

**CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ESTADOS CONTABLES Y VISACIÓN DEL TRIBUNAL DE  
CUENTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"  
 ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	<u>31.12.2016</u>
<b>ACTIVO</b>	
DISPONIBLE	281.343
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	9.244.892
-Otras instituciones financieras del país	418.967
-Sector público nacional	-
-Sector privado residentes	8.825.925
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	980.901
-Colocación vencida	323.980
-Créditos en gestión	283.456
-Créditos morosos	373.465
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	1.087.523
INVERSIONES	-
BIENES DE USO	-
ACTIVOS INTANGIBLES	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>11.604.469</u>
<b>PASIVO</b>	
OBIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	281.343
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBIGACIONES DIVERSAS	9.332
PROVISIONES	-
PREVISIONES	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u>290.675</u>
<b>PATRIMONIO</b>	
-Capital Integrado	2.711.363
-Ajustes al patrimonio	1.180.104
-Reservas	-
-Resultados acumulados	4.203.053
-Resultado del ejercicio	3.126.364
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>11.313.784</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u>11.604.469</u>
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	
-Garantías Recibidas	25.343.443
-Otras cuentas de orden deudoras	8.043.565
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<u>31.387.008</u>
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	
-Origrantes de garantía	(25.343.443)
-Otras cuentas de orden acreedoras	(8.043.565)
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	<u>(31.387.008)</u>

  
 Cta. Andrea Barreto  
 Profesional ANV  
 Departamento Contabilidad de  
 Fideicomisos

  
 Cta. Alvaro Martínez  
 Gerente de Arca  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Francisco Deltramo  
 Presidente 14/6/2017

**Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
 por el período comprendido entre el 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016  
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	<b>31.12.2016</b>
<b>GANANCIAS FINANCIERAS</b>	
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera	1.092.115
-Sector financiero	-
-Sector no financiero	1.092.115
-Operaciones a liquidar	-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera	1.055.114
	<b>2.157.229</b>
<b>PÉRDIDAS FINANCIERAS</b>	
-Pérdidas por reajustes de créditos	
-Vigentes	(40.176)
-Vencidos	(1.045)
	<b>(41.221)</b>
<b>RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN</b>	
-Ganancias por valuación	70.184
-Pérdidas por valuación	(297.431)
	<b>(187.287)</b>
<b>PREVISIONES</b>	
-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	1.959.089
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	-
	<b>1.959.089</b>
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	
-Ganancias por servicios	1.582
-Pérdidas por servicios	-
	<b>1.582</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>3.909.412</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	
-Rentas	-
-Otras ganancias operativas	1.210
-Ganancias por ajuste por inflación	389.212
	<b>390.422</b>
<b>PÉRDIDAS OPERATIVAS</b>	
-Honorarios y otros gastos operativos	(144.568)
-Pérdidas por ajuste por inflación	(1.029.902)
	<b>(1.171.470)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.128.364</b>

  
 Cra. Andrea Garrote  
 Profesional ANV  
 Departamento Contabilidad de  
 Fideicomisos

  
 Cr. Alvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Acy. Francisco Beltramo  
 Presidente 14/6/2017.

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

por el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016  
(cifras expresadas en miles de pesos -aguayos de poder- aplicativo de 31 de diciembre de 2016)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldo Inicial al 01.01.2016	2.711.383	1.266.704	-	2.624.079	6.602.166
Ajustes al saldo inicial				1.340.001	1.340.001
Saldo Inicial ajustado	2.711.383	1.266.704	-	3.972.080	7.950.167
<b>Movimientos del periodo</b>					
Aportes de propietarios					-
Captaciones					-
Distribución de utilidades					(408.940)
Dividendos en acciones		(408.940)			(408.940)
Transferencias al Beneficiario					-
Ajustes al valor de emisiones					-
Ajustes por inflación				321.853	321.853
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ayudas al patrimonio					-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores					-
Resultado del ejercicio		(88.600)		2.128.264	3.120.364
<b>Total de movimientos del periodo</b>				3.460.217	3.353.817
<b>Saldo final al 31.12.2016</b>					
Aportes de propietarios	2.711.383	1.180.104			2.711.383
Acciones en circulación					1.180.104
Ajustes al patrimonio					-
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados				7.422.297	7.422.297
<b>Total</b>	2.711.383	1.180.104	-	7.422.297	11.313.784

  
Dra. Andrea Barrio  
Profesional ANV  
Departamento Contabilidad de  
Fideicomisos.

  
Sr. Abogado Mauricio  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Francisco Palomares  
Presidente  
14/6/2017

**Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**  
 por el período comprendido entre el 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016  
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	<b>31.12.2016</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>	
Resultado neto del ejercicio	3.128.364
<b>Ajustes:</b>	
<b>Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones</b>	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	(4.031.174)
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	1.208.993
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	91.835
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	(18.270)
Aumento / (Disminución) en Provisiones	-
<b>Efectivo proveniente de Operaciones</b>	<b>379.748</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN</b>	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	2.058
<b>Efectivo aplicado a Inversiones</b>	<b>2.059</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO</b>	
Transferencias al Beneficiario	(408.940)
<b>Efectivo aplicado a Financiamiento</b>	<b>(408.940)</b>
<b>AUMENTO(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	<b>(27.133)</b>
<b>EFECTIVO AL INICIO</b>	<b>308.476</b>
<b>EFECTIVO AL CIERRE</b>	<b>281.343</b>

  
 Cra. Andrea Barreto  
 Profesional ANV  
 Departamento Contabilidad de  
 Fideicomisos

  
 Cr. Alvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Francisco Beltrame

Presidente 14/12/2017.

Las notas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Contables

**"CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2016.**

**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, del 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 del 11 de diciembre de 2003. Asimismo con lo establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay (en adelante BCU), 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 (en adelante MEF) y la transferencia de los créditos hipotecarios operada el 30 de noviembre de 2004.

Con fecha 15 de julio de 2013 se resolvió mediante Asamblea la modificación del Contrato Constitutivo del Fideicomiso, pasando de ser de oferta pública a oferta privada. Dicha modificación fue realizada el día 16 de agosto de 2013 e inscripta en el Registro con el número 48061 con fecha de 11 de octubre de 2013.

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

**1.3. Principales políticas contables**

**1.3.1 Base de preparación de los Estados Contables**

La fecha de balance es el 31 de diciembre de cada año.

Los presentes Estados Contables se preparan con el objetivo de cumplir con los requerimientos de rendición de cuentas establecidos en el contrato constitutivo del Fideicomiso.

Los mismos se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país. Han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el BCU para Instituciones de Intermediación Financiera con algunas excepciones (ver nota 2). Adicionalmente, dado que el Fideicomiso no es una entidad de intermediación financiera, no aplican las siguientes revelaciones solicitadas por la normativa de dicha institución bancaria:

- Cuadro de posición en moneda extranjera
- Cuadro de riesgos del sector no financiero
- Detalle de los movimientos de las cuentas de provisiones
- Número de operaciones de crédito problemáticas reestructuradas en el ejercicio
- Distribución de los créditos vigentes y obligaciones por intermediación financiera según sus vencimientos (menor a 1 año, entre 1 año y menor a 3 años y más de 3 años)
- Concentración de riesgos crediticios asumidos con el sector no financiero.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2016.**

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.

De acuerdo a lo establecido en la Comunicación 2010/021 del BCU, en el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 se cumplen los criterios mediante los cuales se ajustan los Estados Contables por inflación (la variación acumulada del IPC de los tres años calendario anteriores ha sido superior a 25%).

Al 31 de diciembre de 2016 el índice aplicado experimentó un incremento del 8,103% 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 ejercicio.

### **1.3.2. Moneda Extranjera**

#### **1.3.2.1. Valor de la Unidad Reajutable**

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2016 asciende a la suma de \$ 929,87 (pesos uruguayos novecientos veintinueve con 87/100).

#### **1.3.2.2. Valor de la Unidad Indexada**

El valor de la Unidad Indexada (U.I.) al 31 de diciembre de 2016 asciende a la suma de \$ 3,5077 (pesos uruguayos tres con 5077/10.000).

#### **1.3.2.3. Cotización del dólar estadounidense**

La cotización del dólar estadounidense cable comprador (US\$) al 31 de diciembre de 2016 asciende a la suma de \$ 29,256 (pesos uruguayos veintinueve con 256/1.000), de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del BCU.

#### **1.3.2.4. Diferencia de Cambio**

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de los tipos de cambio vigentes en el mercado a la fecha de concreción de las transacciones.

Las diferencias de cambio del ejercicio han sido imputadas al rubro correspondiente y se exponen en el capítulo Resultados por diferencia de cotización en el Estado de Resultados.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE 2016.**

**1.3.3. Metodología de ajuste por inflación**

Tal como se explica en la nota 1.3.1., el ajuste por inflación se contabiliza en forma simplificada según la metodología prevista por la normativa vigente (Comunicación 94/156). De acuerdo con la estructura de activos y pasivos del Fideicomiso, la aplicación de esta metodología simplificada de corrección monetaria no arroja distorsiones significativas en la determinación del patrimonio neto respecto de la aplicación de una corrección monetaria integral, pero sí en la composición interna del patrimonio.

La misma consiste en que las cuentas de patrimonio se presentan a sus costos históricos, excepto las cuentas Ajustes al Patrimonio y Resultados Acumulados que se ajustan globalmente por los efectos de la inflación de la moneda uruguaya. Adicionalmente en el rubro Ajustes al Patrimonio se registra la diferencia por la reexpresión del Capital Integrado.

**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 establecidas por la Superintendencia de Servicios Financieros del BCU.

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 “CARTERA SOCIAL I – Fideicomiso Financiero” considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta de acuerdo lo establecido por el BCU en la Norma Particular 3.16.

Para la constitución de las provisiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la Institución.
- Actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV).

En los casos de reestructuración de operaciones previstos en el inciso 2º del numeral 2.2 de la Norma Particular 3.8 (“reestructuración de operaciones de crédito problemáticas”) no se ha asignado la categoría de riesgo de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2.2.4 de la misma norma.

Sin embargo existen casos de créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos castigados por atraso” y fueron reincorporados al activo y provisionados en su totalidad.

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban, siempre que de su historial de cumplimiento, considerado durante un plazo no inferior al establecido en la Norma Particular 3.8 para permitir el pasaje a categorías de menor riesgo (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional), se haya concluido que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos que asumió en el contrato de reestructura.



**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE 2016.**

**2.2. Normas contables particulares**

**2.2.1. Créditos**

En función de que la cartera de créditos contenida en este Fideicomiso fue generada en el Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante BHU) y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por dicho Banco, la ANV, en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso CARTERA SOCIAL I – Fideicomiso Financiero, ha resuelto aplicar las mismas políticas contables utilizadas por el BHU y admitidas para ésta por el BCU a los efectos de la valuación y exposición de sus principales rubros de créditos.

En función de lo expuesto y en aplicación de resolución de fecha 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del BCU referida a los créditos del BHU, se dispuso aplicar el siguiente criterio: 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 BCU 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.

**2.2.2. Inversiones**

Las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre del ejercicio de acuerdo al valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV.

**2.3. Convenio MEF-MVOTMA-BHU**

Sigue estando operativo el Convenio suscripto en diciembre de 2006 entre el MEF, el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (en adelante MVOTMA) y el 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 de 2013, según convenio para el tratamiento del endeudamiento del sistema cooperativo, se recoge en lo sustancial los mecanismos ya establecidos en convenio de diciembre de 2007 y se adecúa al nuevo marco institucional existente. El saldo al 31 de diciembre de 2016 se refleja en los Estados Contables en los rubros “Disponible” y “Obligaciones por Intermediación Financiera – Sector No Financiero” por miles de \$ 281.343.

**"CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2016.**

Con fecha 10 de octubre de 2008 se suscribió Convenio entre el 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 2.3. de este informe, avalado por el 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 - Cooperativas de Vivienda" a los efectos de su aplicación a la "CARTERA SOCIAL I – Fideicomiso Financiero". El MEF remite Oficio el 19 de mayo de 2010.

El Reglamento de Gestión de la Cartera de créditos hipotecarios que integren el Fideicomiso CARTERA SOCIAL I – Fideicomiso Financiero 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.

A partir del mes de abril de 2012 se encuentra operativo una Base de Acuerdo entre MVOTMA y la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) para el tratamiento de la reestructura de las deudas de las cooperativas de usuarios.

#### **2.4 Contenido de las cuentas denominadas "Diversos"**

El saldo de las cuentas en el activo, dentro del capítulo Créditos Diversos corresponde a las cobranzas que realizan el BHU y la ANV de los créditos de Fideicomiso CARTERA SOCIAL I – Fideicomiso Financiero y a otras partidas exigidas por resolución del BCU (ver nota 4.2).

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

- a) El saldo de las cuentas en el pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$9.332. Dicho monto se compone por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$8.361 y por gastos a pagar a la ANV por miles de \$ 981.
- b) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del 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.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

- c) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del 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.

La tasa correspondiente a honorarios, de acuerdo a lo resuelto en la Asamblea del 11 de diciembre de 2015, se sitúa en el 20% (veinte por ciento) del total recaudado.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE 2016.**

**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 CAMBIO DE POLÍTICA Y OTROS AJUSTES A SALDOS INICIALES**

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso presenta los siguientes cambios voluntarios de sus políticas contables y/o ajustes por errores en saldos iniciales:

**3.1. Inversiones**

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso pasó a valorar sus inversiones en inmuebles al valor de rápida convertibilidad surgido de la última tasación efectivamente realizada por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV. Anteriormente el Fideicomiso ajustaba manualmente las inversiones en recuperación de créditos tomando el menor valor entre el que resultaba fijado en la dación en pago o en adquisición en ejecución judicial según correspondiera, el saldo deudor que se extinguía (formado por el crédito original más los intereses liquidables según normas bancocentralistas) y el valor de mercado del bien en moneda nacional consistiendo este último en el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas a la fecha de la recuperación.

La gerencia considera que esta nueva política proporciona información fiable y más relevante porque brinda un valor más confiable al inventario de inversiones dado que se eliminan los errores producto de ajustes manuales. El efecto del cambio consiste en un aumento de miles \$1.048 en el rubro de inversiones y un aumento de miles \$1.048 en ganancias acumuladas.

**3.2. Créditos reestructurados**

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso pasó a registrar sus créditos reestructurados en función de su atraso con un criterio de cumplimiento en forma análoga al criterio utilizado por el BHU (Nota 2.2.3 de sus Estados Financieros Anuales) para créditos reestructurados con anterioridad a la entrada en operación del SIGB de la Norma 3.8.

Hasta el 31 de diciembre de 2015 el Fideicomiso realizaba ajustes manuales a los efectos de intentar provisionar en su totalidad los créditos que hubieran estado en algún momento castigados y luego hubieran sido reestructurados. El efecto del cambio consiste en un aumento de miles \$ 1.346.411 en el saldo de créditos y un aumento de miles \$ 1.346.411 en ganancias acumuladas.

**"CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2016.**

**3.3. Corrección de errores en saldos iniciales**

Se procedió a corregir errores en los saldos iniciales fundamentalmente relacionados con partidas conciliatorias con la ANV correspondientes a ejercicios anteriores. El efecto de estas correcciones consiste en una disminución de miles \$ 542 en el saldo pasivo por obligaciones diversas y un aumento de miles \$542 en ganancias acumuladas.

**Nota 4 PATRIMONIO**

**4.1. Evolución del Patrimonio**

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

**4.2. Ajustes al patrimonio**

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del 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 variación patrimonial se refleja en el rubro "Ajustes al Patrimonio" constituyendo para el ejercicio del 1° de enero al 31 de diciembre de 2016 un monto de miles de \$ (86.600). El mismo se compone por pagos al beneficiario, es decir por las transferencias al MEF ajustadas por inflación por un monto de miles de \$ (408.940) y por ajuste por inflación por miles de \$ 322.340.

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 BCU, 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 de \$ 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, e los efectos de realizar un rescate del certificado original. Al momento de recibir el referido certificado original se entregará el nuevo certificado.

**4.3. Resultados Acumulados**

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en el ajuste por inflación de este rubro por miles de \$ 321.853 y en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre 1° enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016 por miles de \$ 3.128.364.

**"CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2016.**

**Nota 5 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS**

**5.1. 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".

**5.2. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes**

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2016 por miles de \$ 1.135.573 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

**Nota 6 CUENTAS DE ORDEN**

El saldo de la cuenta activa "Cuentas de Orden Deudoras", y el saldo de la cuenta pasiva "Cuentas de Orden Acreedoras", que ascienden a miles de \$ 31.387.008, corresponden a las garantías recibidas y castigos de cartera.

- Miles de \$ 25.343.443 - Garantías Totales.
- Miles de \$ 6.043.565 - Créditos Castigados de acuerdo a Normas del BCU.

**Nota 7 IMPOSICIÓN FISCAL**

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva (en adelante DGI) con el N° 21 507 592 0019 (Fideicomiso N° 44.020 año 2004). Con fecha 31 de diciembre de 2008 se realizó ante DGI 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 BHU en su calidad de fiduciario, designando como fiduciario a la ANV a partir del 1° de enero de 2009 y se encuentra exonerado de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

**Nota 8 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 como un servicio descentralizado y determina la reestructura del BHU.

En dicho marco, la ANV con fecha 24 de junio de 2008 fue autorizada por la División Mercado de Valores y Control de AFAP del BCU a operar en su rol de agente fiduciario.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE 2016.**

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 BHU 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 ANV, 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 ANV.

**Nota 9 RIESGO DE ACTIVIDAD**

Dado que la principal actividad del Fideicomiso es la gestión de los activos transferidos por el BHU, los cuales se componen de créditos e inmuebles, debe atenderse como principales situaciones de riesgo de actividad la morosidad de los clientes y el posible deterioro de los inmuebles.

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2016 para el Fideicomiso I es del 31,50%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas. La ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso CARTERA SOCIAL I – Fideicomiso Financiero busca en primera instancia llegar a acuerdos de pago para revertir la situación de morosidad extrema, o en su defecto proceder a la recuperación del crédito mediante remates extrajudiciales.

Con respecto a los inmuebles se han desarrollado diferentes programas con el objetivo de ofrecer a interesados las viviendas disponibles para la venta, reparándolas a tales efectos en caso de ser necesario; así como también realizar acuerdos con terceros para finalizar la construcción de inmuebles inconclusos.

**Nota 10 HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2016, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.

Montevideo, 31 de Mayo de 2017.

  
Gra. Andrea Barreto  
Profesional ANV  
Departamento Contabilidad de  
Fideicomisos.

  
Gr. Alvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Francisco Beltrame  
Presidente 14/6/2017

El Tribunal de Cuentas ha verificado exclusivamente la concordancia numérica de los estados remitidos con los registros contables, constituyendo dichos estados afirmaciones de la Administración del Organismo.