

CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITORÍA
DEL TRIBUNAL DE CUENTAS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

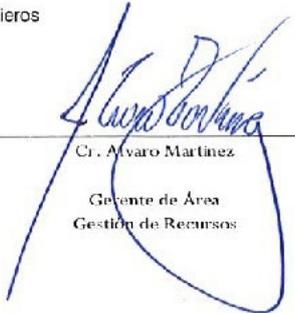
Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2017
ACTIVO	
DISPONIBLE	270.086
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	8.452.941
-Otras Instituciones financieras del país	460.044
-Sector público nacional	-
-Sector privado residentes	7.992.897
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	2.221.971
-Colocación vencida	304.356
-Créditos en gestión	92.709
-Créditos morosos	1.824.906
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	1.122.799
INVERSIONES (netos de provisiones)	-
BIENES DE USO	-
ACTIVOS INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	12.067.797
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	270.086
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	3.859
PROVISIONES	13.251
TOTAL PASIVO	287.196
PATRIMONIO	
-Capital Integrado	2.711.863
-Ajustes al patrimonio	754.272
-Reservas	-
-Resultados acumulados	7.422.297
-Resultado del ejercicio	892.649
TOTAL PATRIMONIO	11.780.601
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	12.067.797
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	
-Garantías Recibidas	24.724.297
-Otras cuentas de orden deudoras	6.537.354
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	31.261.651
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	
-Otorgantes de garantía	(24.724.297)
-Otras cuentas de orden acreedoras	(6.537.354)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	(31.261.651)

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



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera
Administrada



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame
Presidente 30/1/2018

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE RESULTADOS
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

31.12.2017

GANANCIAS FINANCIERAS

-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera	988.330
-Sector financiero	30
-Sector no financiero	988.300
-Operaciones a liquidar	-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera	<u>966.985</u>
	1.955.315

PÉRDIDAS FINANCIERAS

-Pérdidas por reajustes de créditos	
-Vigentes	(44.755)
-Vencidos	<u>(12.231)</u>
	(56.986)

RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN

-Ganancias por valuación	78.771
-Pérdidas por valuación	<u>(297.441)</u>
	(218.670)

PREVISIONES

-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	-
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	<u>(610.879)</u>
	(610.879)

MARGEN FINANCIERO

-Ganancias por servicios	270
-Pérdidas por servicios	<u>-</u>
	270

RESULTADO BRUTO

1.069.050

GANANCIAS OPERATIVAS

-Rentas	-
-Otras ganancias operativas	4.150
-Ganancias por ajuste por inflación	<u>-</u>
	4.150

PÉRDIDAS OPERATIVAS

-Honorarios y otros gastos operativos	(180.551)
-Pérdidas por ajuste por inflación	<u>-</u>
	(180.551)

RESULTADO DEL EJERCICIO

892.649

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



 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Cartera
 Administrada



 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos



 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente 30/1/2018

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

31.12.2017

RESULTADO DEL EJERCICIO

892.649

OTRO RESULTADO INTEGRAL

Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio

-

Superávit por revaluación

Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos

Entidades valoradas por el método de la participación

Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral

Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán

Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio

-

Diferencia de cambio por negocios en el extranjero

Diferencia de cotización de instrumentos financieros

CoBERTuras de inversiones netas en negocios en el extranjero

CoBERTuras de los flujos de efectivo

Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas

RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO

892.649

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



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV

Departamento Contabilidad de Cartera
Administrada



Cr. Alvaro Martinez

Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame

Presidente

30/1/2018

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2017	2.711.383	1.180.104	-	7.422.297	11.313.784
Saldos iniciales ajustados	2.711.383	1.180.104	-	7.422.297	11.313.784
Movimientos del ejercicio					
Aportes de propietarios					-
Capitalizaciones					
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones					
Transferencias al Beneficiario		(425.832)			(425.832)
Ajustes al valor de inmuebles					-
Ajustes por inflación					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio				892.649	892.649
Resultado del ejercicio		(425.832)		892.649	466.817
Total de movimientos del ejercicio		(425.832)		892.649	466.817
Saldos finales al 31.12.2017					
Aportes de propietarios					2.711.383
Acciones en circulación	2.711.383				754.272
Ajustes al patrimonio		754.272			-
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria				8.314.946	8.314.946
Resultados no asignados					-
Total	2.711.383	754.272	-	8.314.946	11.780.601

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


 Dra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Comisabidat de Cartera
 Administrada


 Sr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltramé
 30/11/2018
 Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

31.12.2017

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES

Resultado neto del ejercicio 892.649

Ajustes:

Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones

(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	791.951
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	(1.241.070)
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	(25.476)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones por Intermediación Financiera	(11.257)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	(5.473)
Aumento / (Disminución) en Provisiones	13.251

Efectivo proveniente de Operaciones 414.575

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN

(Aumento) / Disminución en Inversiones -

Efectivo aplicado a Inversiones -

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO

Transferencias al Beneficiario (425.832)

Efectivo aplicado a Financiamiento (425.832)

AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO (11.257)

EFECTIVO AL INICIO 281.343

EFECTIVO AL CIERRE 270.086

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



 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Cartera
 Administrada



 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos



 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente 30/11/2018

"CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2017.

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 Financieros

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

Los presentes Estados Financieros 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) y en cumplimiento de la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República Oriental del Uruguay (TCR).

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 riesgos del sector no financiero.
- 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.

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 los Estados Financieros se presentaron 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 fue realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO” NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2017.

De acuerdo a la Circular Nº 2268, se derogó la aplicación del artículo 512 de la R.N.R.C.S.F dejando sin efecto el ajuste por inflación a partir del ejercicio 2017.

El efecto de haber realizado el ajuste por inflación en los ejercicios anteriores se expone en los rubros patrimoniales Ajustes al Patrimonio y Resultados Acumulados.

1.3.2. Moneda nacional reajutable

Los activos y pasivos en moneda nacional reajutable se expresan en moneda nacional aplicando la cotización a cierre del ejercicio.

1.3.2.1 Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de \$ 1.021,04 (pesos uruguayos mil veintiuno con 04/100).

1.3.2.2 Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I.) al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de \$ 3,7275 (pesos uruguayos tres con 7275/10.000).

1.3.3. Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan en moneda nacional aplicando la cotización a cierre del ejercicio.

1.3.3.1. Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense cable comprador (U\$S) al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de \$ 28,764 (pesos uruguayos veintiocho con 764/1.000), de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del BCU.

1.3.4. Diferencia de cambio

Las operaciones en moneda nacional reajutable y extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de las cotizaciones 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.

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.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO” NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2017.

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.

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 éste 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 BCU para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticos reestructurados. 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 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.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2017.

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 2017 se refleja en los Estados Financieros en los rubros “Disponible” y “Obligaciones por Intermediación Financiera – Sector No Financiero” por miles de \$ 270.086.

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 primer párrafo de esta sección, 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. Partidas contingentes

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciacines se procedió a realizar una quita contingente la que se computa en una “Partida Contingente” renovable anualmente. Dicha quita se realiza por la diferencia entre el valor de la deuda, sin intereses de mora y el valor de tasación del inmueble, deducido de este último la deuda amortizada a la fecha. El 100% de la “Partida Contingente” podrá ser condonada a partir del año de constituida, en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en el último año. Estas partidas contingentes fueron provisionadas en su totalidad.

2.5 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, a otras partidas exigidas por resolución del BCU (ver nota 3.2), y otros saldos poco significativos.

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 \$ 3.859. Dicho monto se compone por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$ 3.676 y por gastos a pagar a la ANV por miles de \$ 183.
- 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 2017 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2017.

- 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 2017 el pasivo por honorarios es de miles de \$ 13.251.

2.6. 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. Cambios en el patrimonio

Ver Estado de Cambios en el Patrimonio.

3.2. 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 1º de enero al 31 de diciembre de 2017 un monto de miles de \$ (425.832). El mismo se compone por pagos al beneficiario, es decir por las transferencias al MEF.

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 ejercicio 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 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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2017.**

3.3. Resultados acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre el 1º enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por miles de \$ 892.649.

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 Particular 3.3 del BCU 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 2017 por miles de \$ 1.374.122 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo y corresponden a créditos.

A continuación se detalla la evolución de las provisiones en el transcurso del ejercicio (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos):

	Previsiones sobre créditos	Previsiones sobre inversiones	Total
Saldos al 1º de enero 2017	1.135.573	-	1.135.573
Constituciones	15.151.231	-	15.151.231
Desafectaciones	(14.912.682)	-	(14.912.682)
Otros movimientos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.374.122	-	1.374.122

Nota 5 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 \$ 31.261.651, corresponden a las garantías recibidas y castigos de cartera.

- Miles de \$ 24.724.297 - Garantías Totales.
- Miles de \$ 6.537.354 - Créditos Castigados de acuerdo a Normas del BCU.

Nota 6 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 –

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO” NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2017.

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 1º 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 7 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.

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 1º de enero de 2009”.

El 1º de enero de 2009 se efectivizó el cambio de fiduciario, comenzando a operar como fiduciario del Fideicomiso “CARTERA SOCIAL I – Fideicomiso Financiero” la ANV.

Nota 8 POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2017, el fideicomiso no posee saldos de activos ni pasivos en moneda extranjera.

Nota 9 INFORMACION SOBRE RIESGOS

Al realizar sus actividades operativas, el Fideicomiso está expuesto a ciertos riesgos financieros:

9.1. Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso ante la posibilidad de que un deudor no cumpla total o parcialmente con sus obligaciones contractuales.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por la solvencia de los titulares de los créditos. Para ello la Institución ha determinado políticas y reglamentos de recupero. 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 o del inmueble mediante remates extrajudiciales o rescisiones. Adicionalmente en la mayoría de los casos el Fideicomiso cuenta con garantías a efectos de mitigar el riesgo de incobrabilidad. Ante la eventual incobrabilidad de los créditos el Fideicomiso está cubierto con las provisiones constituidas.

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2017 para el Fideicomiso CARTERA SOCIAL I – Fideicomiso Financiero es del 34,60%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2017.**

9.2. Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de los inmuebles varíe en términos de valor razonable como resultado de variación en los precios de mercado; y en el deterioro de aquellos inmuebles que se encuentran ocupados.

Al cierre de cada ejercicio se determina la previsión por deterioro de los inmuebles ocupados, y para el resto de los inmuebles se actualizan sus valores a valores razonables. En este ejercicio el Fideicomiso no tiene inmuebles, por lo que el cálculo no se realiza.

9.3. Riesgo de moneda

El Fideicomiso no mantiene saldos de activos y pasivos financieros en moneda distinta a la moneda funcional, y en consecuencia no está expuesto a riesgo de moneda extranjera.

Otros riesgos no financieros:

9.4. Riesgo operativo

El riesgo operacional en las actividades del Fideicomiso proviene de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, la tecnología e infraestructura que respaldan las operaciones. A fin de identificar, administrar y mitigar los riesgos operacionales, el Fideicomiso dispone de políticas, procedimientos y manuales. Dichos procedimientos y manuales son elaborados por el Departamento de Estructura y Planificación y aprobados por la Gerencia General. A los efectos de verificar su debido cumplimiento, la División Auditoría Interna realiza controles y reportes periódicos con ese fin.

Nota 10 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros que pudieran generar efectos en los mismos.

Montevideo, 23 de mayo de 2018.


Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera
Administrada


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame
Presidente
30/5/2018

DICTAMEN

Abstención de Opinión

El Tribunal de Cuentas ha auditado los estados financieros de la “Cartera Social I Fideicomiso Financiero”, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV), los que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31/12/2017, los correspondientes Estados de Resultados, de Resultados Integral, de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Debido a la importancia de lo expresado en el párrafo Bases para la Abstención de Opinión 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 financieros referidos precedentemente.

Opinión respecto al cumplimiento de la normativa legal aplicable

En el curso de la auditoría se han constatado los siguientes incumplimientos:

- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCFSF),
- Comunicación N° 2014/210 del Banco Central del Uruguay (BCU).

Bases para la abstención de opinión

La documentación respaldatoria de los créditos otorgados contenida en las carpetas de clientes no es suficiente a efectos de poder opinar sobre el correcto devengamiento de intereses y cuotas. 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. Los créditos vigentes y vencidos netos de provisiones representan el 89% del Activo.

Responsabilidad del fiduciario por los estados financieros

La Dirección de la ANV, como agente fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictados por el BCU para instituciones de Intermediación financiera, excepto por las normas particulares descritas en la Nota 2 relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos. En lo pertinente el fiduciario es responsable de aplicar los criterios establecidos en la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos ya sea debido a fraude o error.

El fiduciario es responsable de supervisar el proceso de preparación de los estados financieros del Fideicomiso.

Responsabilidad del Tribunal de Cuentas por la auditoría de los estados financieros

La responsabilidad del Tribunal de Cuentas es la realización de la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso de conformidad con los Principios Fundamentales de Auditoría (ISSAI 100 y 200) y las directrices de la Auditoría Financiera (ISSAI 1000 a 1810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI). Sin embargo, debido a la importancia de lo descrito en el párrafo Bases para la abstención de opinión, no hemos podido obtener evidencia suficiente para expresar una opinión sobre los estados financieros

Este Tribunal es independiente del Fideicomiso y ha cumplido con las disposiciones de su Código de Ética, elaborado en concordancia con el Código de Ética de la INTOSAI.

Informe de cumplimiento de la normativa vigente

Respecto a los incumplimientos mencionados en el párrafo Opinión respecto al cumplimiento de la normativa legal aplicable, corresponde señalar lo siguiente:

- Artículo 269 de la RNRCSF por no contar con la documentación requerida en las carpetas de deudores.
- Comunicación N° 2014/210 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos estrictamente de acuerdo a lo dispuesto por esta disposición.

Montevideo, 27 de noviembre de 2018