CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITORÍA DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

AL 31.12.2024

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2024
ACTIVO		
DISPONIBLE	3	-
VALORES PARA INVERSIÓN		-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)		1.487.741
-Otras instituciones financieras del país		-
-Sector público nacional		-
-Sector privado residentes		1.487.741
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)		170.253
-Colocación vencida		95.499
-Créditos en gestión		20.994
-Créditos morosos		53.760
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de previsiones)	8.1	22.524
INVERSIONES (netos de previsiones)	5	126.607
BIENES DE USO		-
ACTIVOS INTANGIBLES		-
TOTAL ACTIVO		1.807.125
PASIVO		
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA		17.903
OPERACIONES A LIQUIDAR		-
OBLIGACIONES DIVERSAS	8.1	4.169
PROVISIONES	8.2	7.316
PREVISIONES	8.3	22.583
TOTAL PASIVO		51.971
PATRIMONIO		
-Capital integrado	10.1	1.572.297
-Ajustes al patrimonio	10.2	(2.260.563)
-Reservas		-
-Resultados acumulados	10.3	2.208.044
-Resultado del ejercicio	10.3	235.376
TOTAL PATRIMONIO		1.755.154
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.807.125
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	9	
-Garantías Recibidas		4.350.415
-Otras cuentas de orden deudoras		396.151
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		4.746.566
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	9	
-Otorgantes de garantía		(4.350.415)
-Otras cuentas de orden acreedoras		(396.151)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		(4.746.566)

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Lucía Fernández
Profesional ANV Depto. Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Ec. Claudio Fernández
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2024
GANANCIAS FINANCIERAS		
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera		197.529
-Sector financiero		2
-Sector no financiero		197.527
-Operaciones a liquidar		-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera		636.878
		834.407
PÉRDIDAS FINANCIERAS		
-Pérdidas por reajustes de créditos		
-Vigentes		(15.237)
-Vencidos		(17.346)
		(32.583)
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN		
-Ganancias por valuación		24.911
-Pérdidas por valuación		(114.802)
		(89.891)
PREVISIONES		
-Desafectación de previsiones y revalorización de créditos		1.239
-Constitución de previsiones y desvalorización de créditos		(368.817)
		(367.578)
MARGEN FINANCIERO		**344.355**
MARGEN POR SERVICIOS		
-Ganancias por servicios		57
-Pérdidas por servicios		-
		57
RESULTADO BRUTO		**344.412**
GANANCIAS OPERATIVAS		
-Rentas		2.576
-Otras ganancias operativas	13	51.034
-Ganancias por ajuste por inflación		-
		53.610
PÉRDIDAS OPERATIVAS		
-Honorarios y otros gastos operativos	13	(162.646)
-Pérdidas por ajuste por inflación		-
		(162.646)
RESULTADO DEL EJERCICIO		**235.376**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Lucía Fernández
Profesional ANV Depto. Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Ec. Claudio Fernández
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2024
RESULTADO DEL EJERCICIO	
OTRO RESULTADO INTEGRAL	235.376
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	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	**235.376**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Lucía Fernández
Profesional ANV Depto. Contabilidad
de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Ec. Claudio Fernández
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2024	1.572.297	(2.034.494)	-	2.208.044	1.745.847
Ajustes al saldo inicial				-	-
Saldos iniciales ajustados	**1.572.297**	**(2.034.494)**	**-**	**2.208.044**	**1.745.847**
Movimientos del ejercicio					
Aportes de propietarios					
Capitalizaciones					-
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones					
Transferencias al Beneficiario		(226.069)			(226.069)
Ajustes al valor de inmuebles		-			-
Ajustes por inflación					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio		-			-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores					-
Resultado del ejercicio				235.376	235.376
Total de movimientos del ejercicio	**-**	**(226.069)**	**-**	**235.376**	**9.307**
Saldos finales al 31.12.2024					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	1.572.297				1.572.297
Ajustes al patrimonio		(2.260.563)			(2.260.563)
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados				2.443.420	2.443.420
Total	**1.572.297**	**(2.260.563)**	**-**	**2.443.420**	**1.755.154**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Lucia Fernández
Profesional ANV Depto. Contabilidad
de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Ec. Claudio Fernández
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2024
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	
Resultado neto del ejercicio	235.376
Ajustes:	
Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	7.133
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	(26.302)
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	26.297
Aumento / (Disminución) en Obligaciones por Intermediación Financiera	(9.422)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	(1.960)
Aumento / (Disminución) en Provisiones	(1.513)
Aumento / (Disminución) en Previsiones	(5.147)
Efectivo proveniente de Operaciones	**224.462**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	1.607
Efectivo aplicado a Inversiones	**1.607**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO	
Transferencias al Beneficiario	(226.069)
Efectivo aplicado a Financiamiento	**(226.069)**
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	-
EFECTIVO AL INICIO	-
EFECTIVO AL CIERRE	-

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Lucia Fernández
Profesional ANV Depto. Contabilidad
de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Ec. Claudio Fernández
Presidente

"CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO "CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO" – SERIE 2011-XI

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso "CARTERA HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero" – Serie 2011-XI (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: créditos hipotecarios y en su caso vales ligados a los respectivos créditos y créditos ejecutados, y los derechos de adjudicación de la propiedad decretados judicialmente, resultantes de su ejecución al amparo de lo establecido en el artículo 80 y siguientes de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante BHU).

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

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de **U.R. 3.271.713,68.**

1.3. Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido autorizados para su emisión por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV) en calidad de Fiduciario Financiero del Fideicomiso, con fecha 25 de junio de 2025, 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.

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 reajustable 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 2024, el Fideicomiso ha utilizado las siguientes cotizaciones en la preparación de sus Estados Financieros:

	Pesos uruguayos
U.R	1.744,25
U.I.	6,169
US$	44,066

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

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se previsiona de acuerdo a los numerales 1 y 2 del literal A de la Comunicación N°2022/232 del BCU, los cuales hacen referencia a los Anexos 1 y 2 de dicha comunicación respectivamente.

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

A los efectos del cálculo de las previsiones, el Fideicomiso considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta de acuerdo a lo establecido por el BCU en el numeral 3 del literal A de la Comunicación N°2022/232, el cual hace referencia a los Anexos 3 y 4 de dicha comunicación.

Para la constitución de las previsiones, 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 2° del numeral 2.2 del Anexo 1 de la Comunicación N°2022/232 ("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, previsionadas en su totalidad.

Los deudores reestructurados, mantendrán la categoría de riesgo previa, durante un plazo no inferior al establecido en el Anexo 1 de la Comunicación N°2022/232 (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 el Fideicomiso fue generada en el BHU y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los créditos mantenidos por dicho banco, 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 referida a los créditos del BHU, se dispuso aplicar el siguiente criterio: para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplique lo dispuesto en el numeral 4 del Anexo 1 de la Comunicación N°2022/232 del BCU para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticos reestructurados. Se dispuso para estos créditos seguir aplicando el criterio de que si en algún momento se realizó una reestructuración problemática, 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.

2.4. Políticas y reglamentos de recupero de activos

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.

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

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

Por Resolución de Directorio N°0113/17 de fecha 5 de abril de 2017, se deja sin efecto el "Reglamento para el Otorgamiento de Contrato de Arrendamiento" aprobado por RD 0254/16 de fecha 13 de julio de 2016 y se aprueba propuesta de modificación del mismo, de la que surge el "Reglamento Gestión de Arrendamientos".

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 se aprobó la "Propuesta de Gestión de Créditos de las Carteras Administradas de los Fideicomisos (Deudas menores a UR 50)" en la Resolución de Directorio N°0096/2022, la "Propuesta de Gestión de Créditos de las Carteras Administradas de los Fideicomisos (Integración de Comité de Créditos)" en la Resolución de Directorio N°0097/2022, el "Reglamento de Gestión de Morosidad de Créditos Originados en la ANV" en la Resolución de Directorio N°0098/2022, y el "Reglamento Regularización de Ocupantes – Arrendamientos – Defensa en Remate" en la Resolución de Directorio N°0099/2022, resoluciones de fecha 25 de abril de 2022.

Por Resolución de Directorio N°0313/2024 de fecha 4 de setiembre de 2024, se deja sin efecto la RD N°0304/2021 de fecha 22 de setiembre de 2021 y se aprueban herramientas complementarias para la gestión de morosidad en las carteras de créditos y programas de viviendas administrados por la ANV.

2.5. Partidas contingentes

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciaciones 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 previsionadas en su totalidad.

Nota 3 DISPONIBLE

Al 31 de diciembre de 2024, 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.

El valor de rápida convertibilidad surge de tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la ANV 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 perdida 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.

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 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.

4.3.4. Previsión de créditos vigentes por Ley N° 20.237

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, en base a la evidencia interna disponible, se realizó una estimación de los saldos de créditos vigentes que se beneficiarían por la Ley N° 20.237, generándose la previsión correspondiente (Nota 15).

Nota 5 INVERSIONES

El saldo del rubro Inversiones asciende a miles de $126.607 al 31 de diciembre de 2024 y corresponde a inmuebles arrendados, inmuebles adquiridos en recuperación de créditos y previsiones por desvalorización, de acuerdo al siguiente detalle:

	Miles de $
Inmuebles arrendados	90.330
Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	111.680
Previsión por desvalorización de inmuebles (Nota 12)	(75.403)
Total	**126.607**

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 668461 0018 (Fideicomiso N° 1282 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.

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 créditos poco significativos.

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 $4.169. Dicho monto se compone por señas cobradas e integraciones de precio por venta de inmuebles por miles de $2.426, acreedores por imputaciones presupuestales por miles de $165, gastos a pagar a la ANV por miles de $807 y otros pasivos por miles de $771.

b) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del 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 2024 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

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 del 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 2024 el pasivo por honorarios es de miles de $5.449.

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 2024 la provisión por impuestos es de miles de $1.867.

8.3. Previsiones

En función de la respuesta recibida del Área Jurídica de la ANV respecto a juicios y situaciones litigiosas en las cuáles el Fideicomiso es demandado o reclamado por terceros, se reconoce una Previsión por litigios de miles de $22.583.

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 asciende a miles de $4.746.566, correspondiente a las garantías totales, créditos castigados de acuerdo a la Norma del BCU y saldos acumulados de operaciones de compra de arrendamientos.

	Miles de $
Garantías totales	4.350.415
Créditos castigados de acuerdo a Normas del BCU	393.279
Opciones de compra	2.872
Total de cuentas de orden	**4.746.566**

Nota 10 PATRIMONIO

10.1. Capital integrado

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo es de miles de $1.572.297.

10.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del 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 2024 y el 31 de diciembre de 2024 un monto de miles de $(226.069). La misma se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF.

10.3. Resultados acumulados

La variación del rubro Resultados acumulados se origina en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 por miles de $235.376.

Nota 11 RECONOCIMIENTO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante, según el numeral 4 del literal A de la Comunicación N°2022/232 del BCU, que hace referencia al Anexo 5 de dicha comunicación, 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".

Nota 12 PREVISIONES SOBRE RIESGOS DIRECTOS Y CONTINGENTES

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2024 por miles de $2.445.035 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo, por miles de $2.369.632 correspondientes a créditos y por miles de $75.403 por deterioro de inmuebles.

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

	Previsiones sobre créditos	Previsiones sobre inversiones	Total
Saldos al 1° de enero 2024	**2.254.357**	**71.308**	**2.325.665**
Constituciones	30.906.192	4.095	**30.910.287**
Desafectaciones	(30.790.917)	-	(30.790.917)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**2.369.632**	**75.403**	**2.445.035**

Nota 13 OTROS RESULTADOS OPERATIVOS

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

	En miles de $
Ganancia por incorporación de inmuebles	10.678
Ganancia por venta de inmueble	26.129
Reajuste de construcciones e inmuebles para la venta	13.560
Otras ganancias	667
TOTAL DE OTRAS GANANCIAS OPERATIVAS	**51.034**
Honorarios profesionales	(70.358)
Impuestos, tasas y contribuciones	(3.005)
Reparación de inmuebles	(3.278)
Pérdida por venta de inmuebles	(22.180)
Pérdida por incorporación de inmuebles	(32.569)
Pérdida por venta en remate	(12.904)
Quitas y bonificaciones	(14.782)
Otros gastos	(3.570)
TOTAL DE OTRAS PÉRDIDAS OPERATIVAS	**(162.646)**

Nota 14 INFORMACION 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.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por la solvencia de los titulares de los créditos. Para ello la Institución 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 previsiones constituidas.

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2024 para el Fideicomiso es del 17,5%, 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 y pasivos 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):

	Moneda extranjera en US$	Equivalente en $
ACTIVO	**1.130**	**49.795**
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)	1.129	49.751
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de previsiones)	1	44
PASIVO	-	-
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	**1.130**	**49.795**

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, 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 RELEVANTES

Con fecha 13 de diciembre de 2023 se aprobó la Ley N° 20.237, relativa a beneficios para deudores en unidades reajustables (UR) del BHU y la ANV, la misma fue promulgada con fecha 22 de diciembre de 2023.

Con fecha 2 de abril de 2024 se reglamenta la mencionada Ley a través del Decreto N°89/24.

"CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

El artículo 1° de la Ley encomienda al BHU y a la ANV a constituir un fideicomiso financiero que se denominará "Fideicomiso Solución de Deudores en UR – Fideicomiso Financiero"; cuyo objeto será reestructurar y administrar los créditos documentados mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa constituidas en UR, cuyo acreedor sea el BHU. A dichos efectos el BHU deberá transferir al fideicomiso todos los créditos nominados en UR, a excepción de aquellos cuyo titular sea una persona jurídica, que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal. El fideicomiso tendrá como fiduciario a la ANV y como beneficiario al BHU.

El artículo 2° establece que los beneficiarios de la ley serán los saldos pendientes de pago de deudas documentadas mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa que se incluyen en el fideicomiso enunciado en el art.1, y los fideicomisos administrados por la ANV, y de los créditos gestionados del Banco de Previsión Social, de los Gobiernos Departamentales y del Ministerio del Interior, que a la fecha de la promulgación de la ley cumplan acumulativamente una serie de condiciones, a saber:

a) el crédito se encuentre nominado en UR,

b) el crédito hubiera sido contraído para la adquisición, construcción o reparación de la vivienda propia,

c) el titular del préstamo sea una persona física,

d) el crédito se encuentre vigente,

e) el crédito no haya superado los USD 80.000 de la fecha de su otorgamiento,

f) la deuda hubiese sido asumida por su actual titular con anterioridad al 1° de enero de 2009,

g) se encuentre al día en tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble garantía del crédito.

El artículo 4° establece el beneficio de extinción de los créditos comprendidos en las condiciones del artículo 2°, a partir de los 180 días corridos contados desde la constitución del fideicomiso siempre que acumulativamente se cumplan las siguientes condiciones:

a) Hayan transcurrido 40 años o más, desde la asunción de la deuda por su actual titular,

b) En los 10 años previos al momento de aplicación del beneficio establecido en el presente artículo, se hayan abonado un mínimo de 110 pagos,

c) El saldo de capital a pagar considerando el 65% de los colgamentos al momento de aplicación del beneficio sea igual o inferior al 65% del capital adeudado al momento de la asunción del crédito por su actual titular.

Adicionalmente, se establecen una serie de bonificaciones sobre la tasa de interés a aplicar en función de la antigüedad del crédito, para el caso de los créditos asumidos con anterioridad al 31 de diciembre de 1993 se le aplicará una tasa del 0%; y para los asumidos entre el 1° de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008 se le aplicará una tasa del 2,5% a los créditos principales (o la que corresponda contractualmente si esta fuera menor) y de 2% a los colgamentos.

El incumplimiento de tres cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la ley permitirá al acreedor dejar sin efecto tanto las bonificaciones de tasa como las condiciones establecidas para la extinción del crédito, volviendo el deudor a su régimen anterior.

La cuota mensual a abonar desde la aplicación de los beneficios de la ley, será la cuota correspondiente en UR a diciembre de 2022.

Para reflejar el efecto de la Ley en el activo del fideicomiso, al 31 de diciembre de 2024 se constituyó una previsión sobre los saldos de créditos que se verán beneficiados por la presente Ley. La estimación de dicha previsión se realizó en base a los datos de los créditos de deudores alcanzados por la ley a la fecha de presentación de los Estados Financieros. El saldo de la previsión se expone en el capítulo de créditos vigentes por miles de $(165.164).

Nota 16 HECHOS POSTERIORES

Modificación Ley N° 20.237

Con fecha 13 de febrero de 2025 se aprobó la Ley N° 20.395, la cual establece modificaciones a los arts. 2° y 4° de la Ley 20.237 de 22 de diciembre de 2023.

Los incisos afectados por las modificaciones a la Ley 20.237 son los literales E) y G) del artículo 2° y literal C) del artículo 4°, los cuales quedaron establecidos de la siguiente manera:

e) el crédito no haya superado los USD 80.000 a la fecha de su otorgamiento. No se incluirán en el monto a considerar, para este literal, rubros como seña, ahorro previo, pozo, ni ningún otro extra, que no refiera estrictamente al préstamo otorgado a abonar en pagos mensuales, para el pago del precio del inmueble.

Este criterio ya se había incorporado en el Reglamento del Fideicomiso por lo que no representó cambios al tratamiento actual.

g) se encuentre al día en tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble garantía del crédito para los casos de los beneficios establecidos en los artículos 5° y 6° de la presente ley. La misma acreditación deberá hacerse al momento de escriturar para los casos del beneficio establecido en el artículo 4° de la presente ley.

Por otra parte, el literal c) fue sustituido por:

c) La suma de todos los pagos realizados, por cualquier concepto, no debe ser inferior al 35% del monto garantizado en la escritura de hipoteca, siendo irrelevante a los efectos de este cálculo, que el destino de los pagos efectuados fuera el de amortización de capital, intereses u otro diferente.

Tanto la ANV como el BHU se encuentran evaluando la forma de aplicación de las modificaciones mencionadas precedentemente, la cual se espera sea reglamentada por el Poder Ejecutivo.

Aplicación de beneficios

En el mes de febrero de 2025 se aplicaron el beneficio de extinción y las bonificaciones sobre las tasas de interés previstas en la Ley N° 20.237 para todos aquellos deudores que cumplían con las condiciones.

No se han producido otros hechos posteriores desde el 31 de diciembre de 2024, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros que pudieran generar efectos en los mismos.

Cra. Lucía Fernández
Profesional ANV Depto. Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Ec. Claudio Fernández
Presidente

TCR Tribunal de Cuentas

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abstención de Opinión

El Tribunal de Cuentas ha auditado los estados financieros de la Cartera Hipotecaria XI Fideicomiso Financiero que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31/12/2024, los correspondientes Estados de Resultados, de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas.

No expresamos una opinión sobre los estados financieros. Debido a la importancia de lo expresado en el párrafo Bases para la Abstención de Opinión, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión sobre los estados financieros referidos precedentemente.

Opinión respecto al cumplimiento de la normativa aplicable

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, en el curso de la auditoría se han constatado los siguientes incumplimientos:

- Artículo 190 de la Ley N°19.438 de 14/10/2016 (Publicación de estados financieros).
- Artículos 159 y 177 del TOCAF (plazo de presentación de los estados financieros)
- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCSF) (Carpeta de Deudores).

Bases para la Abstención de Opinión

La documentación respaldatoria de los créditos otorgados contenida en las carpetas de clientes no es suficiente a efectos de poder opinar sobre el correcto devengamiento de intereses y cuotas. Las condiciones originales pactadas en los créditos tales como las tasas de interés y los plazos han sido

modificadas en varios casos, no contándose con documentación suficiente que respalde los mencionados cambios al contrato original. Los créditos vigentes y vencidos netos de previsiones representan el 83% del Activo.

Responsabilidad del fiduciario en relación con los estados financieros

El Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), en calidad de fiduciario de la Cartera Hipotecaria XI Fideicomiso Financiero es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay (BCU), con las excepciones detalladas en las Notas 2.2 a 2.5 y en cumplimiento de las normas establecidas en la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas. Asimismo, es responsable del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos ya sea debido a fraude o error.

El fiduciario es responsable de supervisar el proceso de preparación de los estados financieros del Fideicomiso.

Responsabilidad del Tribunal de Cuentas por la auditoría de los estados financieros

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría de conformidad con los Principios Fundamentales de Auditoría del Sector Público (ISSAI 100 y 200) y con las Normas de Auditoría Financiera (ISSAI 2200 a 2810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI), y emitir un dictamen de auditoría con la correspondiente opinión. Sin embargo, debido a la significatividad de los hechos descriptos en la sección "Bases para la Abstención de Opinión", no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados financieros.

TCR Tribunal de Cuentas

Este Tribunal es independiente de la ANV y ha cumplido con las disposiciones de su Código de Ética, elaborado en concordancia con el Código de Ética de la INTOSAI.

Informe de cumplimiento de la normativa aplicable

Respecto a los incumplimientos mencionados en el párrafo Opinión respecto al cumplimiento de la normativa aplicable, corresponde señalar lo siguiente:

- **Artículo 190 de la Ley N° 19.438 de 14/10/2016**

  No se publicaron en la página web de la Auditoría Interna de la Nación (AIN) los estados financieros del ejercicio cerrado al 31/12/2023.
- **Artículos 159 y 177 del TOCAF**

  Los estados financieros no fueron remitidos al Tribunal de Cuentas dentro de los 90 días siguientes a la finalización del ejercicio.
- **Artículo 269 de la RNRCSF**

  No han sido actualizadas la totalidad de las carpetas de los deudores.

Montevideo, 16 de diciembre de 2025

Dra. Laura Moura
Adscripta al Secretario General