

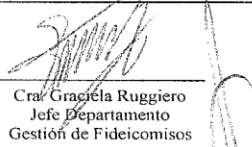
**FIDEICOMISO INMUEBLES  
Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X  
FIDEICOMISO FINANCIERO**

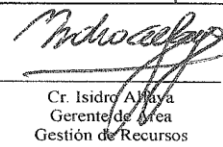
---

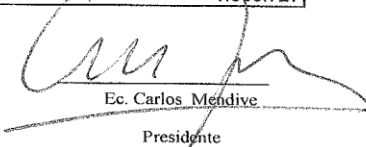
**Estados Contables y  
Dictamen del Tribunal de Cuentas  
al 31 de Diciembre de 2011**

FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO  
 ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2011  
 (miles de pesos uruguayos)

	Total
<b>ACTIVO</b>	<b>2.279.731</b>
<b>I) Disponible</b>	<b>-</b>
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	
1.3.- Otras instituciones financieras del país	
<b>II) Valores para inversión</b>	<b>-</b>
<b>III) Créditos (netos de provisiones)</b>	<b>1.198.716</b>
1.- Vigentes por intermediación financiera	758.987
1.1.- Sector financiero	
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	
1.2.- Sector no financiero	758.987
1.2.3.- Sector privado residentes	
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	375.258
3.2.- Sector no financiero	
3.2.3.- Sector Privado Residente	
3.2.3.1.- Colocación vencida	206.557
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	20.109
3.2.3.3.- Créditos morosos	148.592
4.- Diversos	64.471
<b>IV) Inversiones</b>	<b>1.081.015</b>
1.- En el país	1.081.015
<b>PASIVO</b>	<b>9.949</b>
<b>I) Obligaciones</b>	<b>-</b>
1.- Por intermediación financiera	-
1.1.- Sector financiero	-
1.2.- Sector no financiero	-
1.2.1.- Sector Público Nacional	
1.2.2.- Sector privado residentes	108
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	9.841
4.- Provisiones	-
5.- Provisiones	-
<b>PATRIMONIO</b>	<b>2.269.782</b>
1.- Capital integrado	3.250.501
2.- Ajustes al patrimonio	(99.802)
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	698.086
5.- Resultados del ejercicio	(1.579.003)
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>4.152.501</b>
1.- Garantías recibidas	3.065.774
4.- Otras cuentas de orden deudoras	1.086.727
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	<b>4.152.501</b>
1.- Garantías otorgadas	3.065.774
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	1.086.727

  
 Cra/ Graciela Ruggiero  
 Jefe Departamento  
 Gestión de Fideicomisos

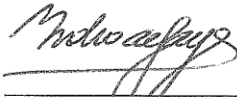
  
 Cr. Isidro Añaya  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos


  
 Ec. Carlos Mendive  
 Presidente

**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE RESULTADOS DEL 14 de FEBRERO 2011 AL 31 de DICIEMBRE 2011**  
 ( Miles de Pesos Uruguayos)

	Total
Ganancias financieras antes de provisiones	659.242
Pérdidas financieras antes de provisiones	12.533
<b>Resultado financiero antes de provisiones</b>	<b>646.709</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>(3.521.032)</b>
Constitución de Provisiones	(3.521.032)
<b>Resultado Financiero después de provisiones</b>	<b>(2.874.323)</b>
<b>GANANCIAS POR SERVICIOS</b>	<b>62</b>
Ganancia por servicios	62
<b>Resultado Bruto</b>	<b>(2.874.261)</b>
<b>RESULTADOS OPERATIVOS</b>	<b>(294.482)</b>
Ajuste por inflación	(201.551)
Otras ganancias operativas	6.485
Otras pérdidas operativas	(99.416)
<b>Resultado Operativo Neto</b>	<b>(3.168.743)</b>
<b>RESULTADOS DIVERSOS</b>	<b>1.589.740</b>
Ganancias	1.591.386
Pérdidas	(1.646)
<b>Resultado</b>	<b>(1.579.003)</b>

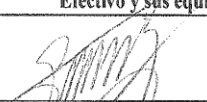
  
 Cra. Graciela Ruggiero  
 Jefe Departamento  
 Gestión de Fideicomisos

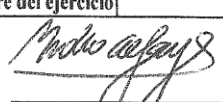
  
 Cr. Isidro Alfaya  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

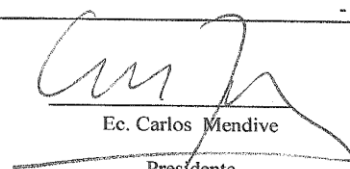
  
 Ec. Carlos Mendive  
 Presidente

**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**  
**del 14 de FEBRERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2011**  
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	31.12.11
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	(1.579.003)
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	2.502.904
Diferencia de cotización y reajustes de valores para inversión, disponibles para la venta y negociación	12.529
Diferencias de cambio de valuación	(530.874)
Previsiones por incobrabilidad	3.521.032
Efecto de ajuste por inflación	201.551
Ajuste resultados anteriores	(698.086)
Ajuste Resultados Diversos	(3.248)
<b>(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	<b>(933.401)</b>
Créditos vigentes	(491.659)
Créditos vencidos	(126.072)
Créditos diversos	(64.360)
Inversiones otros bienes	(251.310)
Ajuste a resultados Acumulados	
Ajuste por valuación de Inmuebles	
<b>AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	<b>9.500</b>
Obligaciones diversas	9.500
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio</b>	<b>-</b>

  
Cra. Graciela Ruggiero  
Jefe Departamento  
Gestión de Fideicomisos

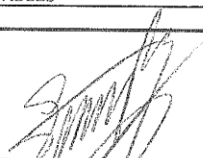
  
Cr. Isidoro Alfaya  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

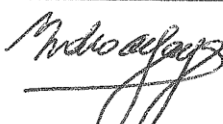
  
Ec. Carlos Mendive  
Presidente

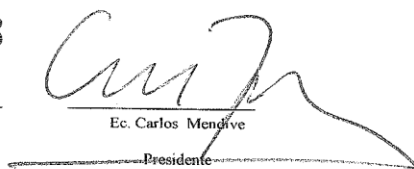
**FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**Estado de Evolución del Patrimonio**  
 14 de febrero 2011 a 31 de diciembre de 2011  
 (Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO Nº 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>1. SALDOS INICIALES</b>						
APORTES DE PROPIETARIOS	3.250.501					3.250.501
Certificados de Participación en circulación						-
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajustes al Patrimonio						-
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>						
Ganancias Acumuladas						-
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						-
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>3.250.501</b>					<b>3.250.501</b>
<b>MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL</b>						
<b>SALDOS INICIALES MODIFICADOS</b>	<b>3.250.501</b>				<b>698.086</b>	<b>698.086</b>
					<b>698.086</b>	<b>3.948.587</b>
<b>2. AUMENTOS DE CAPITAL</b>						
Aportes de Capital						-
<b>3. REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			201.551			201.551
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
<b>4. AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajuste por pagos al Beneficiario						-
Ajustes al Patrimonio			-301.353			-301.353
<b>5. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>						
Ganancias del Ejercicio					2.257.174	2.257.174
Pérdidas del Ejercicio					-3.836.177	-3.836.177
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-99.802</b>		<b>-1.579.003</b>	<b>-1.678.805</b>
<b>6. SALDOS FINALES</b>						
Certificados de Participación en circulación	3.250.501					3.250.501
<b>GANANCIAS RETENIDAS</b>						
Resultados no asignados					-880.917	-880.917
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
			-99.802			-99.802
<b>TOTAL</b>	<b>3.250.501</b>		<b>-99.802</b>		<b>-880.917</b>	<b>2.269.782</b>

  
 Gra. Graciela Ruggiero  
 Jefe Departamento  
 Gestión de Fideicomisos

  
 Cr. Osidro Alfaya  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Ec. Carlos Mengive  
 Presidente

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**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, 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 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 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 y a arrendamientos y arrendamientos con opción a compra, categorizados dentro de las denominadas cartera comercial y cartera social de dicho Banco.
- 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 Banco en forma voluntaria o por orden judicial.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR. 6.758.219,35.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

*1.3. Base de preparación de los estados contables*

Los estados contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay para Instituciones de Intermediación Financiera.

Los activos en Unidades Reajustables (U.R.) se expresan en moneda nacional aplicando la cotización de la U.R. del final del 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 2011 asciende a la suma de \$ 542,45 (pesos uruguayos quinientos cuarenta y dos con cuarenta y cinco centésimos).

*1.3.3. Ajuste por Inflación*

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

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

*1.3.4. Cálculo de Provisiones*

A los efectos del cálculo de las provisiones, el “Fideicomiso Inmuebles y Cartera Social y Comercial X – 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 método estadístico.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**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 1.3.4. precedente.

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.

Créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos Castigados por atraso” en algunos casos fueron reincorporados al activo aunque por dicha condición fueron provisionados por el 100% del valor del crédito.

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban, siempre que de su historial de cumplimiento, considerado durante un plazo no inferior al establecido en la Norma Particular 3.8 para permitir el pasaje a categorías de menor riesgo (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional), se haya concluido que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos que asumió en el contrato de reestructura.



**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

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	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	1.166.570	-	-	1.166.570	477.888	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	582.575	583.995
2A	120.134	-	-	120.134	52.253	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	52.174	67.960
2B	78.068	-	-	78.068	29.558	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	37.693	40.375
3	1.147.326	-	-	1.147.326	436.428	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	775.037	372.289
4	61.593	-	-	61.593	24.689	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	38.169	23.424
5	2.137.527	-	-	2.137.527	182.041	100%	2.091.326	46.201
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4.711.218</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.711.218</b>	<b>1.202.857</b>		<b>3.576.974</b>	<b>1.134.244</b>
Otros créditos diversos	64.485	-	-	-	-	-	13	64.472
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.775.703</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.711.218</b>	<b>1.202.857</b>		<b>3.576.987</b>	<b>1.198.716</b>

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

*2.2. Normas contables particulares*

En función de que la cartera de créditos e inmuebles contenida en este fideicomiso fue generada en el Banco Hipotecario del Uruguay y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por dicho Banco, la Agencia Nacional de Vivienda ha resuelto aplicar las mismas políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay, y admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay a los efectos de la valuación y exposición de sus principales rubros del Activo.

En función de lo expuesto, y en aplicación de resoluciones de fecha 16 de diciembre de 2010 y de 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas a los créditos e inmuebles del Banco Hipotecario del Uruguay, se dispuso aplicar los siguientes criterios:

- 2.2.1 Para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplica lo dispuesto en la norma particular 3.8 del Plan de Cuentas del Banco Central del Uruguay para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticas reestructuradas. Se dispuso para estos créditos seguir aplicando el criterio de que si en algún momento se realizó una reestructuración problemática, en la mejor categoría en la que este puede ser clasificado es en categoría 3, independientemente de su situación de pago. En caso de que el cliente se atrase con el nuevo acuerdo, se lo clasifica siguiendo el criterio general.
- 2.2.2 Los inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre de ejercicio por el valor venal surgido de las tasaciones realizadas.

*2.3. Políticas de Recupero*

Para los bienes que integran la Cartera Social, el Fiduciario aplica el Manual de Recuperación para el “Fideicomiso Cartera Social V – Fideicomiso Financiero” el cual fue aprobado por la Asamblea de Tenedores de los Certificados de Participación, y sus modificaciones.

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

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera Social del Fideicomiso V procura el recupero de las promesas fideicomitidas 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 las promesas 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.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

*2.4. 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.

*2.5 Particularidades de Créditos Sector No Financiero*

Existen dentro del capítulo Créditos sector No Financiero, conjuntos habitacionales construidos en asociación con promotores privados, los cuales a la fecha de cierre de balance permanecen con irregularidades documentales.

Por tal motivo se constituyeron provisiones adicionales por valor de miles de \$ 130.007

*2.6 Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”*

El saldo de las cuentas en el Activo, dentro del capítulo Créditos Diversos corresponde a las cobranzas que realizan BHU y ANV de los créditos de Fideicomiso X.

Asimismo existe un saldo de \$ 3.318.904 que corresponde a partidas adeudadas por el BHU al momento de efectuarse la transferencia.

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

- 1) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Séptimo, numeral III literal C) el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al BHU, las sumas cobradas correspondientes al Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria.

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de miles de \$ 294.

- 2) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Séptimo, numeral XII, el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al Fiduciario, el porcentaje establecido de la recaudación por concepto de Honorarios.

La tasa correspondiente a honorarios se sitúa en el 15% (quince por ciento) del total recaudado.

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

Dicho cometido se refleja contablemente dentro de este capítulo con un saldo que a la fecha es de miles de \$ 2.672.

***2.7 Inversiones en Inmuebles***

El Fideicomiso 10 tiene dentro de este capítulo Inmuebles Libres transferidos en esa condición desde el BHU, Inmuebles Recuperados en el período e Inmuebles Arrendados con la correspondiente Opción a Compra.

Dentro de estos últimos se encuentran inmuebles dados en arrendamiento, pertenecientes a Conjuntos Habitacionales construidos en el marco de 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 de acuerdo a lo mencionado en la Nota 1.2 C). A fecha de cierre de balance existen irregularidades documentales sobre dichos inmuebles.

El saldo de dichos inmuebles asciende al cierre del periodo a la suma de miles de \$ 111.248

**Nota 3        PATRIMONIO**

***3.1. Evolución del Patrimonio***

El Estado de Evolución del Patrimonio se presenta en Anexo N° 1.

***3.2. Ajustes al patrimonio***

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Decimo 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 disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 79.658.

A su vez, dentro de ajustes al patrimonio hay un movimiento por miles de \$221.695 que se hizo para ajustar el valor de inmuebles libres, el cual se expresaba a valor venal, siendo que corresponde exponerlos por el valor de rápida convertibilidad.

**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

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

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 con ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo “Productos financieros en suspenso”.

*4.2. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes*

Los importes constituidos al 31 de diciembre 2011 por miles de \$ 3.576.986 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

El siguiente cuadro muestra los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Provisiones para deudores incobrables”.

	Saldo inicio de provisiones	Movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	386.095	1.653.612	2.039.707
Créditos Diversos	-	13	13
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	243.476	260.087	503.563
Créditos en Gestión	94.392	77.786	172.178
Créditos Morosos	702.473	159.053	861.526
Provisiones de Contingencias	-	-	-
Provisiones Generales	-	-	-
Provisiones Estadísticas	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>1.426.436</b>	<b>2.150.551</b>	<b>3.576.987</b>

**“FIDEICOMISO INMUEBLES Y CARTERA SOCIAL Y COMERCIAL X –  
FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**Nota 5 CUENTAS DE ORDEN**


El saldo de la cuenta activa “Otras Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Otras Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles \$ 1.086.727 contiene las garantías hipotecarias de los créditos gestionados por el Fideicomiso y los créditos Castigados por atraso en los pagos.


**Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL**

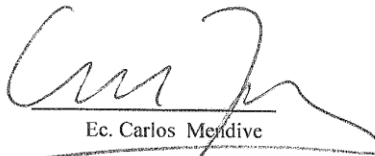
El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 668464 0014 (Fideicomiso N° 1.284 AÑO 2011). La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

**Nota 7 HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al 31/12/11, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.

  
Cra. Graciela Ruggiero  
Jefe Departamento  
Gestión de Fideicomisos

  
Cr. Isidro Alfaya  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Ec. Carlos Mendive  
Presidente

## DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

1. El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros del “Fideicomiso Inmuebles y Cartera Social y Comercial X – Fideicomiso Financiero”, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2011, los correspondientes Estados de Resultados, de Origen y Aplicación de Fondos y de Evolución del Patrimonio desde el 14/02/2011 al 31/12/2011, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

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

### 2. Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de la ANV, como agente fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos crediticios y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU), excepto por las normas particulares descritas en la Nota N° 2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos, y la Ordenanza N° 81 de este Tribunal. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

### 3. Bases para la abstención de opinión

3.1 El sistema de información utilizado por la ANV para el registro contable del Fideicomiso Inmuebles y Cartera Social y Comercial no es apropiado para su operativa y ha presentado errores desde su implementación. El mismo presenta deficiencias en su funcionamiento y en la información resultante. Se ha comprobado que los saldos proporcionados por este sistema presentan diferencias significativas e inconsistencias con sus inventarios.

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

3.2 En el Capítulo Créditos del Activo se incluyen saldos de precio de compromisos de compraventa por un monto que no se ha podido cuantificar, correspondientes a Conjuntos Habitacionales construidos en el marco de Convenios celebrados con Intendencias, de acuerdo a lo previsto en los Artículos 119 y 120 de la Ley N° 13.728 y concordante de la Ley N° 14.666. Los predios donde fueron construidos dichos inmuebles eran propiedad de las respectivas Intendencias y al 31/12/2011 existen irregularidades documentales sobre los mismos. En la misma situación se encuentran inmuebles expuestos en el Capítulo Inversiones por un total de \$ 108:936.138, que representan un 10% del Capítulo Inversiones y un 5% del Activo.

### 4. Abstención de Opinión

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

financieros, el alcance de la auditoría no es suficiente para permitir expresar y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre los estados mencionados.

5. Con relación a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes relacionadas con los estados financieros que fueron objeto de examen en el transcurso de la auditoría, se ha comprobado que no se dio cumplimiento a la Comunicación N° 99/109 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo a lo dispuesto por esta disposición.

Montevideo, 18 de setiembre de 2012.