

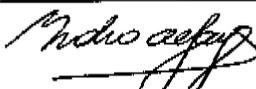
**CARTERA SOCIAL I
FIDEICOMISO FINANCIERO**

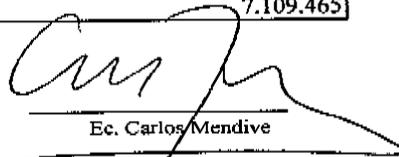
**Estados Contables y
Dictamen del Tribunal de Cuentas
al 31 de Diciembre de 2011**

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2011.
(Miles de pesos uruguayos)

	Total
ACTIVO	6.407.470
I) Disponible	142.160
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	142.160
1.3.- Otras instituciones financieras del país	142.160
II) Valores para inversión	-
III) Créditos (netos de provisiones)	6.265.310
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.121.151
1.1.- Sector financiero	238.156
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	238.156
1.2.- Sector no financiero	882.995
1.2.3.- Sector privado residentes	882.995
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	4.117.541
3.2.- Sector no financiero	4.117.541
3.2.3.- Sector Privado Residente	4.117.541
3.2.3.1.- Colocación vencida	3.968.047
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	70.512
3.2.3.3.- Créditos morosos	78.982
4.- Diversos	1.026.618
IV) Inversiones	-
V) Bienes de uso	-
VI) Cargos diferidos	-
PASIVO	138.804
I) Obligaciones	138.804
1.- Por intermediación financiera	134.981
1.1.- Sector financiero	0
1.2.- Sector no financiero	134.981
1.2.1.- Sector Público Nacional	134.981
1.2.2.- Sector privado residentes	0
2.- Operaciones a liquidar	0
3.- Obligaciones diversas	3.823
4.- Provisiones	0
5.- Provisiones	0
PATRIMONIO	6.268.666
1.- Capital integrado	2.711.383
2.- Ajustes al patrimonio	1.235.106
3.- Reservas	0
4.- Resultados acumulados	1.611.012
5.- Resultados del ejercicio	711.165
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	12.160.227
1.- Garantías recibidas	5.050.762
4.- Otras cuentas de orden deudoras	7.109.465


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos

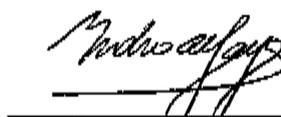

Cr. Isidro Alfaya
Gerente de Área
Gestión de Recursos

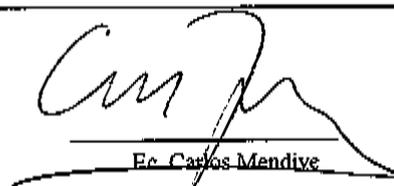

Ec. Carlos Mendive
Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2011 AL 31 DE DICIEMBRE 2011
(Miles de Pesos uruguayos)

	Total
Ganancias financieras antes de provisiones	1.150.998
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(22.894)
Resultado financiero antes de provisiones	1.128.104
PREVISIONES	141.138
Desafectación de Provisiones	257.741
Constitución de Provisiones	(116.603)
Resultado Financiero después de provisiones	1.269.242
GANANCIAS POR SERVICIOS	-
PERDIDAS POR SERVICIOS	(24.842)
Resultado por servicios	(24.842)
Resultado Bruto	1.244.400
GANANCIAS OPERATIVAS	0
Ganancias por ajuste por inflación	0
PERDIDAS OPERATIVAS	(449.146)
Pérdidas por ajuste por inflación	(448.936)
Pérdida por obligaciones diversas	(210)
Resultado Operativo Neto	795.254
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	(84.089)
Ganancias	1.705
Pérdidas	(85.794)
Resultado	711.165


 Cra. Graciela Ruggiero
 Jefe Departamento
 Gestión de Fideicomisos

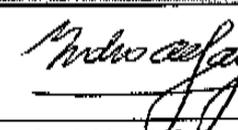

 Cr. Isidro Alfaya
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos

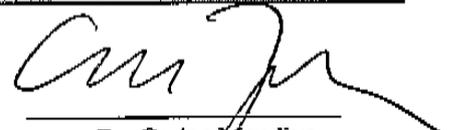

 Ec. Carlos Mendive
 Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
del 1º de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2011
(Miles de pesos uruguayos)

	31/12/11
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	711.165
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	483.400
Resultados devengados y no percibidos	175.603
Previsiones por incobrabilidad	(141.139)
Efecto de ajuste por inflación	448.936
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(1.199.225)
Créditos vigentes	(55.284)
Créditos vencidos	(1.113.489)
Créditos diversos	(30.452)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	174
Obligaciones diversas	174
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas	(4.486)
Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	(4.486)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	146.636
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	142.150


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

	ANEXO Nº 1					PATRIMONIO TOTAL
	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	
1. SALDOS INICIALES						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio		110.537				110.537
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas				1.611.012		1.611.012
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			1.269.134			1.269.134
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			-416.947			-416.947
SUB-TOTAL	2.711.383		962.724		1.611.012	5.285.119
2. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			448.936			448.936
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			-176.554			-176.554
3. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario						
Ajustes al Patrimonio						
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					711.165	711.165
Pérdidas del Ejercicio						
SUB-TOTAL			272.382		711.165	983.547
5. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados			1.235.106		2.322.177	2.322.177
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			-416.947			-416.947
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			962.724			962.724
TOTAL	2.711.383		1.235.106		2.322.177	6.268.666


Cra. Cecilia Ruggiero
Jefe Departamento
Gestión de Fideicomisos


C.R. ISIDRO CALFAYA
Gerente
Area Gestión de Recursos
A. N. V.


Ec. Carlos Masferrer
Presidente

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

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 2011 asciende a la suma de \$ 542,45 (pesos uruguayos quinientos cuarenta y dos con cuarenta y cinco centésimos).

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

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 provisión 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 provisión 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 provisión, 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 2011

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.

Los saldos de créditos comprenden el importe a cobrar en concepto de capital efectivamente colocado en cada operación mas 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	Provisiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	884.759	-	-	884.759	225.857	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	4.174	880.585
2A	35.539	-	-	35.539	11.527	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	800	34.739
2B	14.234	-	-	14.234	7.422	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	562	13.672
3	4.654.359	-	-	4.654.359	1.246.725	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	686.312	3.968.047
4	110.570	-	-	110.570	30.710	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	40.058	70.512
5	413.186	-	-	413.186	96.331	100%	334.204	78.982
SUBTOTAL	6.062.647	-	-	6.062.647	1.618.572		1.066.110	4.996.537
Otros créditos diversos	-	-	-	-	-		-	-

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

90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-	-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	6.062.647			6.062.647	1.618.572		4.996.537

2.2. Normas contables particulares

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

En función de lo expuesto, y en aplicación de resoluciones de fecha 16 de diciembre de 2010 y de 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas a los créditos e inmuebles del Banco Hipotecario del Uruguay, se dispuso aplicar los siguientes criterios:

- 2.2.1 Para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplica lo dispuesto en la norma particular 3.8 del Plan de Cuentas del Banco Central del Uruguay para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticas reestructuradas. Se dispuso para estos créditos seguir aplicando el criterio de que si en algún momento se realizó una reestructuración problemática, en la mejor categoría en la que este puede ser clasificado es en categoría 3, independientemente de su situación de pago. En caso de que el cliente se atrase con el nuevo acuerdo, se lo clasifica siguiendo el criterio general.

2.3. 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.

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

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 2011 se refleja contablemente en las cuentas “BHU cuenta Subsidios Colgamentos y Servicios” y “Cuenta MEF Subsidios a Imputar” por miles de \$ 107.010.

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 I 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.

2.4 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 \$ 503.

- 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.

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

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 \$ 3.320.

2.5. *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 Service 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 \$ 1.123.334 generándose la correspondiente obligación con el beneficiario que se refleja en el rubro “Obligaciones por intermediación Financiera - Sector no financiero”.

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

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 1º de Enero del 2006.

Con fecha 28 de diciembre de 2010 se emitió un nuevo certificado de participación del fideicomiso reduciendo el valor por el monto ya distribuido hasta la fecha, a los efectos de realizar un rescate del certificado original. Al momento de recibir el referido certificado original se entregará el nuevo certificado.

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 extorman 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 2011 por miles de \$ 1.066.110 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

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

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

	Saldo inicio de previsiones	Movimientos netos	Saldo final de previsiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	6.238	-702	5.536
Créditos Diversos	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	495.581	190.731	686.312
Créditos en Gestión	51.464	-11.406	40.058
Créditos Morosos	293.225	40.979	334.204
Previsiones de Contingencias	-	-	-
Previsiones Generales	-	-	-
Previsiones Estadísticas	-	0	0
TOTALES	846.508	219.602	1.066.110

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 \$ 36.947, 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.

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

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.*”

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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

Nota 9 HECHOS POSTERIORES

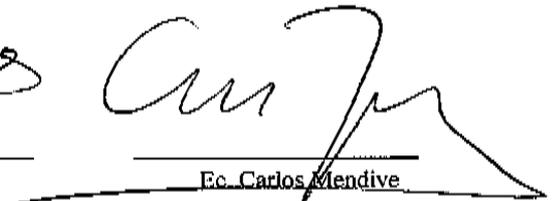
No se han producido hechos posteriores al 31/12/11, hasta la fecha de emisión de los prescutes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



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 de diciembre de 2011, los correspondientes Estados de Resultados, de Origen y Aplicación de Fondos y de Evolución del Patrimonio por el ejercicio finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

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

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), excepto por las normas particulares descritas en la Nota N° 2.2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos 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 de diciembre de 2011 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 \$ 5:000.536 y que representa el 78 % del Activo.

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

3.2.1 El rubro “Créditos Diversos” se expone al 31 de diciembre de 2011 por miles de \$ 1:026.618, que representan el 16% 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. No se ha obtenido evidencia sobre las gestiones realizadas para recuperarlo 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). No se ha obtenido evidencia de que se haya efectuado una evaluación de su cobrabilidad a efectos de exponerlos como vigentes. Los mismos ascienden a miles de \$ 371.640 y representan un 5,80 % del Activo. 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 Banco Hipotecario del Uruguay, no se dispone de información que permita establecer las cooperativas que serían beneficiadas por este Convenio.

Por lo expuesto, 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 disposiciones:

- Comunicación N° 99/109 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos.
- Numeral 28) de la Ordenanza 81 del Tribunal de Cuentas, por no haber adjuntado copia autenticada del Acta en la que se aprobaron los Estados Contables.

Montevideo, 22 de enero de 2013