

**CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO**

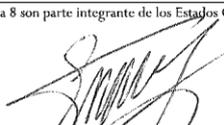
**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORIA DEL  
TRIBUNAL DE CUENTAS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

	Total
<b>ACTIVO</b>	<b>6.161.629</b>
<b>I) Disponible</b>	<b>206.343</b>
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	206.343
1.3.- Otras instituciones financieras del país	206.343
<b>II) Valores para inversión</b>	<b>-</b>
<b>III) Créditos (netos de provisiones)</b>	<b>5.955.286</b>
1.- Vigentes por intermediación financiera	3.601.902
1.1.- Sector financiero	337.906
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	337.906
1.2.- Sector no financiero	3.263.996
1.2.3.- Sector privado residentes	3.263.996
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	1.273.696
3.2.- Sector no financiero	1.273.696
3.2.3.- Sector Privado Residente	1.273.696
3.2.3.1.- Colocación vencida	298.209
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	130.969
3.2.3.3.- Créditos morosos	844.519
4.- Diversos	1.079.688
<b>PASIVO</b>	<b>207.887</b>
<b>I) Obligaciones</b>	<b>207.887</b>
1.- Por intermediación financiera	206.343
1.1.- Sector financiero	-
1.2.- Sector no financiero	206.343
1.2.3.- Sector privado residentes	206.343
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	1.544
4.- Provisiones	-
5.- Previsiones	-
<b>PATRIMONIO</b>	<b>5.953.742</b>
1.- Capital integrado	2.711.383
2.- Ajustes al patrimonio	1.253.517
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	1.979.948
5.- Resultados del ejercicio	8.894
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>25.228.906</b>
1.- Garantías recibidas	16.670.471
4.- Otras cuentas de orden deudoras	8.558.435
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	<b>25.228.906</b>
1.- Otorgantes de Garantías	16.670.471
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	8.558.435

Las notas 1 a 8 son parte integrante de los Estados Contables

  
Cr. Graciela Ruggiero  
Jefa de Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos

  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

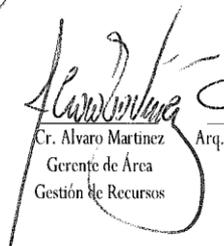
  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

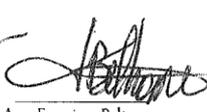
**Fideicomiso "CARTERA SOCIAL 1 - FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2014 AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

	Total
<b>Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>357.341</b>
1.- Créditos Vigentes	9.335
2.- Créditos Vencidos	348.006
2.1 - Sector No financiero	267.028
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	80.978
<b>Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>(574.967)</b>
1.- Reajustes de Créditos	(102.943)
1.1 - Créditos Vigentes	(89.655)
1.2 - Créditos Vencidos	(13.288)
2.- Bonificaciones Concedidas	(593)
3.- Pérdida por Inflación	(471.431)
<b>I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>(217.626)</b>
<b>Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera</b>	<b>985.592</b>
1.- Ganancias	1.081.085
1.2- Pérdidas	(95.493)
<b>II) Margen Financiero antes de provisiones</b>	<b>767.966</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>(709.617)</b>
(Constitución/Desafectación de provisiones y desvalorización de créditos)	(709.617)
<b>III) Margen financiero</b>	<b>58.349</b>
GANANCIAS POR SERVICIOS	420
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
<b>Resultado por servicios</b>	<b>420</b>
<b>Resultado Bruto</b>	<b>58.769</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>42.742</b>
1.- Otras Ganancias Operativas	42.742
<b>PERDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>(92.617)</b>
1.- Honorarios profesionales y Técnicos	(70.706)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(8)
3.- Otras Perdidas Operativas	(21.903)
<b>RESULTADO OPERATIVO NETO</b>	<b>8.894</b>
<b>Resultado</b>	<b>8.894</b>

Las notas 1 a 8 son parte integrante de los Estados Contables

  
Cr. Graciela Ruggiero  
Jefa de Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos

  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO"

Estado de Evolución del Patrimonio

1 de Enero de 2014 a 31 de Diciembre de 2014

(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)

ANEXO N° 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>1. SALDOS INICIALES</b>						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajustes al Patrimonio						-
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>						
Ganancias Acumuladas					2.440.447	2.440.447
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			614.455			614.455
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>2.711.383</b>	<b>-</b>	<b>614.455</b>	<b>-</b>	<b>2.440.447</b>	<b>5.766.285</b>
<b>MODIFICACION AL SALDO INICIAL</b>						
<b>SALDOS INICIALES MODIFICADOS (1+2)</b>	<b>2.711.383</b>	<b>-</b>	<b>614.455</b>	<b>-</b>	<b>2.440.447</b>	<b>5.766.285</b>
<b>2. REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación					(460.499)	(460.499)
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			931.931			931.931
<b>3. AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(313.597)			(313.597)
Ajustes al Patrimonio			20.728			20.728
<b>4. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>						
Ganancias del Ejercicio					2.540.469	2.540.469
Pérdidas del Ejercicio					(2.531.575)	(2.531.575)
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>639.062</b>	<b>-</b>	<b>(451.605)</b>	<b>187.457</b>
<b>5. SALDOS FINALES</b>						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
<b>GANANCIAS RETENIDAS</b>						
Resultados no asignados					1.988.842	1.988.842
<b>REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
			1.253.517			1.253.517
<b>TOTAL</b>	<b>2.711.383</b>	<b>-</b>	<b>1.253.517</b>	<b>-</b>	<b>1.988.842</b>	<b>5.953.742</b>

Las notas 1 a 8 son parte integrante de los Estados Contables

  
Graciela Buggiero  
Jefe de Departamento  
Contabilidad de Fideicomiso

  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

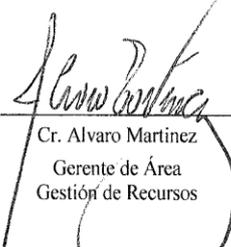
  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

**Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**del 1° de ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014**  
**(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2014)**

	31.12.14
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	8.894
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	-
<b>(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	<b>(165.930)</b>
Créditos vigentes	(1.267.744)
Créditos vencidos	1.094.109
Créditos diversos	7.705
<b>AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	<b>78.321</b>
Obligaciones diversas	78.321
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>	<b>178.563</b>
Ajustes por pagos al beneficiario	(292.869)
Reexpresiones Contables	471.432
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas</b>	<b>99.848</b>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>99.848</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio</b>	<b>106.495</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio</b>	<b>206.343</b>

Las notas 1 a 8 son parte integrante de los Estados Contables

  
 Cr. Graciela Ruggiero  
 Jefa de Departamento Contabilidad  
 de Fideicomiso

  
 Cr. Alvaro Martinez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Francisco Beltrame  
 Presidente

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**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, con las excepciones descritas en la nota 2 siguiente.

Estos Estados Contables se presentan sobre la base de costo histórico, corregidos para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda sobre la situación patrimonial y financiera, y sobre los resultados de la misma. El ajuste del poder adquisitivo de la moneda mencionado se ha realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo, nivel general (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística. Al 31 de Diciembre de 2014 el índice aplicado experimentó un incremento del 8,26% respecto del cierre de ejercicio anterior. Los resultados financieros ajustados por inflación contienen el resultado por mantener rubros monetarios expuestos a la inflación durante el ejercicio, así como el resultado por mantener rubros en moneda extranjera expuestos a la variación del tipo de cambio, e intereses.

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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

*1.3.2. Valor de la Unidad Reajutable*

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 Diciembre de 2014 asciende a la suma de \$ 769,65 (pesos uruguayos setecientos sesenta y nueve con 65/100).

*1.3.3. Valor de la Unidad Indexada.*

El valor de la Unidad Indexada (U.I.) al 31 de Diciembre de 2014 asciende a la suma de \$ 2,9632 (pesos uruguayos dos con 9632/10.000).

*1.3.4. Cotización del dólar estadounidense.*

La cotización del dólar estadounidense (U\$S) al 31 de Diciembre de 2014 asciende a la suma \$ 24,333 (pesos uruguayos veinticuatro con 333/1.000).

*1.3.5. 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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**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 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 1.3.5. precedente.

A continuación se adjunta el cuadro de Riesgos Totales del Sector No Financiero (incluye riesgos directos y contingentes, vigentes y vencidos) en miles de pesos uruguayos.

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	337.906	-	-	337.906	-	0,0%	-	337.906
1C	1.098.874	-	-	1.098.874	947.656	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	23.740	1.075.133
2A	62.460	-	-	62.460	57.659	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	341	62.119
2B	17.735	-	-	17.735	14.023	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	502	17.233
3	3.643.959	-	-	3.643.959	2.706.041	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	408.842	3.235.117
4	141.073	-	-	141.073	65.340	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	27.761	113.311
5	1.707.798	-	-	1.707.798	993.196	100%	1.673.022	34.778
<b>SUBTOTAL</b>	<b>7.009.805</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.009.805</b>	<b>4.783.915</b>		<b>2.134.208</b>	<b>4.875.597</b>
Otros créditos diversos	1.079.688	-	-	1.079.688	-		-	1.079.688
<b>TOTAL</b>	<b>8.089.493</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.089.493</b>	<b>4.783.915</b>		<b>2.134.208</b>	<b>5.955.285</b>

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**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 que para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplique 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.

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.

En diciembre 2013, según convenio para el tratamiento del endeudamiento del sistema cooperativo, se recoge en lo sustancial los mecanismos ya establecidos en convenio de diciembre 2007 y se adecúa al nuevo marco institucional existente. El saldo al 31 de diciembre de 2014 se refleja contablemente en las cuentas “BHU cuenta Subsidios Colgamentos y Servicios” y “Cuenta MEF Subsidios a Imputar” por miles de \$ 206.343.

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).

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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 2.3. 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.

Existe una Base de Acuerdo de Convenio entre FUCVAM y MVOTMA para viabilizar la reestructura de las deudas de las cooperativas de usuarios. En el mismo se estableció que dichas cooperativas volcaran como entregas a cuenta los montos que mantenían en cuentas paralelas, lo que motivó un incremento en la recaudación a partir del mes de abril 2012. Las cooperativas que firmen este acuerdo comenzarán a pagar cuotas mensualmente a partir de ese momento.

**2.4 Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”**

El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas corresponde a los pagos por concepto de Gastos de Fideicomiso adeudados a la Agencia Nacional de Vivienda y a señas por concepto de comercialización.

Los mismos se reflejan contablemente en el rubro 234002 99 y 236002 68 cuyos saldos a la fecha ascienden a miles \$ 815 y miles \$ 729 respectivamente.

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 15% (quince por ciento) del total recaudado.

Dicho Pasivo a la fecha presenta saldo \$ 0.

**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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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 \$ 313.597 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.

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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**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”.

**4.2. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes**

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2014 por miles de \$ 2.134.208 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”.

	Saldo inicio de previsiones	Constitucion/Desafectacion	Castigos	Otros Movimientos	Saldo final de previsiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero					-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	1.380.844	(91.277)	-	(119.587)	1.169.980
Créditos Diversos	-		-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-		-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	324.982	(269.060)	-	3.233	59.155
Créditos en Gestión	51.029	(24.592)	-	-	26.437
Créditos Morosos	1.480.883	1.094.546	(1.631.036)	(65.757)	878.636
<b>TOTALES</b>	<b>3.237.738</b>	<b>709.617</b>	<b>(1.631.036)</b>	<b>(182.111)</b>	<b>2.134.208</b>

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**Nota 5 CUENTAS DE ORDEN**

El saldo de la cuenta activa “Cuentas de orden deudoras”, y la cuenta pasiva “Cuentas de orden acreedoras”, que ascienden a miles \$ 25.228.906, corresponden a las Garantías recibidas, castigos de cartera y opciones de compra.

**Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL**

El fideicomiso está 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.*”

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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**7.2 Refinanciaciones y Reestructuras**

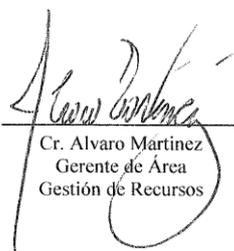
Durante el ejercicio 2014 se realizaron Refinanciaciones y Reestructuras de créditos que estaban fuera de balance incrementando los créditos brutos dentro del activo, en función de la aplicación de “Política y Reglamento de Gestión Fideicomiso Financiero I – Cooperativas de Vivienda” y Convenios detallados en nota 2.3.

**Nota 8 HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al 31/12/2014, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cfa. Graciela Ruggiero  
Jefe de Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame  
Presidente

## **DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS**

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Social I- Fideicomiso Financiero”, correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2014, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV), que se adjuntan. Dichos estados comprenden el Estado de Situación Patrimonial, los correspondientes Estado de Resultados y de Origen y Aplicación de Fondos, presentados en forma comparativa Diciembre 2014–Diciembre 2013 y el Estado de Evolución del Patrimonio del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

También se presentan, en caso de corresponder, los incumplimientos legales constatados por el Tribunal de Cuentas en el curso de la auditoría efectuada.

### **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 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.

### **Responsabilidad del auditor**

La responsabilidad del Tribunal de Cuentas es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en la auditoría realizada. Esta auditoría fue practicada de acuerdo con los Principios Fundamentales de Auditoría (ISSAI 100 y 200) y las Directrices de Auditoría Financiera (ISSAI 1000 a 1810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI).

No obstante, debido a lo mencionado en el párrafo Bases para la abstención de opinión, no fue posible obtener evidencia para sustentar la opinión.

### **Bases para la abstención de opinión**

1. El sistema informático utilizado por la ANV para el registro contable de la “Cartera Social I - Fideicomiso Financiero” presenta dificultades y errores en su operativa y no se han desarrollado todas sus aplicaciones.

Como ocurriera en ejercicios anteriores, a efectos de ajustar los datos contables que surgen del sistema, se deben efectuar registraciones manuales al cierre de ejercicio, la mayoría de las cuales no son incorporadas a los correspondientes inventarios.

Por lo expresado, los saldos contables proporcionados por el mismo continúan presentando diferencias e inconsistencias con sus inventarios, las que generaron limitaciones significativas a efectos de emitir una opinión.

Por lo tanto, no existe certeza en cuanto a la confiabilidad de los registros contables del Fideicomiso I y de los estados financieros que resultan de los mismos.

**2.** En el capítulo “Créditos (netos de provisiones)” se constató que:

**2.1** Dentro del rubro “Créditos Diversos” se exponen al 31/12/2014 miles de \$ 1:026.617 que constituye 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, que representa el 16,7% del Activo, no fue considerado a efectos del cálculo de provisiones y no se han realizado gestiones para su recuperación.

**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 \$ 492.559 y representan un 7,99 % 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 BHU, 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.** 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.

### **Abstención de opinión**

Debido a la importancia de lo expresado en el párrafo anterior y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría 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 a la normativa vigente, en el curso de la auditoría realizada, se ha comprobado que no se dio cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero

(RNRCSF) y Comunicación N° 2014/210 del BCU, por no contar con la documentación requerida en las carpetas de deudores como tampoco haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos estrictamente de acuerdo a lo dispuesto por esta disposición.

- Artículo 32 de la Ordenanza N° 81, por no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros del Fideicomiso dentro de los 90 días siguientes al cierre del ejercicio.

Montevideo, 10 de noviembre de 2015