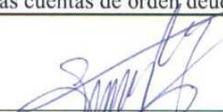


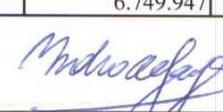
**CARTERA SOCIAL I
FIDEICOMISO FINANCIERO**

**Estados Contables y
Dictamen del Tribunal de Cuentas
al 31 de Diciembre de 2009**

CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2009
(miles de pesos uruguayos)

	Moneda Nacional	Mon. Ext. Equiv. Moneda Nac.	Total
ACTIVO	5.086.373	-	5.086.373
I) Disponible	912.352	-	912.352
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	912.352	-	912.352
1.3.- Otras instituciones financieras del país	912.352	-	912.352
II) Valores para inversión	-	-	-
III) Créditos (netos de provisiones)	4.174.021	-	4.174.021
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.115.684	-	1.115.684
1.1.- Sector financiero	189.805	-	189.805
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	189.805	-	189.805
1.2.- Sector no financiero	925.879	-	925.879
1.2.3.- Sector privado residentes	925.879	-	925.879
2.- Operaciones a liquidar	-	-	-
3.- Vencidos	2.031.720	-	2.031.720
3.2.- Sector no financiero	2.031.720	-	2.031.720
3.2.3.- Sector Privado Residente	2.031.720	-	2.031.720
3.2.3.1.- Colocación vencida	1.895.128	-	1.895.128
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	29.038	-	29.038
3.2.3.3.- Créditos morosos	107.554	-	107.554
4.- Diversos	1.026.617	-	1.026.617
IV) Inversiones	-	-	-
V) Bienes de uso	-	-	-
VI) Cargos diferidos	-	-	-
PASIVO	938.514	-	938.514
I) Obligaciones	938.514	-	938.514
1.- Por intermediación financiera	908.698	-	908.698
1.1.- Sector financiero	0	-	0
1.2.- Sector no financiero	908.698	-	908.698
1.2.1.- Sector Público Nacional	796.005	-	796.005
1.2.2.- Sector privado residentes	112.693	-	112.693
2.- Operaciones a liquidar	0	-	0
3.- Obligaciones diversas	3.654	-	3.654
4.- Provisiones	0	-	0
5.- Previsiones	26.162	-	26.162
PATRIMONIO	4.147.859	-	4.147.859
1.- Capital integrado	2.711.383	-	2.711.383
2.- Ajustes al patrimonio	829.914	-	829.914
3.- Reservas	0	-	0
4.- Resultados acumulados	512.222	-	512.222
5.- Resultados del ejercicio	94.340	-	94.340
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	11.680.657	-	11.680.657
1.- Garantías recibidas	4.930.710	-	4.930.710
4.- Otras cuentas de orden deudoras	6.749.947	-	6.749.947


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos

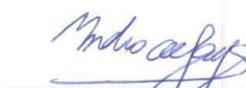

Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Área
Gestión de Recursos

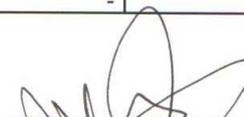

Sr. Cesar Gomez
Director

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2009 AL 31 DE DICIEMBRE 2009
(Miles de Pesos uruguayos)

	Moneda Nacional	Mon. Ext. Equiv. Mon.Nac.	Total
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	692.448	-	692.448
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(27.960)	-	(27.960)
Resultado financiero antes de provisiones	664.488	-	664.488
PREVISIONES	(123.234)	-	(123.234)
Desafectación de Provisiones	252.321	-	252.321
Constitución de Provisiones	(375.555)	-	(375.555)
Resultado Financiero después de provisiones	541.254	-	541.254
GANANCIAS POR SERVICIOS	-	-	-
PERDIDAS POR SERVICIOS	(19.758)	-	(19.758)
Resultado por servicios	(19.758)	-	(19.758)
Resultado Bruto	521.496	-	521.496
GANANCIAS OPERATIVAS	0	-	0
Ganancias por ajuste por inflación	0	-	0
PERDIDAS OPERATIVAS	(384.446)	-	(384.446)
Pérdidas por ajuste por inflación	(384.446)	-	(384.446)
Pérdida por obligaciones diversas	(0)	-	(0)
Resultado Operativo Neto	137.050	-	137.050
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	(42.710)	-	(42.710)
Ganancias	2	-	2
Pérdidas	(42.712)	-	(42.712)
Resultado	94.340	-	94.340


 Cr. Graciela Ruggiero
 Jefe Departamento
 Gestión de Fideicomisos


 Cr. Isidro Alfaya
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Sr. Cesar Gomez
 Director

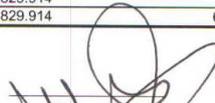
CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO
Estado de Evolución del Patrimonio
1 de enero de 2009 a 31 de diciembre de 2009
(Cifras en Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO N° 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	2.711.383					2.711.383
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio			410.955			410.955
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas					512.222	512.222
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			601.105			601.105
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			-416.947			-416.947
SUB-TOTAL	2.711.383		595.113		512.222	3.818.718
2. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			384.445			384.445
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
3. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			-149.644			-149.644
Ajustes al Patrimonio						
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					94.340	94.340
Pérdidas del Ejercicio						
SUB-TOTAL			234.801		94.340	329.141
5. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					606.562	606.562
REEXPRESIONES CONTABLES						
			829.914			829.914
TOTAL	2.711.383		829.914		606.562	4.147.859

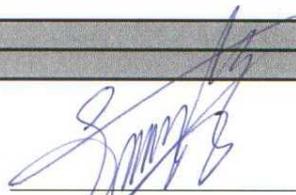

Cr. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos


Cr. Isidro Araya
Gerente de Área
Gestión de Recursos

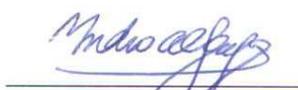

Sr. Cesar Gomez
Director

CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
del 1º de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2009
(Cifras en miles de pesos uruguayos)

	31.12.09
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	94.340
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	545.033
Resultados devengados y no percibidos	37.353
Previsiones por incobrabilidad	123.234
Efecto de ajuste por inflación	384.446
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(496.155)
Créditos vigentes	231.102
Créditos vencidos	(710.521)
Créditos diversos	(16.736)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	6.537
Obligaciones diversas	6.537
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas	149.755
Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	149.755
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	762.597
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	912.352



Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos



Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Sr. César Gómez
Director

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2004-I

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” – Serie 2004-I, 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 pública de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas y la transferencia de los créditos hipotecarios operada el 30 de noviembre de 2004.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de UR.17:457.000.

1.3. Base de preparación de los estados contables

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

Los activos en Unidades Reajustables (U.R.) se expresan en moneda nacional aplicando la cotización de la U.R. del final del período.

1.3.1. Fecha de Balance

El 31 de diciembre de cada año.

1.3.2. Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2009 asciende a la suma de \$ 432,32 (pesos uruguayos cuatrocientos treinta y dos con treinta y dos centésimos).

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

1.3.3. Ajuste por Inflación

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

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

1.3.4. Cálculo de Previsiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” de acuerdo a la normativa sobre garantías hipotecarias del Banco Central del Uruguay, considera el valor de rápida convertibilidad de las viviendas de cooperativas de propietarios determinado por el avalúo efectuado por la Sección Tasadores del Banco Hipotecario del Uruguay.

En el caso de tasaciones anteriores al 2004, se consideró el último valor de tasación en U.R. disponible en la Sección Tasadores del Banco Hipotecario del Uruguay, convertido a pesos uruguayos por el valor de la unidad reajutable al 31 de diciembre de 2006 y expresado en dólares por el tipo de cambio cable comprador al 31 de diciembre de 2006. Para el cálculo de la previsión se reexpresa el monto en dólares determinado por el tipo de cambio de cierre.

Para las tasaciones posteriores al 2004, se toma el valor de tasación en pesos convertido a dólares por el tipo de cambio cable comprador a la fecha de la tasación. Para el cálculo de la previsión se reexpresa el monto en dólares determinado por el tipo de cambio de cierre.

En los casos que no existe avalúo, el bien no cuenta con valor de rápida convertibilidad, por lo cual en dicha circunstancia, se aplicó la normativa bancocentralista que consiste en tomar valor de tasación igual a cero, por lo tanto toda la deuda se computa a efectos del cálculo de previsión, aplicando el porcentaje correspondiente de provisiones de acuerdo a su categoría.

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

2.1. Normas para la clasificación y constitución de provisiones para riesgos crediticios.

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se provisiona de acuerdo a las normas particulares 3.8 y 3.12 de las normas establecidas por la Superintendencia de Instituciones de Intermediación Financiera del Banco Central del Uruguay.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

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.

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	844.906	-	-	844.906	281.166	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	4.224	840.682
2ª	64.622	-	-	64.622	27.568	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	1.268	63.354
2B	19.918	-	-	19.918	9.766	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	736	19.182
3	2.191.164	-	-	2.191.164	737.672	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	296.035	1.895.129
4	46.948	-	-	46.948	11.724	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	17.910	29.038
5	617.586	-	-	617.586	110.140	100%	510.032	107.554
SUBTOTAL	3.785.144	-	-	3.785.144	1.178.036		830.205	2.954.939
Otros créditos diversos	-	-	-	-	-		-	-
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	3.785.144	-	-	3.785.144	1.178.036		830.205	2.954.939

2.2. Convenio MEF-MVOTMA-BHU

Sigue estando operativo el Convenio suscripto en Diciembre de 2006 entre el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), para el Tratamiento del Endeudamiento del Sistema Cooperativo, por el cual se ampliaron las cooperativas beneficiarias del subsidio al interés (Clase 091), a las cooperativas

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

de usuarios (Clases 090 y 091); se les concede una tasa del 2%, se crea el subsidio a la permanencia para aquellos deudores cuya cuota supere el 20% de los ingresos nominales del núcleo familiar, y se establece el subsidio a los colgamentos por reajustes diferidos.

En setiembre y diciembre de 2007 se recibieron del MEF las partidas para los subsidios a los colgamentos, parte de las cuales fueron aplicadas de acuerdo a las Resoluciones del MVOTMA respectivas y cuyo saldo al 31 de diciembre de 2009 se refleja contablemente en las cuentas “BHU cuenta Subsidios Colgamentos y Servicios” y “Cuenta MEF Subsidios a Imputar” por miles de \$ 112.693.

Con fecha 10 de octubre de 2008 se suscribió Convenio entre el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y el Plenario de Cooperativa de Vivienda de Propietarios y Conjuntos Habitacionales (CO.VI.PRO-CH), ampliando las cooperativas beneficiarias del subsidio al interés y del subsidio a la permanencia a las cooperativas de propietarios de ahorro y crédito (Clase 090). Dicho acuerdo se enmarca en términos generales en las condiciones previstas en el convenio suscrito el 27 de diciembre 2006, detallado en el párrafo 1 del punto 2.2. de este informe, avalado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) el 3 de diciembre de 2008.

2.3. Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

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

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

Dicho cometido se refleja contablemente en una cuenta cuyo saldo a la fecha es de miles \$ **953**.

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

En el mes de diciembre 2006 comenzó el tercer año de funcionamiento del fideicomiso y por consiguiente según surge del artículo Cuarto mencionado, la tasa correspondiente a honorarios se sitúa en el 10% (diez por ciento) del total recaudado.

Dicho cometido se refleja contablemente en una cuenta cuyo saldo a la fecha es de miles \$ **2.702**.

2.4. Revisiones finales por mayores costos

Dentro de la cartera de créditos transferidos al Fideicomiso figuran las partidas por mayores costos escrituradas por las Cooperativas. La utilización efectiva se determina una vez efectuada la Revisión Final de la obra.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

La División Administración de Fideicomisos solicitó al Servicer la realización de la totalidad de las revisiones finales como forma de establecer claramente las partidas utilizadas para mayores costos que se cargan al préstamo principal y las no utilizadas que generan un crédito a cobrar por el fideicomiso al BHU.

Las liquidaciones de revisiones finales comenzaron a operarse los últimos días del mes de mayo de 2005 y por lo tanto las partidas no liberadas de mayores costos generaron un crédito a cobrar, el que fue contabilizado en el rubro “Créditos Vigentes – Sector financiero – Otras instituciones financieras del país”.

Nota 3 PATRIMONIO

3.1. Evolución del Patrimonio

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

3.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Octavo, numeral IV, el fideicomiso tiene como cometido distribuir semestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera. En Asamblea celebrada el 28 de Diciembre de 2009 se resolvió que a partir del año 2010 la recaudación se liquidará bimestralmente.

Por lo expuesto anteriormente, la disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 796.005 generándose la correspondiente obligación con el beneficiario que se refleja en el rubro “Obligaciones por intermediación Financiera – Sector no financiero”.

En el rubro “Ajustes al Patrimonio” se expresan los ajustes contabilizados por los traspasos efectuados a las hipotecas correspondientes, por los intereses generados durante el período de gracia acumulados en el BHU y no transferidos al momento del inicio del fideicomiso.

Por resolución D/484/2005 del Banco Central del Uruguay, se dispuso la adecuación del patrimonio contable de modo que reflejara el monto efectivamente pagado por el comprador de los certificados de participación. Esto significó acreditar el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 1.026.617 debitándose el rubro “Créditos Diversos”. La citada resolución también dispuso que este ajuste se efectuó en el ejercicio iniciado el 1° de Enero del 2006.

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

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados como “Deudores con capacidad de pago comprometida”, “Deudores con capacidad de pago muy comprometida” y “Deudores irrecuperables”.

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

4.2. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2009 por miles de \$ 830.205 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” y en la cuenta de pasivo “Fondo de provisiones estadísticas para riesgos crediticios”

	Saldo inicio de provisiones	Movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	7.535	-1.307	6.228
Créditos Diversos	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	193.351	102.684	296.035
Créditos en Gestión	19.074	-1.164	17.910
Créditos Morosos	389.844	120.188	510.032
Previsiones de Contingencias	-	-	-
Previsiones Generales	-	-	-
Previsiones Estadísticas	73.072	-73.072	0
TOTALES	682.876	147.329	830.205

4.3. Otras Provisiones

Se ha realizado una Previsión por Juicios de acuerdo al Informe Legal, por un monto de miles \$ 11.776.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

Nota 5 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa “Deudores por Fondo Protección Garantía Hipotecaria” y el saldo de la cuenta pasiva “BHU Acreedor por Fondo Protección Garantía Hipotecaria” que asciende a miles \$ 32.507, incluido en el renglón de otras cuentas de orden deudoras, corresponde a lo adeudado por los clientes por las cuotas emitidas en concepto de Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria que el Fideicomiso debe abonar al B.H.U. en la medida que se efectivice su cobro.

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El fideicomiso esta inscripto en la DGI con el N° 21 507592 0019 (Fideicomiso N° 44.020 AÑO 2004). Con fecha 31 de diciembre de 2008 se realizó ante D.G.I. la modificación correspondiente por el cambio de Fiduciario realizado de acuerdo a lo resuelto por la Asamblea de Tenedores de Certificados de Participación del Fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” celebrada el 11 de noviembre de 2008 sustituyendo al Banco Hipotecario del Uruguay en su calidad de Fiduciario, designando como Fiduciario a la Agencia Nacional de Vivienda (A.N.V.) a partir del 1° de enero de 2009. La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

Nota 7 OTROS HECHOS QUE POR SU IMPORTANCIA JUSTIFIQUEN SU EXPOSICIÓN.

7.1. Cambio de Fiduciario

La Ley N° 18.125 de 27 de abril de 2007, de **Modificación a la Carta Orgánica del BHU**, crea la ANV (Agencia Nacional de Vivienda) como un servicio descentralizado y determina la reestructura del BHU.

En dicho marco, la A.N.V. con fecha 24 de junio de 2008 fue autorizada por la División Mercado de Valores y Control de AFAP del Banco Central del Uruguay a operar en su rol de Agente Fiduciario.

Con fecha 28 de octubre de 2008 el beneficiario (MEF) solicita la convocatoria de la Asamblea de Tenedores de Certificados de Participación con la finalidad de plantear la sustitución del Banco Hipotecario del Uruguay como fiduciario del fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero”, la cual es dispuesta por el Directorio del BHU por resolución N° 0835/08 (Acta N° 14.141).

La Asamblea de Tenedores de Certificados de Participación reunida el día 11 de noviembre de 2008 resuelve por unanimidad “*designar fiduciario del Fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” a la Agencia Nacional de Vivienda, a partir del 1° de enero de 2009*”.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

Nota 8 HECHOS RELEVANTES

8.1. Cambio de Fiduciario

El 1º de enero de 2009 se efectivizó el cambio de fiduciario, comenzando a operar como fiduciario del fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” la Agencia Nacional de Vivienda.

8.2. Convenio MVOTMA-COVIPRO CH

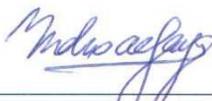
A partir del mes de abril de 2009 se encuentra operativo el convenio entre el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y el Plenario de Cooperativas de Vivienda de Propietarios y conjuntos Habitacionales (COVIPRO-CH) para el Tratamiento del Endeudamiento del Sistema Cooperativo.

Nota 9 HECHOS POSTERIORES

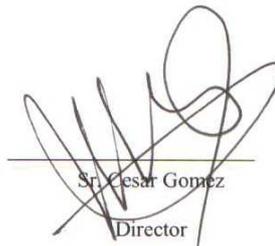
No se han producido hechos posteriores al 31/12/09, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos



Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Sr. Cesar Gomez
Director

DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

1. El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Social I - Fideicomiso Financiero” formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV), que se adjuntan. Dichos estados comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2009, los correspondientes Estado de Resultados, de Origen y Aplicación de Fondos y de Evolución del Patrimonio por el Ejercicio finalizado en esa fecha, los Anexos y las Notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

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

2. Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de la ANV, como agente fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos crediticios y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU) y la Ordenanza 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 Los créditos que integran la cartera del Fideicomiso corresponden a aquellos concedidos originalmente por el BHU a cooperativas de vivienda. El valor de los mismos se determina deduciendo del importe a cobrar, las garantías hipotecarias y sobre dichos saldos se calcula el porcentaje a provisionar. Los mismos se exponen en el Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2009 en el Capítulo “Créditos (netos de provisiones)”, clasificados en Vigentes del Sector No Financiero, por miles de \$ 925.879 y Vencidos del Sector No Financiero por miles de \$ 2:031.720, los que totalizan miles de \$ 2:957.599 y representan el 58,2% del Activo.

Al 31/12/2009 la ANV no disponía de valores actualizados de tasación de las respectivas garantías hipotecarias de acuerdo con lo dispuesto por la Comunicación N° 99/109 del BCU, por lo cual utilizó métodos alternativos para estimarlas, no contando con ningún proceso de validación de los mismos. Por lo expuesto, y al no tener evidencia suficiente acerca de la correcta valuación de los inmuebles que garantizan los correspondientes créditos, no es posible evaluar la razonabilidad de la Previsión de Deudores Incobrables y, en consecuencia, el valor expuesto en el Activo por concepto de Créditos del Sector No Financiero.

3.2 En el capítulo “Créditos (netos de provisiones)” se expone el rubro “Diversos”, cuyo saldo al 31/12/2009 asciende a miles de \$ 1:026.617. Dicho importe que representa el 20,18% del total del Activo, se originó como contrapartida de un ajuste al patrimonio del Fideicomiso de fecha 01/01/2006, realizado de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución del BCU N° D/484/2005 (Nota 3.2 a los Estados Contables). Este crédito no fue considerado a efectos del cálculo de provisiones y su saldo se ha mantenido incambiado desde la fecha en que se realizó el ajuste mencionado. Al respecto, no se ha obtenido evidencia suficiente sobre la posibilidad de recuperación del mismo ni que el importe expuesto sea representativo de la realidad crediticia.

3.3 En el capítulo “Créditos (netos de provisiones)”, en el rubro “Vigentes por Intermediación Financiera” (Sector No Financiero - Sector Privado Residentes), se incluyen los saldos impagos de deudores que han cancelado su deuda principal pero que adeudan los colgamentos 1 y 2, (corresponden a partidas por reajustes de cuotas originadas por variación de la Unidad Reajutable (UR). Estos créditos ascienden a miles de \$ 309.843. La exposición como vigentes no responde a una evaluación de su cobrabilidad sino al hecho de no haberse emitido cuotas a cobrar por concepto de colgamentos. Estos deudores pueden acogerse al programa de subsidios al amparo del Convenio para el Tratamiento del Endeudamiento del Sistema Cooperativo suscrito entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y el BHU. En el marco de este convenio en el Ejercicio 2007 el MEF entregó dos partidas en concepto de subsidios por colgamento. De dichas partidas quedan pendientes de imputar a créditos por valor de miles \$ 112.693. El Fideicomiso no cuenta con la información que permita establecer las cooperativas que serían beneficiadas por este Convenio. De acuerdo con lo expresado, no fue posible determinar si el importe que se registró por

concepto de provisiones por incobrabilidad es correcto.

3.4 Las condiciones originales pactadas en los créditos tales como las tasas de interés y los plazos han sido modificados en varios casos, no contándose con documentación suficiente que respalde los mencionados cambios al contrato original. Por este motivo no se pudo comprobar que el devengamiento de intereses y el cálculo de cuotas se hayan realizado correctamente.

4. Abstención de opinión

Debido a la importancia de lo expresado en el Numeral 3) y dado que no fue posible aplicar procedimientos alternativos de auditoría que nos satisfagan respecto a los Créditos y sus Provisiones, el alcance de la auditoría no es suficiente para permitir expresar, y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre los estados financieros mencionados.

Con relación al cumplimiento de 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 realizó la publicación dispuesta en el Artículo 191 de la Constitución de la República.

Respecto al cumplimiento de las Ordenanzas emitidas por este Tribunal, la ANV no dio cumplimiento a:
Artículo 19 de la Ordenanza N° 81 al no haber presentado los estados financieros en forma comparativa con los del Ejercicio anterior reexpresados en moneda de cierre del Ejercicio que se presenta.
Artículo 32 de la Ordenanza No. 81 al no haber presentado ante el Tribunal de Cuentas los estados financieros dentro de los 90 días siguientes al cierre del Ejercicio.

Montevideo, 17 de diciembre de 2010.