

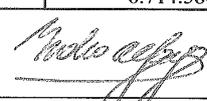
**CARTERA SOCIAL I
FIDEICOMISO FINANCIERO**

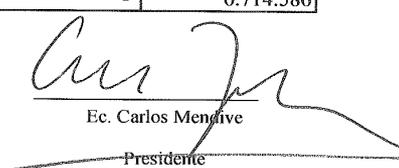
**Estados Contables y
Dictamen del Tribunal de Cuentas
al 31 de Diciembre de 2010**

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2010
(Miles de pesos uruguayos)

	Moneda Nacional	Mon. Ext. Equiv. Moneda Nac.	Total
ACTIVO	5.432.333	-	5.432.333
I) Disponible	146.646	-	146.646
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	146.646	-	146.646
1.3.- Otras instituciones financieras del país	146.646	-	146.646
II) Valores para inversión	-	-	-
III) Créditos (netos de provisiones)	5.285.687	-	5.285.687
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.034.708	-	1.034.708
1.1.- Sector financiero	207.700	-	207.700
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	207.700	-	207.700
1.2.- Sector no financiero	827.008	-	827.008
1.2.3.- Sector privado residentes	827.008	-	827.008
2.- Operaciones a liquidar	-	-	-
3.- Vencidos	3.224.357	-	3.224.357
3.2.- Sector no financiero	3.224.357	-	3.224.357
3.2.3.- Sector Privado Residente	3.224.357	-	3.224.357
3.2.3.1.- Colocación vencida	3.084.267	-	3.084.267
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	79.002	-	79.002
3.2.3.3.- Créditos morosos	61.088	-	61.088
4.- Diversos	1.026.622	-	1.026.622
IV) Inversiones	-	-	-
V) Bienes de uso	-	-	-
VI) Cargos diferidos	-	-	-
PASIVO	147.214	-	147.214
I) Obligaciones	147.214	-	147.214
1.- Por intermediación financiera	142.090	-	142.090
1.1.- Sector financiero	0	-	0
1.2.- Sector no financiero	142.090	-	142.090
1.2.1.- Sector Público Nacional	142.090	-	142.090
1.2.2.- Sector privado residentes	-	-	0
2.- Operaciones a liquidar	0	-	0
3.- Obligaciones diversas	5.124	-	5.124
4.- Provisiones	0	-	0
5.- Provisiones	0	-	0
PATRIMONIO	5.285.119	-	5.285.119
1.- Capital integrado	2.711.383	-	2.711.383
2.- Ajustes al patrimonio	962.724	-	962.724
3.- Reservas	0	-	0
4.- Resultados acumulados	606.561	-	606.562
5.- Resultados del ejercicio	1.004.450	-	1.004.450
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	11.748.587	-	11.748.587
1.- Garantías recibidas	5.034.003	-	5.034.003
4.- Otras cuentas de orden deudoras	6.714.586	-	6.714.586

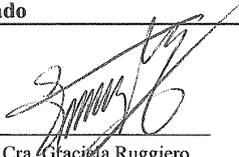

Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos

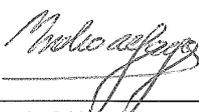

Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Area
Gestión de Recursos

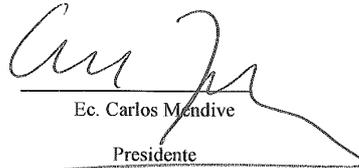

Ec. Carlos Menive
Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2010 AL 31 DE DICIEMBRE 2010
(Miles de Pesos uruguayos)

	Moneda Nacional	Mon. Ext. Equiv. Mon.Nac.	Total
Ganancias financieras antes de provisiones	860.937	-	860.937
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(16.298)	-	(16.298)
Resultado financiero antes de provisiones	844.639	-	844.639
PREVISIONES	563.601	-	563.601
Desafectación de Provisiones	711.434	-	711.434
Constitución de Provisiones	(147.833)	-	(147.833)
Resultado Financiero después de provisiones	1.408.240	-	1.408.240
GANANCIAS POR SERVICIOS	-	-	-
PERDIDAS POR SERVICIOS	(19.266)	-	(19.266)
Resultado por servicios	(19.266)	-	(19.266)
Resultado Bruto	1.388.974	-	1.388.974
GANANCIAS OPERATIVAS	0	-	0
Ganancias por ajuste por inflación	0	-	0
PERDIDAS OPERATIVAS	(342.643)	-	(342.643)
Pérdidas por ajuste por inflación	(283.584)	-	(283.584)
Pérdida por obligaciones diversas	(59.059)	-	(59.059)
Resultado Operativo Neto	1.046.331	-	1.046.331
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	(41.881)	-	(41.881)
Ganancias	16.677	-	16.677
Pérdidas	(58.558)	-	(58.558)
Resultado	1.004.450	-	1.004.450

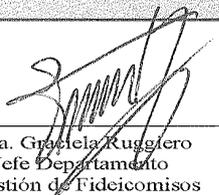

 Cra. Graciela Ruggiero
 Jefe Departamento
 Gestión de Fideicomisos


 Cr. Isidro Alfaya
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Ec. Carlos Mendive
 Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
del 1º de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2010
(Miles de pesos uruguayos)

	31.12.10
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	1.004.450
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	(636.929)
Resultados devengados y no percibidos	(356.911)
Previsiones por incobrabilidad	(563.601)
Efecto de ajuste por inflación	283.583
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(1.133.671)
Créditos vigentes	93.788
Créditos vencidos	(1.209.559)
Créditos diversos	(17.900)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	444
Obligaciones diversas	444
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas	(765.706)
Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	(765.706)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	912.352
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	146.646


Cra. Gabriela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos


Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Ec. Carlos Mendive
Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO"

Estado de Evolución del Patrimonio
1 de enero de 2010 a 31 de diciembre de 2010
(Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO Nº 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
1. SALDOS INICIALES						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio			261.311			261.311
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas					606.562	606.562
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			985.550			985.550
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			-416.947			-416.947
SUB-TOTAL	2.711.383		829.914		606.562	4.147.859
2. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			283.584			283.584
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
3. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			-150.774			-150.774
Ajustes al Patrimonio						
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					1.004.450	1.004.450
Pérdidas del Ejercicio						
SUB-TOTAL			132.810		1.004.450	1.137.260
5. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					1.611.012	1.611.012
REEXPRESIONES CONTABLES						
			962.724			962.724
TOTAL	2.711.383		962.724		1.611.012	5.285.119

Cr. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos

Cr. Isidro Alfaro
Gerente de Área
Gestión de Recursos

Ec. Carlos Mendive
Presidente

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

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 periodo.

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 2010 asciende a la suma de \$ 473,08 (pesos uruguayos cuatrocientos setenta y tres con ocho centésimos).

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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 las Comunicaciones N° 2009/21 del 30 Enero de 2009, y N° 2010/021 del 21 de Enero de 2010.

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 Consumo (IPC). 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 Provisiones

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.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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 Intermediación Financiera del Banco Central del Uruguay.

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

A los efectos del cálculo de las provisiones, el fideicomiso deduce del importe de créditos 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	735.759	-	-	735.759	225.031	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	3.679	732.080
2A	79.395	-	-	79.395	20.579	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	1.823	77.572
2B	14.604	-	-	14.604	5.525	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	735	13.869
3	3.579.847	-	-	3.579.847	1.130.310	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	495.581	3.084.266
4	130.466	-	-	130.466	29.150	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	51.464	79.002
5	354.314	-	-	354.314	63.597	100%	293.226	61.088
SUBTOTAL	4.894.385	-	-	4.894.385	1.474.192		846.508	4.047.877
Otros créditos diversos	-	-	-	-	-		-	-
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	4.894.385	-	-	4.894.385	1.474.192		846.508	4.047.877

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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 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 2010 se refleja contablemente en las cuentas “BHU cuenta Subsidios Colgamentos y Servicios” y “Cuenta MEF Subsidios a Imputar” por miles de \$ 109.182.

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.

Por Resolución de Directorio N° 0119/10 se aprueba el documento “Política y Reglamento de Gestión Fideicomiso Financiero I – Cooperativas de Vivienda” a los efectos de su aplicación a la “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero”. El Ministerio de Economía y Finanzas remite Oficio el 19 de mayo de 2010.

El Reglamento de Gestión de la Cartera de créditos hipotecarios que integren el Fideicomiso I procura dar solución a la situación de endeudamiento de las cooperativas de vivienda a través de acuerdos sustentables, generando cultura de pago entre los deudores, preservando el valor económico de la cartera, y procurando la permanencia en la vivienda.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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 asciende a miles \$ 1.978.

- 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 asciende a miles \$ 3.146.

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.

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”.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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 \$ 946.780 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 efectúe 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 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”.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

4.2. Peridas Diversas

En el mes Marzo se procedió a la cancelación de los saldos de las Hipotecas de la Cooper Viviendas Centenario por concepto de préstamo rematado por B.H.U según expediente 06768/2009 del BHU y 04413/2009 de A.N.V, R.D. A.N.V. 0497/09 DEL 01.10.09 y 0073/10 DEL 11.03.10. La cancelación incluyó la hipoteca principal (091) y la ampliación así como los servicios pendientes de pago.

Esto incrementó el saldo de las pérdidas por obligaciones diversas en miles \$ 58.823.

4.3. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2010 por miles de \$ 846.508 se han deducidos de las respectivas cuentas de activo.

El siguiente cuadro muestra los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Provisiones para deudores incobrables” y en la cuenta de pasivo “Fondo de provisiones estadísticas sobre riesgos crediticios”.

	Saldo inicio de provisiones	Movimientos netos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	6.228	10	6.238
Créditos Diversos	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	296.035	199.546	495.581
Créditos en Gestión	17.910	33.554	51.464
Créditos Morosos	510.032	-216.807	293.225
Previsiones de Contingencias	-	-	-
Previsiones Generales	-	-	-
Previsiones Estadísticas	-	0	0
TOTALES	830.205	16.303	846.508

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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 \$ 34.430, 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

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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”.

El 1° 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.

Nota 8 HECHOS RELEVANTES

8.1 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 31/12/10, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos



Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Ec. Carlos Mendive
Presidente

DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

1. El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera 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 31/12/2010, 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 N° 81 de este Tribunal. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

3. Bases para la abstención de opinión

3.1 Al 31/12/2010 la ANV no disponía de valores actualizados de tasación de los bienes constituidos en garantía de los créditos que integran la cartera del Fideicomiso, contraviniendo lo establecido en la Comunicación N° 99/109 del BCU. El Organismo utilizó métodos alternativos para estimarlas, no contando con ningún proceso de validación de los mismos. Consecuentemente, no fue posible evaluar la razonabilidad de la previsión de deudores incobrables ni del valor expuesto en el Activo por concepto de “Créditos del Sector No Financiero”, que totalizó miles de \$ 4:051.365 y que representa el 75 % del Activo.

3.2 En el capítulo “Créditos (netos de provisiones)” se constató que:

3.2.1 en el rubro “Créditos Diversos”, se incluyen al 31/12/2010 miles de \$ 1:026.617 que representan el 19% del total del Activo, y constituyen la contrapartida de un ajuste al patrimonio del Fideicomiso de enero de 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. 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.

3.2.2 en el rubro “Vigentes por Intermediación Financiera” se incluyen los saldos impagos de deudores que han cancelado su deuda principal pero que adeudan los “colgamentos” 1 y 2, correspondientes a partidas por reajustes de cuotas originadas por variación de la Unidad Reajutable (UR). La exposición como vigentes de estos créditos que ascienden a miles de \$ 271.447 y representan un 5% del Activo, no responde a una evaluación de su cobrabilidad sino al hecho de no haberse emitido cuotas a cobrar por concepto de “colgamentos”. Si bien 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, no se dispone de información que permita establecer las cooperativas que serían beneficiadas por este Convenio. Por lo tanto, no fue posible determinar si el importe que se registró por concepto de provisiones por incobrabilidad es correcto.

3.3 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 que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos para obtener evidencia respecto a la razonabilidad de los saldos expuestos en los estados

financieros, el alcance de la auditoría no es suficiente para permitir expresar, y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre los estados mencionados.

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 dio cumplimiento a las siguientes normas legales:

- Artículo N° 191 de la Constitución de la República ya que no se realizó la publicación de los estados financieros del Fideicomiso del ejercicio 2009 y anteriores.
- Comunicación N° 99/109 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos.

Montevideo, 4 de agosto de 2011.