

PILAY URUGUAY AFISA

PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

PREVIAMENTE ACORDADOS

AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

DEL FIDEICOMISO FINANCIERO M²

INFORME DE PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA PREVIAMENTE ACORDADOS

FIDEICOMISO FINANCIERO M² Al 30 de NOVIEMBRE de 2024

1 – INTRODUCCIÓN	3
2 – PROCEDIMIENTOS ACORDADOS	4
3 – RESULTADO DEL TRABAJO	8
4 – LIMITACIONES.....	24

INFORME DE PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA PREVIAMENTE ACORDADOS FIDEICOMISO FINANCIERO M²

Señores

PILAY URUGUAY AFISA

Presente

1 – Introducción

Hemos aplicado los procedimientos convenidos con ustedes y detallados más adelante para el período comprendido entre el 1º de junio de 2024 y el 30 de noviembre de 2024, a efectos de cumplir con los siguientes requerimientos solicitados por el Banco Central del Uruguay el 26 de agosto de 2021 en la comunicación NE/4/2021/2476:

1. Monto de los certificados de participación emitidos por el Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay (en adelante Fideicomiso M²) en el período el 1º de junio de 2024 al 30 de noviembre de 2024 y su concordancia con los registros que lleva Pilay Uruguay AFISA en su calidad de entidad registrante.
2. Integraciones pendientes de emisión de valores con su correspondiente detalle de cada tramo.
3. Cantidad de fideicomitentes B a fin del semestre y cantidad de Fideicomitentes B que se encuentran al día con sus obligaciones, lo mismo para los Fideicomitentes M², haciéndose la distinción en el caso que corresponda categorizar los que están al día.
4. Grado de cumplimiento del ritmo constructivo en el semestre en comparación con lo programado según contrato con la empresa constructora.
5. Grado de cumplimiento de las asignaciones de soluciones habitacionales en el semestre, en comparación con lo programado y explicitado en el contrato de fideicomiso.

6. Grado de cumplimiento de pago de la Fiduciaria a Fideicomitentes M2 según cláusulas 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 y 6.2.5.
7. Verificación de los reajustes del valor de las cuotas en el semestre, de acuerdo con los índices establecidos en el contrato del fideicomiso.
8. Verificación de los reajustes del valor del $\frac{1}{2}$ M² cuadrado, de acuerdo con lo establecido en el contrato.

Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay y con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4400 – IFAC – “Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera”, aplicable a trabajos con procedimientos convenidos.

Los procedimientos llevados a cabo fueron realizados únicamente para asistirles a evaluar la validez de los aspectos referidos.

2 – Procedimientos acordados

A efectos de cumplir el objeto del trabajo hemos realizado los procedimientos que se describen a continuación, para el período analizado.

2.1. Monto de los certificados de participación emitidos:

Seleccionar, mediante criterio profesional, una muestra de contratos de Fideicomitentes B y de Fideicomitentes M², incorporados al sistema en diferentes períodos, a efectos de verificar:

- La existencia del contrato y su correcta registración en el Sistema Pilay Online en el grupo que corresponda.
- Que el monto de cada cuota mensual aportada por los Fideicomitentes B, obtenida del listado de cobranzas emitido por el sistema, coincida con el importe incluido en el certificado de participación “Producto ladrillo” y se encuentre adecuadamente reflejado en el registro de valores escriturales correspondiente.
- Que el monto del $\frac{1}{2}$ M² aportado por los Fideicomitentes M², obtenido del listado de cobranzas emitido por el sistema, coincida con el importe incluido en el certificado de participación “Producto M²” y se encuentre adecuadamente reflejado en el registro de valores escriturales correspondiente.

- Que los certificados físicos: "Producto ladrillo" y certificados "Producto M²", emitidos en el período de análisis, coincida con los reportes del sistema, por Fideicomitentes B y Fideicomitentes M².
- Que los reportes del sistema de gestión (listados de cobranzas, listados de bonificaciones) coincida con los aportes de efectivo realizados por los Fideicomitentes B y M² en el período bajo análisis, identificando valor nominal, reajuste y bonificación, cuando corresponda.

Verificar en forma global, a partir de información operativa, que el monto total emitido correspondiera razonablemente con el total de operaciones del período.

Constatar que los totales obtenidos del registro de valores escriturales coincidan con los reportes del Sistema Pilay Online, con los totales que surgen del sistema contable, y que se correspondan a los certificados físicos emitidos.

2.2. Integraciones pendientes de emisión de valores con su correspondiente detalle de cada tramo.

- Solicitar composición de los valores en custodia al cierre de cada período, y efectuar una muestra de movimientos a efectos de verificar que se cumpla con lo establecido en el contrato del Fideicomiso, respecto a los pagos parciales de cuotas efectuados por los Fideicomitentes B y el mantenimiento de los saldos en custodia para los Fideicomitentes M².

2.3. Cantidad de Fideicomitentes B y Fideicomitentes M² y cantidad de Fideicomitentes B al día:

- Realizar pruebas sustantivas y de control sobre el listado de Fideicomitentes B proporcionado por la empresa al cierre del período analizado.
- Realizar pruebas analíticas sobre el detalle de Fideicomitentes B al día proporcionado por la empresa para los meses de setiembre y noviembre de 2024.
- Solicitar el reporte del sistema conteniendo la totalidad de los Fideicomitentes B y M², con sus respectivos datos de contratos, fecha de compra, aportes, entre otros. Analizar la exactitud del mencionado reporte para una muestra de contratos de Fideicomitentes B y contratos de Fideicomitentes M² al cierre del período analizado.
- Solicitar el listado de las cesiones efectuadas en el período comprendido entre junio 2024 a noviembre 2024 y verificar – para una muestra - su exactitud con la documentación de respaldo.

2.4. Grado de cumplimiento del ritmo constructivo

- Solicitar copia del contrato de compraventa del terreno donde se llevará a cabo la construcción del Proyecto Pilay I, ubicado en la calle Charrúa 1770, de Montevideo.
- Realizar un análisis comparativo de avance de obra real y proyectado (según informe solicitado a la empresa constructora detallando el avance de obra proyectado firmado por ingeniero), a los efectos de monitorear el cumplimiento constructivo.

2.5. Grado de cumplimiento en las asignaciones

- Realizar la lectura del contrato de adhesión al Fideicomiso de forma de verificar que las asignaciones cumplen con lo estipulado en el mismo.
- Analizar la adecuación de Fideicomitentes B que han realizado licitaciones, en cuanto al cumplimiento de las condiciones de ser Fideicomitentes activos y aptos para licitar de acuerdo con lo establecido en el contrato.
- Realizar la lectura de las asignaciones efectuadas por el Fideicomiso en el período considerado, y verificar que han sido constatadas por Escribano Público y que se haya realizado la publicación en un diario tal como lo indica el contrato del Fideicomiso.
- Verificar el cumplimiento de lo establecido en el contrato del Fideicomiso, Sección IV Cláusulas 4.4 y 4.5 para el caso de licitaciones desiertas, mediante muestras.

2.6. Grado de cumplimiento de pago de la Fiduciaria a Fideicomitentes M2 según cláusulas 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 y 6.2.5.

- Realizar la lectura del contrato de adhesión al Fideicomiso de forma de verificar que los establecido en las referidas cláusulas.
- Indagar con la Dirección de la Fiduciaria respecto a la existencia de las situaciones previstas en dichas cláusulas.

2.7. Verificación del reajuste en el valor de las cuotas

- Solicitar los importes de las cuotas según los contratos para los tipos: B0 (monoambientes), B1 (apartamentos un dormitorio) y B2 (apartamentos dos dormitorios).
- Solicitar a la Fiduciaria la paramétrica utilizada.
- Analizar la evolución de las cuotas, considerando las variaciones del Índice del Costo de la Construcción (en adelante ICC) publicado en la página web del Instituto Nacional de Estadística a la fecha de la emisión del informe, a fin de verificar el cumplimiento del contrato de adhesión al Fideicomiso.
- Analizar la evolución del valor de las cuotas tomando como base el valor de las cuotas del Contrato de Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay firmado en noviembre 2021, considerando como base el ICC de julio de 2021.

2.8. Verificación de los reajustes del valor del ½ M², de acuerdo con lo establecido en el contrato

- Solicitar documentación de respaldo de los valores del ½ M² vigente en el período.
- Analizar la evolución del valor del ½ M² considerando el reajuste establecido en el contrato del Fideicomiso.
- Revisar para una muestra de Fideicomitentes M² que la cantidad de metros cuadrados emitidos coincida con el valor al momento del pago, tal como lo establece la cláusula 6.2 del contrato del Fideicomiso.

2.9. Monto invertido en la obra Edificio Pilay I – Charrúa

- Para el Edificio Pilay I – Charrúa visualizar la documentación de respaldo correspondiente a la adquisición del terreno y desembolsos por permisos efectuados a la Intendencia de Montevideo.
- Verificar – mediante muestra - los importes activados en obra con los registros contables del Fideicomiso al cierre del período.

3 – Resultado del trabajo

3.1. Certificados de participación emitidos, correspondientes a los aportes efectuados entre el 1° de junio y el 30 de noviembre de 2024

3.1.1 Certificados emitidos

Por los aportes efectuados por los Fideicomitentes B ("Producto ladrillo") y M² ("Producto M²") en el período 1° de junio – 30 de noviembre de 2024, el Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay ha emitido en total seis (N° 31 al 36) y seis (N° 28 al 33) certificados de participación, respectivamente, que se ajustan al siguiente detalle:

Tipo	Total nominal en UY\$ al 30/11/2024
CPBOCS	1.242.828
CPBOCE	41.877.444
CPBOCT	2.665.125
CPB1CS	294.354
CPB1CE	13.547.814
CPB1CT	-
CPB2CS	87.216
CPB2CE	3.790.348
CPB2CT	-
CPPM1	4.152.000
CPPM2	1.093.500
CPM ²	77.870.222
Total	146.620.851

3.1.2 Sistema de información soporte de la emisión

Como resultado de las pruebas globales realizadas, se ha constatado que los certificados de participación emitidos por el Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay, representan lo efectivamente percibido a su valor nominal contemplando los criterios acordados con el Banco Central del Uruguay.

En la muestra elegida de 30 contratos de Fideicomitentes B y 25 contratos de Fideicomitentes M², no se identificaron desvíos significativos entre los montos efectivamente aportados por los fideicomitentes, los certificados emitidos a su valor nominal, el reajuste incluido en el monto cobrado, las bonificaciones concedidas y la información que surge del registro de valores escriturales que lleva la Entidad Registrante.

3.1.3 Emisión de certificados – reajustes

El contrato del Fideicomiso en la Sección VI – cláusula 6.1 – Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes B y cláusula 6.2 Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes M² - establece que el importe de las cuotas se reajustará mensualmente conforme al Índice del Costo de la Construcción (ICC).

Para el supuesto en que, aplicando la fórmula paramétrica que se establece en el contrato, se compruebe que los precios han aumentado en mayor medida que lo indicado por el ICC, se aplicará el incremento determinado por aquella.

Al 30 de noviembre de 2024, el importe total de los reajustes correspondientes al período 1° de junio de 2024 – 30 de noviembre de 2024, ascendía a la suma de UY\$ 13.688.449, resultante de la diferencia entre el valor reajustado y el valor nominal de las cuotas abonadas por los Fideicomitentes B.

Tipo	Total Reajuste en UY\$ al 30/11/2024
CPB0CS	247.950
CPB0CE	8.321.771
CPB0CT	531.995
CPB1CS	58.725
CPB1CE	2.706.214
CPB1CT	-
CPB2CS	17.400
CPB2CE	755.780
CPB2CT	-
CPPM1	830.400
CPPM2	218.214
Total	13.688.449

Para el caso de los Fideicomitentes M², el valor del ½ M² de cada Proyecto se calculará al momento de realizarse cada proyecto constructivo, reajustándose de acuerdo con lo previsto en la cláusula 6.1 del Contrato. El valor nominal de los certificados de participación para ½ M² se fijó en UY\$ 1, por lo cual esta modalidad no presenta reajuste de valor, debido a que, al realizarse cada emisión, se considera el valor actualizado del ½ M².

3.1.4 Bonificaciones otorgadas a Fideicomitentes

En aplicación de las facultades que le confiere el contrato de Fideicomiso a la Fiduciaria, ésta ha concedido descuentos a 77 Fideicomitentes B y a 72 Fideicomitentes M² en el período 1° de junio 2024 – 30 de noviembre de 2024 que ascienden a UY\$ 1.314.818 y UY\$ 4.338.082 respectivamente. El contrato de Fideicomitentes B que recibió el mayor importe de bonificaciones en el período ascendió a UY\$ 96.224, el cual corresponde al contrato A0-001 208, quien adelantó un total de 31 cuotas en agosto 2024, representando dicha bonificación un 11% del importe pagado. En el caso del producto M² la mayor bonificación fue otorgada al contrato M² 325 por un importe total de UY\$ 430.596, representando esta un 10% del importe invertido.

3.2. Integraciones pendientes de emisión de valores con su correspondiente detalle de cada tramo.

En el pasivo del Fideicomiso Financiero se administran las cuentas corrientes de los Fideicomitentes B. Dicho pasivo se compone de la diferencia entre los pagos recibidos de los Fideicomitentes B y el valor de la cuota al momento del pago. Esta diferencia permanece en la cuenta corriente del Fideicomitente B hasta tanto se complete el valor de una cuota y se emita así el certificado correspondiente.

Los importes correspondientes a los pagos en esta situación se exponen a continuación:

Tipo	Total en UY\$ al 30/11/2024
CPB0CS	-
CPB0CE	3.561
CPB0CT	-
CPB1CS	-
CPB1CE	26.332
CPB1CT	-
CPB2CS	-
CPB2CE	-
CPB2CT	-
CPPM1	640
CPPM2	2.655
Total	33.188

Respecto a los Fideicomitentes M² y tal como se desprende del contrato, las adquisiciones efectuadas en M² y que no han sido emitidas, se mantienen en custodia hasta su correspondiente emisión a cargo de la Fiduciaria. Al 30 de noviembre de 2024 la custodia ascendía a UY\$ 2.164.344 y USD 358.

De la muestra seleccionada no se encontraron observaciones a efectuar.

3.3. Cantidad de Fideicomitentes B y M² al 30 de noviembre de 2024

3.3.1. Total de Fideicomitentes

Del Sistema Pilay Online surge que la cantidad de Fideicomitentes B y M², y la cantidad de contratos equivalentes que presentaba el Fideicomiso al 30 de noviembre de 2024 es la siguiente:

Total de Fideicomitentes B	797
Total de Fideicomitentes M2	358
Total de Fideicomitentes B y M2	1.155
Fideicomitentes B y M2	61
Fideicomitentes sin duplicados	1.094

Total de contratos	1.345
A0-001	501
A0-002	167
A1-001	204
A2-001	13
M2	460

Como se expresa en el cuadro anterior, existen 61 casos en los cuáles son Fideicomitentes B y M² simultáneamente.

3.3.2. Fideicomitentes activos

Los Fideicomitentes B y M² que manifiestan su voluntad de salir del sistema, dejan de considerarse en estado activo.

Al 30 de noviembre de 2024, los Fideicomitentes B y M² activos y sus correspondientes contratos activos:

Total de Fideicomitentes B activos	707
Total de Fideicomitentes M2 activos	358
Total de Fideicomitentes B y M2 activos	1.065
Fideicomitentes B y M2	59
Fideicomitentes sin duplicados activos	1.006

Total de contratos activos	1.243
A0-001	440
A0-002	162
A1-001	169
A2-001	12
M2	460

Como se expresa en el cuadro anterior, existen 59 casos en los cuáles son Fideicomitentes B y M² simultáneamente.

Existen Fideicomitentes con retraso en los pagos, que se consideren con estado activo hasta tanto no exista una declaración explícita de su renuncia al sistema o bien sea excluido de acuerdo con lo establecido en el contrato del Fideicomiso, Cláusulas 9.1, 9.2 y 9.3.

3.3.3. Fideicomitentes al día

De acuerdo con lo establecido en la Sección IV – Cláusula 4.3. Modo y oportunidad de las asignaciones para los Fideicomitentes B, del contrato de fideicomiso: *“Para poder resultar ganador, el Fideicomitente B deberá estar al día con el pago de las cuotas del mes correspondiente a la asignación – o también denominado acto licitatorio - en tiempo y forma, según lo establece la Sección VI (6.1)”*.

La mencionada cláusula también refiere que “Estar al día” corresponde haber realizado la integración de la cuota espera del mes, así como la de cualquier otro tipo de cuota generada y debida al mes de la asignación.

La Sección VI – Clausula 6.1 – Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes B, establece que los pagos se efectuarán entre el 1º y el 10 de cada mes.

La totalidad de los Fideicomitentes B que formaban parte del sistema estaban al día al 30 de noviembre de 2024 con sus correspondientes contratos:

Total de Fideicomitentes B activos Al día	639
Total de Fid. M2 activos Al día	358
Total de Fideicomitentes B y M2 al día	997
Fideicomitentes B y M2	57
Fideicomitentes sin duplicados activos al día	940

Total de contratos al día	1.170
A0-001	390
A0-002	153
A1-001	155
A2-001	12
M2	460

Como se expresa en el cuadro anterior, existen 57 casos en los cuáles son Fideicomitentes B y M² simultáneamente.

3.3.4. Cesiones

Al 30 de noviembre de 2024 se contaba con 40 contratos cedidos por parte de Fideicomitentes B que habían renunciado al Fideicomiso y comunicado su intención de ceder sus Certificados de Participación. Dichos contratos transfirieron la cuota suscripción.

Adicionalmente, en el periodo junio 2024 – noviembre 2024, se llevaron a cabo 13 cesiones de cuotas ordinarias y ampliación, 16 cesiones de cuota suscripción, y 5 cesión de cuota suscripción, ordinarias y ampliación. Se visualizaron el 100% de las mismas, no presentando observaciones a realizar.

Con respecto a Fideicomitentes M2, se verificó la existencia de una única cesión, siendo la misma visualizada, sin presentar observaciones.

3.4. Cumplimiento del ritmo constructivo

3.4.1. Proyecto Pilay I - Charrúa

Con fecha 15 de febrero de 2022, Pilay Uruguay AFISA, como Fiduciaria y en representación del Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay, firmó un compromiso de compraventa del padrón 1.261, que tendrá destino la construcción del Proyecto Pilay I. El precio total pactado en el compromiso para la compraventa del inmueble ascendió a la suma de USD 650.000. El 26 de mayo de 2022 se otorgó la compraventa definitiva en cumplimiento del compromiso de compraventa el cual se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

Con fecha 21 de enero de 2022, la Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, firmó con NORTE Construcciones S.A. un Contrato de Vinculación para la construcción del Edificio "Pilay I - Charrúa". En este contrato, las partes acuerdan efectuar la administración de la obra de forma conjunta.

3.4.2. Avance de obra – Proyecto Pilay I - Charrúa

En lo que refiere al avance de la obra:

- i) Se visualizó certificado de obra realizado por la Arq. María José de Tezanos (profesional independiente contratada a solicitud del BCU según expediente Nº 2013/0086) de fecha 30 de noviembre de 2024.

En el referido informe, la Arq. Tezanos certifica el avance de obra al 31 de octubre de 2024. Dicha situación fue rectificada en nota recibida por la Arq. Tezanos de fecha 31 de diciembre de 2024, donde deja constancia que el avance de obra real al 30 de noviembre de 2024, supera el porcentaje de avance de la planilla de presupuestación de la empresa constructora NORTE en lo que refiere a los apartamentos y cocheras, por lo que da por cumplido el avance hasta la fecha.

ii) Se visualizó nota del 30 de noviembre de 2024 del Arq. Damian Arezo (de NORTE Construcciones), avalado por el porcentaje de avance de obra presentado por la Arq. Tezanos, según el siguiente detalle:

- Avance global acumulado al 30 de noviembre de 2024 sector apartamentos: 65,48%.
- Avance global acumulado al 30 de noviembre de 2024 sector garage: 76,57%.

iii) El informe de avance de obra proyectado de fecha noviembre 2024, preparado por la Arq. Carolina Cardoso, informa un avance de obra a noviembre 2024 de 75,82 %.

A efectos de presentar información comparativa, se calcula el peso de apartamentos y garage en el total de obra:

	Real	Proyectado
Garage	83,63%	75,82%
Apartamentos	70,82%	

3.5. Grado de cumplimiento de las asignaciones

El Contrato del Fideicomiso en su Sección IV – Régimen de asignación, establece las condiciones a seguir en el proceso licitatorio.

Se establecen dos modalidades de asignación para los Fideicomitentes B: por mayor aporte dinerario y por mayor puntaje. No se discrimina en el contrato la cantidad de licitaciones a realizar en cada año por tipo de modalidad.

Según la Cláusula 4.2 – Ritmo de asignación - "Las asignaciones comenzarán a contarse a partir del momento en que el Fideicomiso quede íntegramente constituido a estos efectos, entendiéndose lo último expresado a que quede informado el primer subgrupo de 500 (quinientos) Fideicomitentes B."

Luego de constituido íntegramente, cada subgrupo tendrá la siguiente secuencia de asignaciones:

Años	Cantidad de unidades
1°	12
2° y 3°	14 por año
4° y 5°	16 por año
6° y 7°	18 por año
8° y 9°	20 por año
10° y 11°	24 por año
12°	26
13°	28
14°	30
15°	32
16°	34
17°	36
18°	38
19°	40
20°	40

Según lo establecido en el contrato del Fideicomiso en la cláusula referida y en la interpretación dada a la misma por la Fiduciaria, las asignaciones arriba expuestas están estipuladas suponiendo que los 500 contratos realicen el aporte comprometido sin retrasos. Si lo anterior no ocurriera se efectuarán las licitaciones según la proporción de los contratos que cumplan con lo anterior, es decir, teniendo en cuenta la cantidad de contratos activos y al día en sus pagos. Esto último, no afectará el derecho de los Fideicomitentes B que se encuentren al día con su aporte para recibir las unidades a entregar.

Los subgrupos con los que contaba el Fideicomiso al 30 de noviembre de 2024 son: A0-001, A0-002, A1-001 y A2-001, de los cuales a dicha fecha solo se encuentra íntegramente constituidos el grupo A0-001 (generando obligación de asignación desde marzo 2024). Los restantes grupos aún no generan la obligación de asignación por parte del Fideicomiso.

Sin perjuicio de esto, el Fideicomiso durante el periodo analizado, ha realizado 11 licitaciones para el subgrupo A0-001 y A0-002 (7 por modalidad aporte dinerario y 4 por modalidad mayor puntaje) para el subgrupo A0-001, según el siguiente detalle:

Fecha licitación	Unidad	Sistema Licitatorio	N° contrato Ganador
26/06/2024	403	Mayor aporte dinerario	A0-001 65
26/06/2024	311	Mayor aporte dinerario	A0-001 144
26/06/2024	104	Mayor aporte dinerario	A0-001 192
28/08/2024	214	Mayor aporte dinerario	A0-001 208
26/09/2024	112	Mayor aporte dinerario	A0-001 367
26/09/2024	205	Mayor aporte dinerario	A0-001 043
27/11/2024	110	Mayor aporte dinerario	A0-002 156
26/09/2024	206	Adjudicación por mayor puntaje	A0-001 345
28/10/2024	203	Adjudicación por mayor puntaje	A0-001 082
27/11/2024	201	Adjudicación por mayor puntaje	A0-001 031
26/09/2024	209	Adjudicación por mayor puntaje	A0-002 052

Para estos 11 casos, se visualizó la documentación respaldante, el estado de cada contrato a la fecha de licitación, no surgiendo comentarios.

3.5.1 Proyecto monoambiente (Grupo A0-001)

Según lo mencionado anteriormente, el único subgrupo constituido es el subgrupo A0-001. Respecto al mismo, podemos distinguir las siguientes situaciones de sus contratos, que generan la aptitud para licitar:

Tipo	A Activos al día	B Adjudicados	C No pagaron antes del 10	A-B-C=D Aptos para licitar
A0-001	390	169	-	221

Los contratos que cumplían con las condiciones establecidas para que se genere la obligación constructiva (aquellos sin atraso en el pago de las cuotas y con antigüedad mayor a un año como aportantes) al 30 de noviembre de 2024 corresponden al siguiente detalle:

Tipo	A Contratos Activos al día	E Contratos con antigüedad menor a un año	A-E=F Contratos que generan Obligación Constructiva
A0-001	390	94	296

Si se considerara realizar las licitaciones a prorrata de la cantidad de Fideicomitentes en este subgrupo, al 30 de noviembre de 2024 surge la siguiente situación:

Tipo	Total de unidades que debería haberse adjudicado (a prorrata de la obligación)	Total de unidades adjudicadas al 30/11/2024	Adjudicaciones adicionales al 30/11/2024
A0-001	5	43	38

Hasta el 30 de noviembre de 2024 se habían adjudicado 43 unidades para el subgrupo A0-001.

3.5.2 Licitaciones desiertas

El contrato establece en su Sección IV – Cláusula 4.4 - "De no existir ninguna oferta para la asignación por mayor aporte dinerario adelantado, la Fiduciaria decidirá la siguiente oportunidad en la que se vuelva a licitar la unidad referida, bajo que modalidad (mayor puntaje o mayor aporte dinerario), en que grupo o subgrupo, si será ofrecida para su adquisición a los Fideicomitentes M², o algún destino más conveniente para los intereses del Fideicomiso, todo conforme el presente Contrato y demás normativa aplicable".

En la Cláusula 4.5 referente a adjudicaciones por mayor puntaje se establece que "De no existir ofertas la Fiduciaria lo asignará al Fideicomitente de mayor antigüedad de adhesión al Fideicomiso en forma imperativa".

Como consecuencia de los procedimientos efectuados, se pudo verificar el cumplimiento de ambas cláusulas.

3.6. Grado de cumplimiento de pago de la Fiduciaria a Fideicomitentes M² según cláusulas 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 y 6.2.5.

Las referidas cláusulas hacen referencia a las condiciones que se deben cumplir para la percepción del pago a los Fideicomitentes M².

Según lo establecido en la Cláusula 6.2, los Fideicomitentes M² recibirían:

- i. la asignación de una unidad de referencia, y/o
- ii. el valor de los M² compuesto por el retorno esperado en función de la inversión inmobiliaria.

Al 30 de noviembre de 2024, se encuentra en construcción el Edificio Pilay I - Charrúa. Según se establece en el contrato, la obligación de pago de la Fiduciaria a Fideicomitentes M² se realizará en dos partes:

- 50% de los certificados de participación a los seis meses de finalizado el plazo equivalente al que conlleve la construcción del edificio al que pertenece la unidad de referencia elegida por los Fideicomitentes M².
- El restante 50%, a los seis meses a contar de la fecha de vencimiento del primer pago (punto anterior).

Por este motivo, al 30 de noviembre de 2024 no se configuran las condiciones necesarias para que los Fideicomitentes M² perciban el cobro.

3.7. Cálculo del reajuste en el valor de las cuotas

El contrato del Fideicomiso Financiero en la Sección VI – Cláusula 6.1 – Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes B - establece que el importe de las cuotas para Fideicomitentes B se reajustará mensualmente conforme al Índice del Costo de la Construcción (ICC).

Para el supuesto en que aplicando la fórmula paramétrica que contiene el contrato del Fideicomiso, se compruebe que los precios han aumentado en mayor medida que lo indicado por el ICC, se aplicará el incremento de aquella.

Los valores nominales de las cuotas iniciales, definidas en la cláusula 6.1 se calcularon...” en base al ICC publicado por el INE a la fecha de firma del presente contrato, correspondiente al mes de julio de 2021. El valor de las cuotas se reajustará mensualmente conforme al ICC tomando como parámetros las variaciones que ocurran en dicho índice desde el correspondiente a agosto del 2021” ...

Dado lo expresado en el párrafo anterior, la Dirección de la Fiduciaria interpreta que debe utilizarse como base para el reajuste de las cuotas para Fideicomitentes B el ICC de julio 2021.

A los efectos de la determinación de la paramétrica, la cláusula 6.1 del contrato del Fideicomiso, establece que debe estar compuesta como sigue:

Mano de Obra	40 %	Fuente: M.T.S.S (Ministerio de Trabajo y Seguridad Social)
Materiales	40 %	Fuente: C.C.U (Cámara de la Construcción Uruguaya) y M.T.O.P. (Ministerio de Transporte y Obras Públicas)
I.P.C. (Índice de Precios del Consumo)	10 %	Fuente: I.N.E (Instituto Nacional de Estadística)
Valor de la Tierra	10 %	Cotizaciones por padrón y/o informe de profesional independiente
Total	100 %	

En esta oportunidad la Fiduciaria nos entregó la paramétrica que ha confeccionado considerando los lineamientos establecidos en el cuadro anterior:

Rubro	Incidencia	Fuente	Código	Mes base Jul-21	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24	nov-24
Mano de Obra y leyes sociales	40%	Laudo construcción		4,64	5,75	5,75	5,75	5,75	5,72	5,72
Materiales con IVA	40%	INE	IMCC	97	101	101	102	102	103	103
IPC	10%			90	108	108	109	109	110	110
Valor tierra	10%	Valor terreno	200,00	8.760	8.760	8.760	8.760	8.760	8.760	8.760
Tipo de cambio				44	40	40	42	42	43	43
Dólar por metro ²					8.055	8.067	8.328	8.330	8.564	8.564
Ajuste valor cuota LADRILLO (base julio 2021)					13,361%	13,630%	13,755%	13,813%	14,030%	14,030%

Respecto a la evolución del ICC, el último dato disponible en la página del Instituto Nacional de Estadística a la fecha de emisión del presente informe era el correspondiente al mes de octubre de 2024, por lo cual, se considera a efectos de realizar los análisis la variación hasta el referido mes.

Según lo expresado por la Dirección de Pilay Uruguay AFISA, esta variación, se debe fundamentalmente a que en el período presentado, el ICC no ha contemplado el ajuste correspondiente al factor Mano de Obra. Esta situación se estaría regularizando en los meses siguientes, provocando que el comportamiento del ICC y la paramétrica evolucionen paralelamente, ajustándose así a la cuota cobrada.

Los valores de las cuotas Fideicomitentes B vigentes al 1° de junio de 2024 eran:

Plan	Valor cuota UY\$
BO (monoambiente)	11.588
B1 (1 dormitorio)	15.796
B2 (2 dormitorios)	21.444

Los nuevos valores al 30 de noviembre de 2024 son los que se exponen a continuación:

Plan	Valor cuota UY\$
BO (monoambiente)	11.588
B1 (1 dormitorio)	15.796
B2 (2 dormitorios)	21.444

Considerando lo expuesto anteriormente, la evolución histórica al 30 de noviembre de 2024 entre las variaciones del ICC, la paramétrica y de la cuota cobrada desde el momento de la constitución del contrato del Fideicomiso Financiero (valores de cuota indicados correspondientes a julio 2021) es la siguiente:

Concepto	% Variación histórica
ICC	17,73%
Paramétrica	14,03%
Cuota cobrada	19,93%

Cabe aclarar que, con fecha 27 de diciembre de 2024 se obtuvo información, por parte de la Fiduciaria, de la paramétrica utilizada al 30 de noviembre de 2024. Esta información presenta valores estimados para el mes de noviembre 2024.

Como se desprende del cuadro anterior, considerando como base el valor de las cuotas Fideicomitentes B con base julio 2021, el Fideicomiso ajustó las cuotas por una variación superior a la establecida en el contrato. En términos monetarios, las "cuotas espera" de los grupos B0, B1 y B2 están por encima en UY\$ 207, UY\$ 296 y UY\$ 395 respectivamente.

Tal como se expuso anteriormente, la Gerencia de Pilay Uruguay AFISA ha expresado que los porcentajes de ajustes se efectúan tomando como punto de origen julio de 2021. A los efectos de acompasar el desaceleramiento de la evolución del ICC, el cual en el último año (noviembre.2023 – octubre.2024) ha aumentado un 3,10%, el Fideicomiso no ha realizado ajuste de las cuotas en la segunda mitad del año.

3.8. Reajustes del valor del 1/2 M²

El contrato del Fideicomiso Financiero en la Sección VI – 6.2 – Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes M² - establece que ...” el valor del 1/2 metro cuadro será calculado al momento de realizarse el proyecto constructivo que se pondrá a disposición de los futuros Fideicomitentes M²” ... Dicho valor, para Fideicomitentes M² se reajustará mensualmente conforme a los indicado en la cláusula 6.1, y como fue presentado en el punto anterior de este informe.

La actualización del valor del M² se realiza en el mes correspondiente, con el último ICC publicado en la página del INE.

Para el caso del Producto M², la base utilizada corresponde al ICC de enero 2022, atendiendo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso cláusula 6.2., ya que era el publicado más reciente al momento en el que se comienza a comercializar el producto (marzo/2022). Presentamos a continuación un detalle del ICC del periodo bajo análisis acompañando la fecha de publicación:

ICC	Fecha publicación en INE	Valor ICC
Enero/2022	Marzo/2022	92,15
Abril/2024	Junio/2024	107,35
Mayo/2024	Julio/2024	107,46
Junio/2024	Agosto/2024	107,66
Julio/2024	Setiembre/2024	108,07
Agosto/2024	Octubre/2024	108,15
Setiembre/2024	Noviembre/2024	108,18

Base

Con fecha 27 de diciembre de 2024 se obtuvo planilla confeccionada por la Dirección de la Fiduciaria, donde se detallan los valores vigentes en cada mes para el 1/2 M² del proyecto actual:

Mes del valor del 1/2 M ²	Valor en UY\$	Mes de los Índices utilizados (*)
jun-24	51.261	abr-24
jul-24	51.318	may-24
ago-24	51.411	jun-24
sep-24	51.606	jul-24
oct-24	51.646	ago-24
nov-24	51.663	sep-24

(*) En virtud de lo mencionado en párrafos anteriores respecto al desfase entre la publicación de la información necesaria para los parámetros de ajuste y el mes de emisión de los valores del ½ M², se agrega esta columna que aclara la información con la que se contaba en cada mes para el ajuste del valor.

La evolución en el período de las variaciones mensuales del ICC, la paramétrica y el valor del ½ M², tomando como base lo referido anteriormente, se refleja a continuación:

Concepto	% de variación mensual en el mes de comercialización del 1/2 M ²						% de variación HISTÓRICA (con base enero.2022)
	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24	nov-24	
ICC	1,60%	0,11%	0,19%	0,38%	0,07%	0,03%	17,39%
Paramétrica	1,32%	0,04%	0,26%	0,23%	0,11%	0,05%	12,43%
1/2 M ²	1,60%	0,11%	0,18%	0,38%	0,08%	0,03%	17,42%

Se toma como base la paramétrica expuesta en el punto 3.7, y el último ICC publicado a la fecha de fijación del valor del ½ M² en noviembre/2024 (setiembre/2024).

Como se desprende del cuadro anterior, la variación de la paramétrica estuvo por debajo de la del ICC en el acumulado histórico, presentando algunos meses en los cuales su variación estuvo por arriba de la variación del ICC.

El valor del ½ M² fue actualizado en función de la variación del ICC.

De la totalidad de 143 contratos de Fideicomitentes M² generados en el período, para una muestra de 25 Fideicomitentes M², se constató que el valor emitido era equivalente al valor del ½ M² al momento de la solicitud de compra.

3.9. Monto invertido en las obras en curso

Se exponen a continuación los importes que se han invertido en obras para el Edificio Pilay I - Charrúa al 30 de noviembre de 2024, según lo que surge de la información contable a dicha fecha:

Concepto del gasto	Monto Invertido UY\$ Proyecto Pilay I - Charrúa al 30/11/2024
Terreno	28.268.185
Honorarios	90.584.340
Sueldos, Leyes Sociales y Otras Partidas Salariales	70.452.211
Mat., Herr. y Otros Obra	37.416.946
Impuestos	3.053.124
Ampliación constructiva	510.917
Otros Gastos	500.856
Total	230.786.578

De lo invertido en obras en el período 1° de junio de 2024 al 30 de noviembre de 2024, se visualizó documentación según el siguiente detalle:

Concepto del gasto	Invertido en obras 01/06/2024 - 30/11/2024 UY\$ Proyecto Pilay I - Charrúa	Visualizado TOTAL UY\$ Proyecto Pilay I - Charrúa	Visualizado % TOTAL
Terreno	-	-	-
Honorarios	39.149.679	21.608.417	55%
Sueldos, Leyes Sociales y Otras Partidas	26.761.392	3.842.545	14%
Mat., Herr. y Otros Obra	11.729.109	6.384.103	54%
Impuestos	403.822	199.538	49%
Ampliación constructiva	510.917	-	0%
Otros Gastos	138.045	49.774	36%
Total	78.692.964	32.084.376	41%

4 – Limitaciones

Debido a que los procedimientos mencionados no constituyen ni una auditoría ni una revisión limitada, no expresamos opinión sobre los saldos contables del FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY reportados por su Fiduciaria PILAY URUGUAY AFISA, ni sobre los de ésta última.

De haberse aplicado procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención y serían considerados por nosotros.

Nuestro informe es emitido solamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y no deberá usarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a personas u organizaciones, no acordadas.

Este informe se refiere solamente a las partidas antes especificadas y no es extensivo a los estados financieros del PILAY URUGUAY AFISA tomados en su conjunto.

Montevideo, 2 de enero de 2025


Cra. Andrea Beltrán
Socia de Auditoría
CJPPU 80.486

Timbre de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios debitado por el Banco Central del Uruguay.