


**CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO  
FINANCIERO**


**ESTADOS CONTABLES Y VISACIÓN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL al 31 de diciembre de 2015**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	<u>31.12.2015</u>
<b>ACTIVO</b>	
DISPONIBLE	-
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	
-Sector privado residentes	1.280.893
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	
-Colocación vencida	101.117
-Créditos en gestión	13.672
-Créditos morosos	29.237
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	19.394
INVERSIONES	1.036
BIENES DE USO	-
INTANGIBLES	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><u>1.445.349</u></u>
<b>Garantías recibidas</b>	<u>3.029.725</u>
<b>Otras cuentas de orden deudoras</b>	<u>89.991</u>
<b>PASIVO</b>	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	-
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	13.958
PROVISIONES	1.863
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u><u>15.821</u></u>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital integrado	1.388.735
Ajustes al patrimonio	(109.720)
Resultados acumulados	(368.166)
Resultado del ejercicio	518.679
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u><u>1.429.528</u></u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><u>1.445.349</u></u>
<b>Garantías otorgadas</b>	<u>3.029.725</u>
<b>Otras cuentas de orden acreedoras</b>	<u>89.991</u>

  
 Crs. Graciela Buggiero  
 Jefa de Departamento Contabilidad  
 de Fideicomisos


  
 Cr. Alvaro Martinez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos


  
 Arq. Francisco Beltrame  
 22/06/2016  
 Presidente

**CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE RESULTADOS por el periodo comprendido entre el**  
**1º de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015**  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	<b>31.12.2015</b>
<b>GANANCIAS FINANCIERAS</b>	
CRÉDITOS VIGENTES	440.902
CRÉDITOS VENCIDOS	
-Sector no financiero	150.590
-Recuperación de créditos castigados	47.587
	<b>639.079</b>
<b>PERDIDAS FINANCIERAS</b>	
CRÉDITOS VIGENTES	(9.128)
CRÉDITOS VENCIDOS	(609)
PÉRDIDA POR INFLACIÓN	(86.168)
	<b>(95.905)</b>
<b>RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZ.</b>	
- Ganancias	4.269
- Pérdidas	(28.036)
	<b>(23.767)</b>
<b>PREVISIONES</b>	
Desafectaciones de previsión y reval de créditos	210.192
Constitución de provisiones y desval de créditos	-
	<b>210.192</b>
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	
GANANCIAS POR SERVICIOS	1.379
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
	<b>1.379</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b>	
	<b>730.978</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	
Resultado por venta de inmuebles	9.818
Resultados diversos	(57.362)
	<b>(47.544)</b>
<b>PERDIDAS OPERATIVAS</b>	
Honorarios por administración fiduciario	(29.685)
Impuestos, Tasas y Contribuciones	(276)
Vigilancia y Custodia	(307)
Resultados por valuación de inmuebles	-
Costo de venta de bienes inmuebles	-
Conservación y reparación de bienes inmuebles	(293)
Pérdida por venta de remate	(116.204)
Otros gastos operativos	(17.990)
	<b>(164.755)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	
	<b>518.679</b>

  
Cra. Graciela Risigiero  
Jefa de Departamento Contabilidad  
de Fideicomisos

  
Cr. Alvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arg. Francisco Beltrame  
22/06/2016  
Presidente

**CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015**  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos iniciales al 01.01.2015</b>	1.388.735	(98.009)	-	(336.420)	954.306
<b>Movimientos del ejercicio 2015</b>					
Aportes de propietarios					
Capitalizaciones					
<b>Distribución de utilidades</b>					
Dividendos en acciones					
Transferencias al Beneficiario		(133.507)			(133.507)
Ajustes al patrimonio		121.796		(31.746)	90.050
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio					-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores					-
Resultados del ejercicio				518.679	518.679
<b>Total de movimientos del ejercicio 2015</b>	-	(11.711)	-	486.933	475.222
<b>Saldos finales al 31.12.2015</b>	<b>1.388.735</b>	<b>(109.720)</b>	<b>-</b>	<b>150.513</b>	<b>1.429.528</b>
<b>Aportes de propietarios</b>					
Acciones en circulación	1.388.735				1.388.735
<b>Ajustes al patrimonio</b>		(109.720)			(109.720)
<b>Ganancias retenidas</b>					
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
<b>Resultados no asignados</b>				150.513	150.513
<b>Total</b>	<b>1.388.735</b>	<b>(109.720)</b>	<b>-</b>	<b>150.513</b>	<b>1.429.528</b>

  
Cta. Francisca Ruggiero  
Jefa de Departamento Contabilidad  
de Fideicomisos

  
Cta. Álvaro Merlino  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Cta. Francisco Beltrame  
22/06/2016  
Presidente

**CARTERA HIPOTECARIA III - FIDEICOMISO FINANCIERO**  
**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**  
 por el período comprendido entre 1° de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015  
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

31.12.2015

**FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES**

Resultado neto del ejercicio 518.679

**Ajustes:**

**Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones**

(Aumento) / Disminución en Créditos Vigentes	(297.701)
(Aumento) / Disminución en Créditos Vencidos	(93.811)
(Aumento) / Disminución en Créditos Diversos	6.606
Aumento / (Disminución) en Inversiones	8.612
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	(8.878)

**Efectivo proveniente de Operaciones** 133.507

**FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN**

Adquisiciones de bienes de uso -

**Efectivo aplicado a Inversiones** -

**FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO**

Transferencias al Beneficiario (133.507)

**Efectivo aplicado a Financiamiento** (133.507)

**AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO** -

**EFFECTIVO AL INICIO** -

**EFFECTIVO AL CIERRE** -

  
 Cra. Graciela Ruggiero  
 Jefa de Departamento Contabilidad  
 de Fideicomisos

  
 Cr. Alvaro Martinez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Francisco Beltrame  
 22/06/2016  
 Presidente



**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2015**

**Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE “CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2008-III**

**1.1. Naturaleza**

El Fideicomiso “Cartera Hipotecaria III – Fideicomiso Financiero” – Serie 2008-III, 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 de los créditos hipotecarios operada el 9 de Marzo de 2009.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de **UR. 3.363.369,73**

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

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

De acuerdo a lo establecido en la Comunicación 2010/021 del Banco Central del Uruguay, en el ejercicio 2015 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 2015 el índice aplicado experimentó un incremento del 9,44% 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.

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31  
DE DICIEMBRE DE 2015**

**1.3.2 Moneda Extranjera**

**1.3.2.1 Valor de la Unidad Reajutable**

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 843,45 (pesos uruguayos ochocientos cuarenta y tres con 45/100).

**1.3.2.2 Valor de la Unidad Indexada**

El valor de la Unidad Indexada (U.I.) al 31 de diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 3,2426 (pesos uruguayos tres con 2.426/10.000).

**1.3.2.3 Cotización del dólar estadounidense**

La cotización del dólar estadounidense cable comprador (US\$) al 31 de diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 29,873 (pesos uruguayos veintinueve con 873/1.000) de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del Banco Central del Uruguay.

**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 Cálculo de Previsiones**

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera Hipotecaria III – 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.

**1.3.4 Metodología de Ajuste por Inflación**

Tal como se explica en la Nota 1.3.1, el ajuste por inflación se contabiliza según la metodología prevista por la normativa vigente (Comunicación 94/156), la cual consiste en que: las cuentas de patrimonio han sido valuadas a sus costos históricos, excepto la cuenta Ajustes al patrimonio – Resultado por inflación, que representa una corrección monetaria global del patrimonio al 31 de diciembre de 2015 – y el resultado del ejercicio que se ajusta globalmente en una sola línea por los efectos de la inflación de la moneda uruguaya.

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 y en el resultado del ejercicio respecto de la aplicación de una corrección monetaria integral, pero sí en la composición interna del patrimonio y de los diferentes rubros componentes del estado de resultados.



**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2015**

**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 de las normas 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 1.3.3 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.

Sin embargo existen casos de créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos Castigados por atraso” y fueron reincorporados al activo y provisionados en su totalidad.

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban, siempre que dé 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.



**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2015**

Riesgos clasificados en:	Créditos	Garantías computables	Previsiones Constituidas % mínimo	Importe	Riesgos netos de provisiones
1A	-	-	-	-	
1C	686.661	954.410	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	-390.400	296.261
2A	129.330	170.139	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	-66.438	62.892
2B	44.606	59.110	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	-22.900	21.706
3	1.737.380	1.545.067	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	-789.218	948.162
4	54.057	48.755	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	-28.437	25.620
5	197.098	252.244	100%	-126.820	70.278
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.849.132</b>	<b>3.029.725</b>	-	<b>-1.424.213</b>	<b>1.424.919</b>
Otros créditos diversos	19.431	0		-38	19.394
<b>TOTAL</b>	<b>2.868.563</b>	<b>3.029.725</b>	-	<b>-1.424.251</b>	<b>1.444.313</b>

**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 créditos 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 de Activos.

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 aplique 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.

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2015**

- 2.2.2** Los inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre de ejercicio de acuerdo a las políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay. Las mismas autorizan valorar los inmuebles incorporados hasta el 31.12.2011, por el menor valor que surja de la comparación entre el valor contabilizado a la fecha del cierre de cada ejercicio económico y el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas.

**2.3. Políticas y reglamentos de Recupero**

Por resolución de directorio N° 0058/09 se aprueba el reglamento “Política y Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Créditos Hipotecarios Fideicomisos III y IV”, el que fue aprobado por resolución 1763 del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) el 27 de marzo de 2009. Con fecha 20 de agosto de 2009, por resolución de directorio N° 0421/09 se dispuso modificar los artículos 37,42 y 54 del reglamento “Política y Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Créditos Hipotecarios Fideicomisos III y IV”. Con fecha 1° de octubre de 2009, por resolución de directorio N° 0496/09 se dispuso modificar los artículos 25,26,29,31,32,33,34,35,36,40,41,43,44,45,47,55,57,58,59 y 60 del “Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Créditos Hipotecarios Fideicomisos III y IV”, el que fue aprobado por Resolución Ministerial 09/05/001/60/399 el 9 de diciembre de 2009.

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera de Créditos Hipotecarios que integren el Fideicomiso III procura el recupero de los créditos hipotecarios 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.

**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. 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 III y otros créditos diversos 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 \$13.958. Dicho monto se compone por señas cobradas e integraciones de precio por venta de inmuebles por miles de \$ 11.192, por Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 26 y por otras obligaciones diversas.



**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2015**

- 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 2015 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

- c) 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 26 de setiembre de 2013, se sitúa en el 15% (quince por ciento) del total recaudado.

Al 31 de diciembre de 2015 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

### **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 Segundo, numeral IV, el fideicomiso tiene como cometido distribuir semestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera. En Asamblea celebrada el 28 de Diciembre de 2009 se resolvió que a partir del año 2010 la recaudación se liquidará bimestralmente.

Por lo expuesto anteriormente, la variación patrimonial se refleja en el rubro "Ajustes al Patrimonio", constituyendo para el ejercicio un monto de miles de \$ 11.711. El mismo se compone por pagos al beneficiario, es decir por las transferencias al MEF por un monto de miles \$(133.507) y ajuste por Inflación por un monto de miles de \$ 121.796.

Con fecha 28 de Diciembre de 2010 se emitió un nuevo certificado de participación del fideicomiso reduciendo el valor por el monto ya distribuido hasta la fecha, a los efectos de realizar un rescate del certificado original. Al momento de recibir el referido certificado original se entregará el nuevo certificado.

#### **3.3. Resultados Acumulados**

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en el ajuste por inflación de este rubro (por miles de \$(31.746)), y en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio 2015 (por miles de \$518.679).

**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2015**

**Nota 4 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS**

**4.1. Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas**

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

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

**4.2. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes**

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2015 por miles de \$ 1.424.251 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

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

	Saldo inicio de provisiones	Desafectación / Constitución de provisiones	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	1.684.621	(298.387)	1.386.234
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	121	(83)	38
Créditos Diversos			0
			0
Créditos Vencidos al Sector Financiero	95.899	(79.607)	16.292
Créditos Vencidos al Sector no Financiero			0
	6.114	(139)	5.975
Créditos en Gestión	41.106	(25.394)	15.712
Créditos Morosos			
<b>TOTALES</b>	<b>1.827.861</b>	<b>(403.610)</b>	<b>1.424.251</b>



**“CARTERA HIPOTECARIA III – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31  
DE DICIEMBRE DE 2015**

**Nota 5 CUENTAS DE ORDEN**

El saldo de la cuenta activa “Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Cuentas de Orden Acreedoras” asciende a miles de \$ 3.119.716, y se compone de la siguiente manera:

- Miles de \$ 3.029.725 - Garantías Totales
- Miles de \$ 89.991 - Créditos Castigados de acuerdo a Normas del Banco Central del Uruguay.

**Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL**

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 627 540 0017 (Fideicomiso N° 61.194 AÑO 2008). 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 PÓSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al 31.12.2015, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.

Montevideo, 21 de junio de 2016

  
\_\_\_\_\_  
Cra. Graciela Ruggiero  
Jefe de Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos

  
\_\_\_\_\_  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
\_\_\_\_\_  
Arq. Francisco Beltrame  
22/06/2016  
Presidente

El Tribunal de Cuentas ha verificado exclusivamente la concordancia numérica de los estados remitidos con los registros contables, constatando diferencias entre ambos que no afectan los totales del activo y pasivo ni el resultado del Ejercicio, de acuerdo a Resolución N° 4191/16.