de compraventa de Conjuntos Habitacionales construidos de acuerdo a Convenios celebrados con las Intendencias Municipales de acuerdo a lo previsto en los artículos 119 y 120 de la Ley 13.728 y concordante de la Ley 14.666.
- D) Inmuebles con contratos de arrendamientos y arrendamientos con opción a compra sobre inmuebles cuya posesión ha sido entregada al BHU en forma voluntaria o por orden judicial.

Constituye domicilio fiscal en la calle Cerrito 400, Montevideo, Uruguay.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de **U.R. 6.758.219,35**.

##### **1.3 Estados Financieros**

Los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 han sido autorizados para su emisión por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV) en calidad de Fiduciario Financiero del Fideicomiso, con fecha 21 de mayo de 2020, para su posterior aprobación por el MEF.

#### **Nota 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

##### **2.1 Base de preparación de los Estados Financieros**

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

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Los presentes Estados Financieros 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 2.2 a 2.5) y en cumplimiento de la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas.

Adicionalmente, dado que el Fideicomiso no es una entidad de intermediación financiera no aplican las siguientes revelaciones solicitadas por la normativa del BCU:

- Cuadro de riesgos del sector no financiero.
- 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.

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 los Estados Financieros se presentaron 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 fue realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

De acuerdo a la Circular N° 2268, se derogó la aplicación del artículo 512 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero dejando sin efecto el ajuste por inflación a partir del ejercicio 2017.

**2.1.1 Moneda funcional y moneda de presentación de los Estados Financieros**

La ANV ha definido que la moneda funcional y de presentación de los Estados Financieros del Fideicomiso es el peso uruguayo, ya que es la moneda del entorno económico en el que opera, y es definida por la normativa emitida por el BCU para la preparación de Estados Financieros de Instituciones de Intermediación Financiera.

**2.1.2 Transacciones y saldos**

Las transacciones en dólares estadounidenses (US\$), unidades indexadas (U.I.) y unidades reajustables (U.R.) se convierten a la moneda funcional utilizando la cotización vigente en las fechas de cada transacción. Las partidas monetarias en moneda extranjera y moneda nacional reajutable a la fecha de cierre fueron convertidas utilizando el tipo de cambio de cierre. Los resultados de estas transacciones se reconocen en el Estado de Resultados, bajo el rubro Resultados por diferencia de cotización.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso ha utilizado las siguientes cotizaciones en la preparación de sus Estados Financieros:

	<b>Pesos uruguayos</b>
U.R.	1.198,59
U.I.	4,3653
US\$	37,336

## **“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

#### **2.2 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 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 provisiones, el Fideicomiso 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 provisiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la ANV.
- Actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV.

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

No obstante, los créditos reconocidos en la cuenta de orden “Créditos castigados por atraso” que se reestructuren, se reclasificarán a cuentas de activo, provisionadas en su totalidad.

Los deudores reestructurados, mantendrán la categoría de riesgo previa, durante un plazo no inferior al establecido por la Norma Particular 3.8 (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional). Una mejora en la categoría de riesgo se reconocerá cuando se concluya que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos asumidos en el contrato de reestructura.

#### **2.3 Normas contables particulares**

##### **Créditos**

En función de que la cartera de créditos contenida en este Fideicomiso fue generada en el BHU y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por el BHU, la ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso 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 rubros de créditos.

En función de lo expuesto, y en aplicación de resolución de fecha 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del BCU referidas a los créditos e inmuebles 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 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.

## **“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

#### **2.4 Políticas y reglamentos de recupero**

Por resolución de Directorio N° 0110/11 de fecha 7 de abril de 2011 se aprueba la aplicación de los reglamentos vigentes denominados “Reglamento de Recupero Cartera Social Fideicomiso V”, “Reglamento de Recupero Créditos Hipotecarios III y IV”, “Reglamento de Arrendamiento con Opción a Compra”, “Reglamento Estado de Ocupación Irregular” y “Reglamento de Permutas”, en la gestión de la ANV en calidad de Fiduciario del Fideicomiso.

Por resolución de Directorio N° 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.

Los Reglamentos procuran el recupero de los créditos fideicomitados 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 clientes de la cartera que ameriten beneficiarse con los incentivos, a fin de poder alcanzar acuerdos sustentables para la recuperación de los créditos considerando las posibilidades reales de 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 Partidas contingentes**

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciamientos 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. Estas partidas contingentes fueron provisionadas en su totalidad.

#### **Nota 3 DISPONIBLE**

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo es de \$0.

#### **Nota 4 VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

##### **4.1 Inversiones**

Las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre del ejercicio como el neto entre valor de rápida convertibilidad y el deterioro de valor de las inversiones en inmuebles.

## **“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

El valor de rápida convertibilidad surge 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.

El deterioro de valor en inversiones en inmuebles, surge a partir de evidencia procedente de información interna, que indica una disminución significativa de expectativas de flujos de efectivo netos provenientes de la comercialización o arrendamiento de los mismos. Dicha evidencia contempla información de inmuebles ocupados y construcciones inconclusas entre otras limitaciones, que determinan dicho deterioro.

#### **4.2 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 pérdida se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.

Asimismo, al cierre de cada ejercicio se evaluará si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios 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 ejercicios 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 ejercicios anteriores. Dicha reversión de pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.

#### **4.3 Uso de estimaciones**

Al preparar los Estados Financieros 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 Financieros. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones. Las principales estimaciones se detallan a continuación:

##### **4.3.1 Valuación de inversiones en inmuebles**

Las inversiones en inmuebles se valúan al valor de rápida convertibilidad que surge 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 cuales se actualizan cada dos 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 Financieros.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

**4.3.2 Deterioro de inversiones en inmuebles**

El deterioro de valor en inversiones en inmuebles, surge a partir de evidencia procedente de información interna, que indica una disminución significativa de expectativas de flujos de efectivo netos provenientes de la comercialización o arrendamiento de los mismos. Dicha evidencia contempla información de inmuebles ocupados y construcciones inconclusas, entre otras limitaciones, que determinan dicho deterioro.

**4.3.3 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 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.

**Nota 5 INVERSIONES**

El saldo del rubro “Inversiones” asciende a miles de \$441.065 al 31 de diciembre de 2019 y corresponde a inmuebles arrendados, inmuebles adquiridos en recuperación de créditos y provisiones por desvalorización, de acuerdo al siguiente detalle:

	<b>Miles de \$</b>
Inmuebles arrendados.	250.448
Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos.	2.127.353
Provisión por desvalorización de inmuebles (Nota 12).	(1.936.736)
<b>Total</b>	<b>441.065</b>

**Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL**

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 668464 0014 (Fideicomiso N° 1.284 año 2011) y se encuentra exonerado de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 artículo 15.

**Nota 7 ARRENDAMIENTOS**

El arrendamiento de inmuebles en el Fideicomiso se realiza bajo las modalidades de arrendamiento y de arrendamiento con opción a compra.

El arrendamiento se trata de un contrato en el cuál se cede el derecho a utilizar un inmueble a cambio de una cuota mensual, por un período de tiempo determinado.

El arrendamiento con opción a compra se trata de un contrato que da al inquilino la opción a comprar la vivienda. En caso de ejercer dicha opción, se toma como parte de pago de la misma, un porcentaje del monto abonado por el arrendamiento. El importe de la opción de compra se refleja en cuentas de orden.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

**Nota 8 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS**

**8.1 Créditos diversos / Obligaciones diversas**

El saldo de las cuentas en el activo, dentro del capítulo Créditos diversos corresponde a las cobranzas que realizan el BHU y la ANV de los créditos del Fideicomiso y otros saldos 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 de \$26.798. Dicho monto se compone por gastos a pagar ANV por miles de \$6.332, acreedores por imputaciones presupuestales por miles de \$2.000, señas y entregas a cuenta por ventas de inmuebles por miles de \$17.333, y otros pasivos por miles de \$1.133.
- b) 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.

Al 31 de diciembre de 2019 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

**8.1.1 Particularidades de créditos sector no financiero**

Existe dentro del capítulo Créditos Sector No Financiero, un conjunto habitacional construido en asociación con promotores privados (Abil), el cual a la fecha de cierre de balance permanece con irregularidades documentales.

**8.2 Provisiones**

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

- a) 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 2019 el pasivo por honorarios es de miles de \$4.432.

- b) Provisión por impuestos que deriva de las obligaciones en relación con los impuestos nacionales de la cartera de inversiones en inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2019 la provisión por impuestos es de miles de \$182.473.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

**Nota 9 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 de \$7.938.185, corresponden a las garantías totales, créditos castigados de acuerdo a las Normas del BCU y opciones de compra.

	<b>Miles de \$</b>
Garantías totales	7.324.699
Créditos castigados de acuerdo a Normas del BCU	559.567
Opciones de compra	53.919
<b>Total de cuentas de orden</b>	<b>7.938.185</b>

**Nota 10 PATRIMONIO**

**10.1 Capital integrado**

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo es de miles de \$3.250.501.

**10.2 Ajustes al patrimonio**

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo décimo cuarto, numeral IV, el Fideicomiso tiene como cometido distribuir bimestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera.

Por lo expuesto anteriormente, la variación patrimonial se refleja en el rubro Ajustes al patrimonio, constituyendo para el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 un monto de miles de \$(153.771). El mismo se compone por pagos al beneficiario, es decir por las transferencias al MEF por un monto de miles de \$(156.293), y ajustes al patrimonio por un monto de miles de \$2.522.

**10.3 Resultados acumulados**

La variación del rubro Resultados acumulados se origina en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre 1° de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 por miles de \$489.242.

**Nota 11 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 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”.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

**Nota 12 PREVISIONES SOBRE RIESGOS DIRECTOS Y CONTINGENTES**

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2019 por miles de \$5.744.571 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo, por miles de \$3.807.835 correspondientes a créditos y por miles de \$1.936.736 por deterioro de inmuebles.

A continuación, se detalla la evolución de las provisiones en el transcurso del ejercicio (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos):

	<b>Previsiones sobre créditos</b>	<b>Previsiones sobre inversiones</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos al 1º de enero 2019</b>	<b>4.135.721</b>	<b>1.992.910</b>	<b>6.128.631</b>
Constituciones	48.003.253	45.512	<b>48.048.765</b>
Desafectaciones	(48.331.139)	(101.686)	<b>(48.432.825)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>3.807.835</b>	<b>1.936.736</b>	<b>5.744.571</b>

**Nota 13 OTROS RESULTADOS OPERATIVOS**

Las ganancias y pérdidas operativas se componen de los siguientes rubros, expresados en miles de pesos uruguayos:

	<b>Miles de \$</b>
Ganancia por incorporación de inmuebles	8.821
Ganancia por venta de inmueble	129.298
Otras ganancias	105.268
Reajuste de construcciones e inmuebles para la venta	166.233
<b>TOTAL DE OTRAS GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>409.620</b>
Honorarios profesionales	(60.910)
Impuestos, tasas y contribuciones	(6.180)
Reparación de inmuebles	(16.053)
Pérdida por venta de inmuebles	(98.576)
Pérdida por incorporación de inmuebles	(29.362)
Quitas y bonificaciones	(12.892)
Otros gastos	(64.380)
<b>TOTAL DE OTRAS PÉRDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>(288.353)</b>

**Nota 14 INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS**

Al realizar sus actividades operativas, el Fideicomiso está expuesto a ciertos riesgos financieros:

**14.1 Riesgo de crédito**

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso ante la posibilidad de que un deudor no cumple total o parcialmente con sus obligaciones contractuales.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por la solvencia de los titulares de los créditos. Para ello la ANV ha determinado políticas y reglamentos de recupero. La ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso 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 o del inmueble mediante remates extrajudiciales o rescisiones. Adicionalmente en la mayoría de los casos el Fideicomiso cuenta con garantías a efectos de mitigar el riesgo de incobrabilidad. Ante la eventual incobrabilidad de los créditos el Fideicomiso está cubierto con las provisiones constituidas.

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2019 para el Fideicomiso es del 14,3% definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

**14.2 Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que el valor de los inmuebles varíe en términos de valor razonable como resultado de variación en los precios de mercado; y en el deterioro de aquellos inmuebles que se encuentran ocupados.

Al cierre de cada ejercicio se determina la previsión por deterioro de los inmuebles ocupados, y para el resto de los inmuebles se actualizan sus valores a valores razonables (Ver nota 4).

**14.3 Riesgo de moneda**

El Fideicomiso mantiene saldos de activos financieros en moneda distinta a la moneda funcional, y en consecuencia está expuesto a riesgo de moneda extranjera, sin embargo, este riesgo no es material ya que dichos saldos no son significativos.

A continuación, se detallan los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera arbitrados a dólares estadounidenses, y su equivalente en pesos uruguayos a tipo de cambio de cierre de ejercicio (cifras expresadas en miles):

	<b>Moneda extranjera en US\$</b>	<b>Equivalente en \$</b>
<b>ACTIVO</b>	<b>13</b>	<b>485</b>
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	12	448
CRÉDITOS DIVERSOS	1	37
<b>PASIVO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
OBLIGACIONES DIVERSAS	-	-
<b>POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)</b>	<b>13</b>	<b>485</b>

*Otros riesgos no financieros:*

**14.4 Riesgo operativo**

El riesgo operativo en las actividades del Fideicomiso proviene de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, la tecnología e infraestructura que respaldan las operaciones. A fin de identificar, administrar y mitigar los riesgos operacionales, el Fideicomiso dispone de políticas,

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X -FIDEICOMISO FINANCIERO”**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

procedimientos y manuales. Dichos procedimientos y manuales son elaborados por el Departamento de Estructura y Planificación y aprobados por la Gerencia General. A los efectos de verificar su debido cumplimiento, la División Auditoría Interna realiza controles y reportes periódicos con ese fin.

**Nota 15 HECHOS POSTERIORES**

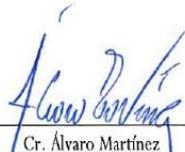
En los primeros meses de 2020 se desencadenó a partir del COVID-19 (Coronavirus) una crisis de carácter sanitario de alcance global, con repercusión muy relevante a nivel social y económico. Los efectos de la misma, a nivel local, se hicieron visibles a partir del mes de marzo, con un impacto generalizado sobre el nivel de actividad económica y financiera de las empresas y de la economía nacional en su totalidad. El impacto que la situación referida tenga sobre el nivel de actividades del Fideicomiso y su eventual efecto sobre sus ingresos y/o sobre la valuación de sus activos, no ha podido aún ser cuantificado.

Desde el cierre de los Estados Financieros y hasta el día de la fecha, no han ocurrido otros hechos o transacciones que pudieran tener efecto significativo sobre los Estados Financieros referidos o que sean de tal grado relevante que requieran ser revelados en los mismos.



Cra. Andrea Barreto

Jefa de Departamento  
Contabilidad de Cartera Administrada



Cr. Alvaro Martínez

Gerente de Área  
Gestión de Recursos



Arq. Klaus Mill

Presidente

Con fecha 22 de febrero de 2021, se recibió comunicación del Tribunal de Cuentas, en donde se establece que el Tribunal de Cuentas auditó los Estados Financieros de los Fideicomisos V y VII, por el ejercicio finalizado el 31.12.2019; y que no se auditarán ni visarán los demás Estados Financieros finalizados al 31.12.2019 correspondientes a los Fideicomisos administrados por ANV en calidad de Fiduciario Financiero.