

**CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO**

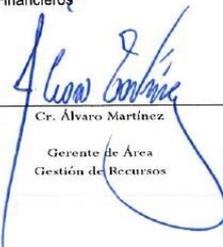
**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**"CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	<u>31.12.2019</u>
<b>ACTIVO</b>		
DISPONIBLE	3	264.616
VALORES PARA INVERSIÓN		-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)		9.096.866
-Otras instituciones financieras del país		540.042
-Sector público nacional		-
-Sector privado residentes		8.556.824
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)		1.067.332
-Colocación vencida		412.553
-Créditos en gestión		43.704
-Créditos morosos		611.075
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	5.1	1.138.714
INVERSIONES (netos de provisiones)		-
BIENES DE USO		-
ACTIVOS INTANGIBLES		-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>11.567.528</u></b>
<b>PASIVO</b>		
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA		264.616
OPERACIONES A LIQUIDAR		-
OBLIGACIONES DIVERSAS	5.1	10.671
PROVISIONES	5.2	15.779
PREVISIONES		-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>291.066</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
-Capital integrado	7.1	2.711.383
-Ajustes al patrimonio	7.2	(257.727)
-Reservas		-
-Resultados acumulados	7.3	8.757.075
-Resultado del ejercicio	7.3	65.731
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>11.276.462</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>11.567.528</u></b>
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	6	
-Garantías Recibidas		28.151.948
-Otras cuentas de orden deudoras		8.860.128
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>		<b><u>37.012.076</u></b>
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	6	
-Ologantes de garantía		(28.151.948)
-Otras cuentas de orden acreedoras		(8.860.128)
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>		<b><u>(37.012.076)</u></b>

Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros

  
\_\_\_\_\_  
Dra. Andrea Barreto  
Jefa de Departamento  
Contabilidad de Cartera Administrada

  
\_\_\_\_\_  
Cr. Álvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

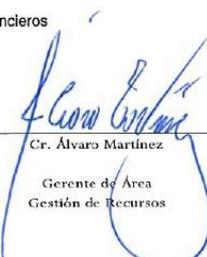
  
\_\_\_\_\_  
Arq. Klaus Mill  
Presidente

**"CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019  
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	<u>31.12.2019</u>
<b>GANANCIAS FINANCIERAS</b>		
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera		996.730
-Sector financiero	11	
-Sector no financiero		996.719
-Operaciones a liquidar		-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera		<u>1.387.797</u>
		<b>2.384.527</b>
<b>PÉRDIDAS FINANCIERAS</b>		
-Pérdidas por reajustes de créditos		
-Vigentes		(65.366)
-Vencidos		<u>(21.044)</u>
		<b>(86.410)</b>
<b>RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN</b>		
-Ganancias por valuación		136.302
-Pérdidas por valuación		<u>(419.737)</u>
		<b>(283.435)</b>
<b>PREVISIONES</b>		
-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos		128.636
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos		<u>(1.816.770)</u>
		<b>(1.688.134)</b>
<b>MARGEN FINANCIERO</b>		
-Ganancias por servicios		1.781
-Pérdidas por servicios		<u>-</u>
		<b>1.781</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b>		
		<b>328.329</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>		
-Rentas		-
-Otras ganancias operativas	10	216
-Ganancias por ajuste por inflación		<u>-</u>
		<b>216</b>
<b>PÉRDIDAS OPERATIVAS</b>		
-Honorarios y otros gastos operativos	10	(262.814)
-Pérdidas por ajuste por inflación		<u>-</u>
		<b>(262.814)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		
		<u><u><b>65.731</b></u></u>

Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros

  
 Cr. Andrea Barreto  
 Jefa de Departamento  
 Contabilidad de Cartera Administrada

  
 Cr. Álvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Klaus Mill  
 Presidente

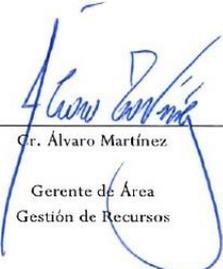
**"CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	<u>31.12.2019</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	65.731
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>	
<b>Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio</b>	-
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	
<b>Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio</b>	-
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	
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<u><u>65.731</u></u>

Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros

  
Cra. Andrea Barreto  
Jefa de Departamento  
Contabilidad de Cartera Administrada

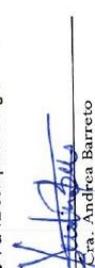
  
Gr. Álvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Klaus Mill  
Presidente

**"CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019  
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos iniciales al 01.01.2019</b>	2.711.383	274.370	-	8.757.075	11.742.828
<b>Ajustes al saldo inicial</b>					
<b>Saldos iniciales ajustados</b>	<b>2.711.383</b>	<b>274.370</b>	<b>-</b>	<b>8.757.075</b>	<b>11.742.828</b>
<b>Movimientos del ejercicio</b>					
Aportes de propietarios					-
Capitalizaciones					
<b>Distribución de utilidades</b>		(532.097)			(532.097)
Dividendos en acciones					-
Transferencias al Beneficiario					-
Ajustes al valor de inmuebles					-
Ajustes por inflación					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio					-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores				65.731	65.731
Resultado del ejercicio		(532.097)		65.731	(466.366)
<b>Total de movimientos del ejercicio</b>		<b>(532.097)</b>		<b>65.731</b>	<b>(466.366)</b>
<b>Saldos finales al 31.12.2019</b>					
<b>Aportes de propietarios</b>	2.711.383				2.711.383
Acciones en circulación		(257.727)			(257.727)
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria				8.822.806	8.822.806
Resultados no asignados				8.822.806	8.822.806
<b>Total</b>	<b>2.711.383</b>	<b>(257.727)</b>	<b>-</b>	<b>8.822.806</b>	<b>11.276.462</b>

Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros

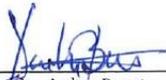
  
 Dra. Andrea Barreto  
 Jefa de Departamento  
 Contabilidad de Cartera Administrada

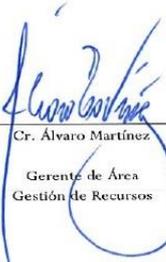
  
 Sr. Alvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

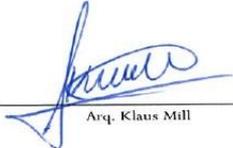
  
 Arq. Klaus Mill  
 Presidente

**"CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019**  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	<b>31.12.2019</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>	
Resultado neto del ejercicio	65.731
<b>Ajustes:</b>	
<b>Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones</b>	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	(448.908)
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	908.235
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	(1.119)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones por Intermediación Financiera	(4.873)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	6.806
Aumento / (Disminución) en Provisiones	1.352
<b>Efectivo proveniente de Operaciones</b>	<b>527.224</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN</b>	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	-
<b>Efectivo aplicado a Inversiones</b>	<b>-</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO</b>	
Transferencias al Beneficiario	(532.097)
<b>Efectivo aplicado a Financiamiento</b>	<b>(532.097)</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	(4.873)
<b>EFFECTIVO AL INICIO</b>	<b>269.489</b>
<b>EFFECTIVO AL CIERRE</b>	<b>264.616</b>
Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros	

  
\_\_\_\_\_  
Cra. Andrea Barreto  
Jefa de Departamento  
Contabilidad de Cartera Administrada

  
\_\_\_\_\_  
Cr. Álvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
\_\_\_\_\_  
Arq. Klaus Mill  
Presidente

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

**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 (en adelante el Fideicomiso), 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 N° 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.

Constituye domicilio fiscal en la calle Cerrito 400, Montevideo, Uruguay.

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 inscrita 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 **U.R. 17.457.000**.

**1.3. Cambio de Fiduciario**

La Ley N° 18.125 del 27 de abril de 2007, de Modificación a la Carta Orgánica del BHU, crea la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante 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, 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 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 la ANV.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

**1.4 Estados Financieros**

Los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 han sido autorizados para su emisión por la ANV en calidad de Fiduciario Financiero del Fideicomiso, con fecha 21 de mayo de 2020, para su posterior aprobación por el MEF.

**Nota 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**2.1 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 2.2 a 2.6) y en cumplimiento de la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas.

Adicionalmente, dado que el Fideicomiso no es una entidad de intermediación financiera, no aplican las siguientes revelaciones solicitadas por la normativa del BCU.

- 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 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

De acuerdo a la Circular N° 2268, se derogó la aplicación del artículo 512 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero dejando sin efecto el ajuste por inflación a partir del ejercicio 2017.

**2.1.1 Moneda funcional y moneda de presentación de los Estados Financieros**

La ANV ha definido que la moneda funcional y de presentación de los Estados Financieros del Fideicomiso es el peso uruguayo, ya que es la moneda del entorno económico en el que opera, y es definida por la normativa emitida por el BCU para la preparación de Estados Financieros de Instituciones de Intermediación Financiera.

**2.1.2 Transacciones y saldos**

Las transacciones en dólares estadounidenses (US\$), unidad indexada (U.I.) y unidad reajutable (U.R.) se convierten a la moneda funcional utilizando la cotización vigente en las fechas de cada transacción. Las partidas monetarias en moneda extranjera y moneda nacional reajutable a la fecha de cierre fueron

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

convertidas utilizando el tipo de cambio de cierre. Los resultados de estas transacciones se reconocen en el Estado de Resultados, bajo el rubro Resultados por diferencia de cotización.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso ha utilizado las siguientes cotizaciones en la preparación de sus Estados Financieros:

	<b>Pesos uruguayos</b>
U.R.	1.198,59
U.I.	4,3653
US\$	37,336

## **2.2 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 considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta de acuerdo a 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 ANV.
- Actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la 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.

No obstante, los créditos reconocidos en la cuenta de orden “Créditos castigados por atraso” que se reestructuren, se reclasificarán a cuentas de activo, provisionadas en su totalidad.

Los deudores reestructurados, mantendrán la categoría de riesgo previa, durante un plazo no inferior al establecido por la Norma Particular 3.8 (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional). Una mejora en la categoría de riesgo se reconocerá cuando se concluya que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos asumidos en el contrato de reestructura.

## **2.3 Normas contables particulares**

### **Créditos**

En función de que la cartera de créditos contenida en el Fideicomiso fue generada en el BHU y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por dicho Banco, la ANV, en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso, 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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

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, 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.

#### **2.4 Convenio MEF-MVOTMA-BHU**

Se mantiene vigente 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, cuyo objeto es contribuir a solucionar, a través de subsidios, la situación de endeudamientos del sistema cooperativo. Los beneficiarios serán cooperativistas pertenecientes a cooperativas de ayuda mutua de usuarios o propietarios, y de ahorro y préstamo de usuarios, que hayan recibido préstamos del BHU, integren el Fideicomiso I y hayan firmado un convenio de pago con dicho Fideicomiso. Los subsidios se aplican al tratamiento de servicios adeudados, tasa de interés (2%), subsidio a la permanencia (para deudores cuya cuota supere el 20% de los ingresos nominales del núcleo familiar) y a los colgamentos (cancelación de colgamentos 1 y 2).

Se mantiene vigente el convenio de fecha 10 de octubre de 2008 suscripto entre el MVOTMA y el Plenario de Cooperativa de Vivienda de Propietarios y Conjuntos Habitacionales (CO.VI.PRO-CH). Dicho convenio 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 al Fideicomiso. El MEF remite Oficio el 19 de mayo de 2010.

El Reglamento de Gestión de la Cartera de créditos hipotecarios que integren el Fideicomiso 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.

En diciembre de 2013, se suscribió un nuevo convenio entre el MVOTMA, MEF y ANV “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 2019 se refleja en los Estados Financieros en los rubros “Disponible” y “Obligaciones por Intermediación Financiera – Sector No Financiero” por miles de \$264.616. A fecha de cierre de balance se desconoce cuál es la cifra de subsidios que otorgará el MVOTMA para el próximo ejercicio.

#### **2.5 Partidas contingentes**

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciaciones se procedió a realizar una quita contingente la que se computa en una “Partida contingente” renovable

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

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.

#### **2.6 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 Videntes – Sector Financiero – Otras Instituciones Financieras del País”.

#### **Nota 3 DISPONIBLE**

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo es de miles de \$264.616.

#### **Nota 4 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 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 5 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS**

##### **5.1 Créditos diversos / Obligaciones diversas**

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 del Fideicomiso, a otras partidas exigidas por resolución del BCU (ver nota 7.2), 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 \$10.671. Dicho monto se compone por señas cobradas e integraciones de precio por venta de inmuebles por miles de \$10.491, acreedores por imputaciones presupuestales por miles de \$6 y por gastos a pagar a la ANV por miles de \$174.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

- 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 2019 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

## 5.2 Provisiones

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

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 2019 el pasivo por honorarios es de miles de \$15.779.

## 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 \$37.012.076, corresponden a las garantías totales y créditos castigados de acuerdo a las Normas del BCU.

	Miles de \$
Garantías totales	28.151.948
Créditos castigados de acuerdo a Normas del BCU	8.860.128
<b>Total de Cuentas de orden</b>	<b>37.012.076</b>

## Nota 7 PATRIMONIO

### 7.1 Capital integrado

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo es de miles de \$2.711.383.

### 7.2 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 comprendido entre el 1° de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 un monto de miles de \$(532.097). El mismo se compone por pagos al beneficiario, es decir por las transferencias al MEF.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

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 N° 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, a los efectos de realizar un rescate del certificado original. Al momento de recibir el referido certificado original se entregará el nuevo certificado.

**7.3. Resultados acumulados**

La variación del rubro “Resultados acumulados” se origina en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019 por miles de \$65.731.

**Nota 8 RECONOCIMIENTO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS**

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante, 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”.

**Nota 9 PREVISIONES SOBRE RIESGOS DIRECTOS Y CONTINGENTES**

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2019 por miles de \$1.814.411 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):

	<b>Previsiones sobre créditos</b>
<b>Saldos al 1° de enero 2019</b>	<b>1.793.763</b>
Constituciones	24.055.694
Desafectaciones	(24.035.046)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1.814.411</b>

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

**Nota 10 OTROS RESULTADOS OPERATIVOS**

Las otras ganancias y pérdidas operativas se componen de los siguientes rubros, expresados en miles de pesos uruguayos:

	<b>Miles de \$</b>
Otras ganancias	216
<b>TOTAL DE OTRAS GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>216</b>
Honorarios profesionales	(179.975)
Pérdidas por venta en remate	(78.909)
Impuestos, tasas y contribuciones	(995)
Reparación de inmuebles	(14)
Quitas y bonificaciones	(1.973)
Otros gastos	(948)
<b>TOTAL DE OTRAS PÉRDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>(262.814)</b>

**Nota 11 INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS**

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

**11.1 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 ANV ha determinado políticas y reglamentos de recupero. La ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso 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 2019 para el Fideicomiso es del 29,6%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

**11.2 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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

**11.3 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:*

**11.4 Riesgo operativo**

El riesgo operativo 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 12 HECHOS POSTERIORES**

En los primeros meses de 2020 se desencadenó a partir del COVID-19 (Coronavirus) una crisis de carácter sanitario de alcance global, con repercusión muy relevante a nivel social y económico. Los efectos de la misma, a nivel local, se hicieron visibles a partir del mes de marzo, con un impacto generalizado sobre el nivel de actividad económica y financiera de las empresas y de la economía nacional en su totalidad. El impacto que la situación referida tenga sobre el nivel de actividades del Fideicomiso y su eventual efecto sobre sus ingresos y/o sobre la valuación de sus activos, no ha podido aún ser cuantificado.

Desde el cierre de los Estados Financieros y hasta el día de la fecha, no han ocurrido otros hechos o transacciones que pudieran tener efecto significativo sobre los Estados Financieros referidos o que sean de tal grado relevante que requieran ser revelados en los mismos.

  
\_\_\_\_\_  
Cra. Andrea Barreto  
Jefa de Departamento  
Contabilidad de Cartera Administrada

  
\_\_\_\_\_  
Cr. Alvaro Martínez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
\_\_\_\_\_  
Arq. Klaus Mill  
Presidente

Con fecha 22 de febrero de 2021, se recibió comunicación del Tribunal de Cuentas, en donde se establece que el Tribunal de Cuentas auditó los Estados Financieros de los Fideicomisos V y VII, por el ejercicio finalizado el 31.12.2019; y que no se auditarán ni visarán los demás Estados Financieros finalizados al 31.12.2019 correspondientes a los Fideicomisos administrados por ANV en calidad de Fiduciario Financiero.