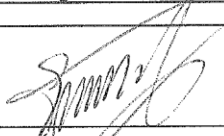



**CARTERA INMUEBLES IX FIDEICOMISO
FINANCIERO**

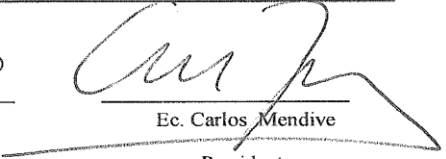
**Estados Contables y
Dictamen del Tribunal de Cuentas
al 31 de Diciembre de 2011**

CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2011
(miles de pesos uruguayos)

	Moneda Nacional
ACTIVO	610.980
I) Disponible	23.452
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	
1.3.- Otras instituciones financieras del país	23.452
II) Valores para inversión	-
III) Créditos (netos de provisiones)	38.806
1.- Vigentes por intermediación financiera	26.924
1.1.- Sector financiero	-
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	-
1.2.- Sector no financiero	26.924
1.2.3.- Sector privado residentes	26.924
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	1.163
3.2.- Sector no financiero	1.163
3.2.3.- Sector Privado Residente	1.163
3.2.3.1.- Colocación vencida	1.163
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	0
3.2.3.3.- Créditos morosos	0
4.- Diversos	10.719
IV) Inversiones	548.622
1.- En el país	548.622
V) Bienes de uso	-
VI) Cargos diferidos	-
PASIVO	69.876
I) Obligaciones	69.876
1.- Por intermediación financiera	23.459
1.1.- Sector financiero	-
1.2.- Sector no financiero	23.459
1.2.1.- Sector Público Nacional	23.459
1.2.2.- Sector privado residentes	-
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	46.417
4.- Provisiones	0
5.- Provisiones	0
PATRIMONIO	541.004
1.- Capital integrado	727.089
2.- Ajustes al patrimonio	(184.014)
3.- Reservas	0
4.- Resultados acumulados	(25.127)
5.- Resultados del ejercicio	23.056
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	22.823
1.- Garantías recibidas	22.823
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	22.823
1.- Garantías otorgadas	22.823



Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos

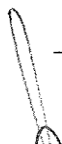

Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Área
Gestión de Recursos

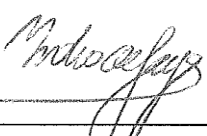

Ec. Carlos Mendive
Presidente

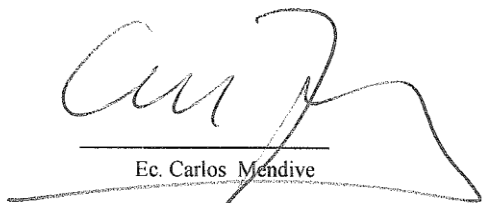
CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1° DE ENERO 2011 AL 31 DE DICIEMBRE 2011
(Miles de Pesos uruguayos)

	Moneda Nacional
Ganancias financieras antes de provisiones	111.646
Pérdidas financieras antes de provisiones	-
Resultado financiero antes de provisiones	111.646
PREVISIONES	(769)
Constitución de Provisiones	(769)
Resultado Financiero después de provisiones	110.877
GANANCIAS POR SERVICIOS	16
PERDIDAS POR SERVICIOS	(7)
Resultado por servicios	9
Resultado Bruto	110.886
PERDIDAS OPERATIVAS	(122.125)
Pérdidas por ajuste por inflación	-
Resultado por Participación Proyectos Especiales	(90.058)
Otras pérdidas operativas	(32.067)
Resultado Operativo Neto	(11.239)
RESULTADOS DIVERSOS	34.295
Ganancias	35.875
Pérdidas	(1.580)
Resultado	23.056


 Crá. Graciela Ruggiero
 Jefe Departamento
 Gestión de Fideicomisos




 Cr. Isidro Alfaya
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Ec. Carlos Mendive
 Presidente

CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO

Estado de Evolución del Patrimonio
1 de enero de 2011 a 31 de diciembre de 2011
(Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO Nº 1

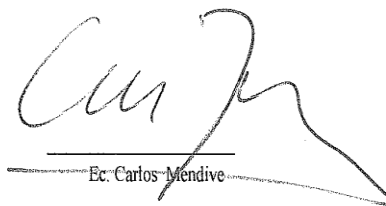
	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
1. SALDOS INICIALES						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	727.089					727.089
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio						
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas					-25.127	-25.127
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			29.199			29.199
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
SUB-TOTAL	727.089		29.199		-25.127	731.161
MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL						
					0	
SALDOS INICIALES MODIFIC.	727.089		29.199		-25.127	731.161
2. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
3. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario						
			-1.841			-1.841
Ajustes al Patrimonio						
			-211.372			-211.372
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio						
Pérdidas del Ejercicio					23.056	23.056
SUB-TOTAL			-213.213		23.056	-190.157
5. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación						
	727.089					727.089
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					-2.071	-2.071
REEXPRESIONES CONTABLES						
			-184.014			-184.014
TOTAL	727.089		-184.014		-2.071	541.004



Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos



Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Área
Gestión de Recursos



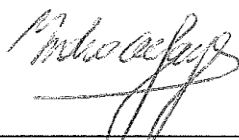
Ec. Carlos Mendive
Presidente

CARTERA INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
del 1º de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2011
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

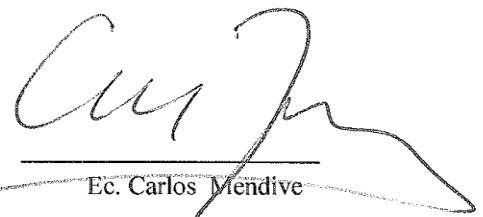
	31.12.11
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	23.056
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	(1.841)
Resultados Devengados y no percibidos	(92.668)
Constitución de provisiones	769
Resultado por Participación Proyectos Especiales	90.058
(AUMENTO) / DISMINUCIÓN EN ACTIVOS OPERATIVOS	156.128
Créditos vigentes	(26.925)
Créditos vencidos	(1.163)
Créditos diversos	(10.720)
Inversiones	194.936
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) EN PASIVOS OPERATIVOS	34.020
Obligaciones diversas	34.020
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) EN PASIVOS FINANCIEROS	
Obligaciones por Intern. Financiera - Sector Público Nacional	23.459
AJUSTES AL PATRIMONIO	
Revaluación / (Disminución) valores tasación Inmuebles	(211.372)
Variación neta de operaciones a liquidar	
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas	23.452
Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	23.452
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	0
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	23.452



Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos



Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Ec. Carlos Méndive
Presidente

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2010-IX

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “Cartera INMUEBLES IX - Fideicomiso Financiero” - Serie 2010-IX, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 de 11 de diciembre de 2003. Asimismo con lo establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay; Reglamentación de Fideicomisos (Circular N° 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular N° 1.892) y modificativas (Circulares N° 1.942 y 1.982).

1.2. Constitución

Su constitución está dada por la adjudicación en oferta privada de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas y la transferencia operada el 7 de mayo de 2010 de los siguientes bienes: inmuebles de propiedad común y/o propiedad horizontal, y los derechos de adjudicación de la propiedad decretados judicialmente, resultantes de su ejecución al amparo de lo establecido en el artículo 80 y siguientes de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay.

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

1.3. Base de preparación de los estados contables

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

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.

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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. Cálculo de Provisiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera de Inmuebles IX - Fideicomiso Financiero” de acuerdo a la normativa sobre garantías hipotecarias del Banco Central del Uruguay, considera el valor de rápida convertibilidad de las viviendas por el avalúo efectuado por Tasadores de la ANV o por el Instituto de Estadísticas.

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

2.1. Disponible

El saldo del rubro corresponde a una cuenta corriente constituida en el Banco de la República Oriental del Uruguay en moneda nacional en el transcurso del año 2011.

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 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.

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.

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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	21.523	-	-	21.523	12.193	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	279	21.245
2A	2.914	-	-	2.914	2.148	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	54	2.860
2B	3.008	-	-	3.008	2.060	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	189	2.819
3	1.411	-	-	1.411	915	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	248	1.163
4	-	-	-	-	-	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	-	-
5	-	-	-	-	-	100%	-	-
SUBTOTAL	28.856	-	-	28.856	17.316		769	28.087
Otros créditos diversos	10.719	-	-	10.719	-		-	10.719
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	39.575	-	-	39.575	17.316		769	38.806

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

2.3. Normas contables particulares

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

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

- 2.3.1 De acuerdo a lo dispuesto en dichas resoluciones, los inmuebles destinados a la venta e inmuebles en construcción deberían ser valuados al cierre de ejercicio por el Valor de Rápida Convertibilidad surgido de las tasaciones realizadas al 31 de diciembre de 2011. Por otra parte se tiene información de la existencia de posibles pasivos asociados a varios de los inmuebles transferidos, los cuales serían de responsabilidad del fideicomiso, sin contar a la fecha de emisión de estos Estados Contables con la información de detalle correspondiente a los mismos.

2.4. Políticas de Culminación de Proyectos Inmobiliarios Inconclusos

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

El Reglamento mencionado procura regularizar el proceso de negociación y contratación para dar destino a los inmuebles (“esqueletos”) o la culminación de proyectos inmobiliarios inconclusos, administrados por la ANV

2.5. Proyecto Terrazas del Palacio

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

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

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

El aporte del Fideicomiso 9 se expone en el rubro Inversiones del Estado de Situación Patrimonial y para determinar su valor se utiliza el valor patrimonial proporcional del Patrimonio de la Sociedad de Hecho utilizando un porcentaje (6%) que surge del valor de recupero de las futuras ventas de unidades del Complejo.

2.6. Otros Proyectos

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

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

2.7 Deudas Financieras

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

2.8 *Contenido de las cuentas denominadas “Obligaciones Diversas”*

El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 6.705 correspondientes a señas cobradas por venta de inmuebles correspondientes al CH B47 - Torre San Carlos.

Nota 3 PATRIMONIO

3.1. *Evolución del Patrimonio*

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

3.2. *Ajustes al patrimonio*

El saldo que se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, corresponde al reflejo contable de la aplicación de las Tasaciones de los Inmuebles transferidos como libres al cierre del ejercicio, los cuales se encontraban valuados a su valor de transferencia.

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2011 por miles de \$ 769 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	Movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	-	521	521
Créditos Diversos	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	-	248	248
Créditos en Gestión	-	-	-
Créditos Morosos	-	-	-
Previsiones de Contingencias	-	-	-
Previsiones Generales	-	-	-
Previsiones Estadísticas	-	-	-
TOTALES	-	769	769

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Nota 5 IMPOSICIÓN FISCAL

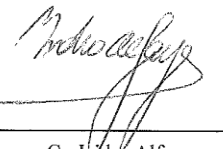
El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 216530290013 (Fideicomiso N° 20659 AÑO 2010). La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

Nota 6 HECHOS POSTERIORES

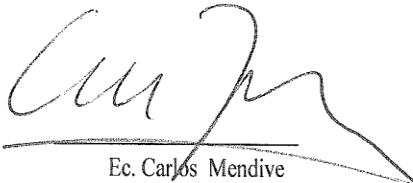
No se han producido hechos posteriores al 31/12/2011 hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



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 de la “Cartera Inmuebles IX-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 por el ejercicio finalizado en esa fecha, 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.

1. 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 y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU), excepto por las normas particulares descritas en la Nota N° 2.3, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de inversiones, 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 de la Cartera Inmuebles IX, no es apropiado para su operativa y ha presentado errores desde su implementación. El mismo continúa presentando 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 y con los estados remitidos al Tribunal de Cuentas.

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

3.2 En la Nota 2.3.1 se revela la existencia de posibles pasivos asociados a inmuebles incluidos en el Capítulo Inversiones, los cuales serían de responsabilidad del

Fideicomiso. No se dispone de información para poder cuantificar el efecto de esta situación en los estados financieros.

4. Abstención de opinión

Debido a la importancia de lo expresado en el Numeral 3 y 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 siguiente norma:

- Artículo N° 32 de la Ordenanza N° 81, por no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros dentro de los 90 días siguientes al cierre del Ejercicio.

Montevideo, 12 de diciembre de 2012.