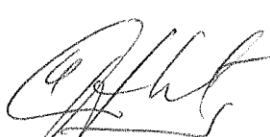


**CARTERA SOCIAL I
FIDEICOMISO FINANCIERO**

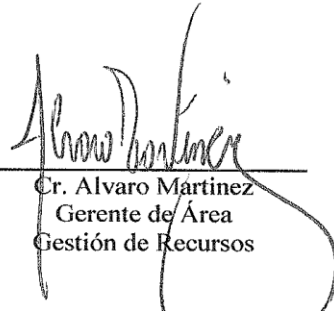
**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA
al 31 de Diciembre de 2012**

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2012
(Miles de pesos uruguayos)


	Moneda Nacional
ACTIVO	5.732.657
I) Disponible	106.867
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	106.867
1.3.- Otras instituciones financieras del país	106.867
II) Valores para inversión	-
III) Créditos (netos de provisiones)	5.625.790
1.- Vigentes por intermediación financiera	1.165.994
1.1.- Sector financiero	266.742
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	266.742
1.2.- Sector no financiero	899.252
1.2.3.- Sector privado residentes	899.252
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	3.331.258
3.2.- Sector no financiero	3.331.258
3.2.3.- Sector Privado Residente	3.331.258
3.2.3.1.- Colocación vencida	2.940.121
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	23.728
3.2.3.3.- Créditos morosos	367.409
4.- Diversos	1.128.538
IV) Inversiones	-
V) Bienes de uso	-
VI) Cargos diferidos	-
PASIVO	209.992
I) Obligaciones	209.992
1.- Por intermediación financiera	204.473
1.1.- Sector financiero	-
1.2.- Sector no financiero	204.473
1.2.1.- Sector Público Nacional	204.473
1.2.2.- Sector privado residentes	-
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	5.519
4.- Provisiones	-
5.- Previsiones	-
PATRIMONIO	5.522.665
1.- Capital integrado	2.711.383
2.- Ajustes al patrimonio	866.640
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	2.277.477
5.- Resultados del ejercicio	(332.835)
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	9.405.618
1.- Garantías recibidas	2.275.020
4.- Otras cuentas de orden deudoras	7.130.598
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	9.405.618
1.- Otorgantes de Garantías	2.275.020
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	7.130.598



Cr. Gustavo Falcon
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



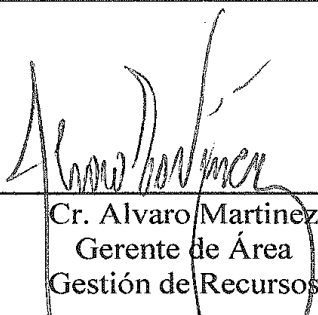
A.S. Cristina Fynn
Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2012 AL 31 DE DICIEMBRE 2012
(Miles de Pesos uruguayos)

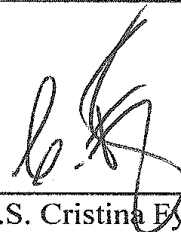
	Moneda Nacional
Ganancias financieras antes de provisiones	1.366.799
Pérdidas financieras antes de provisiones	(16.320)
Resultado financiero antes de provisiones	1.350.479
PREVISIONES	(1.565.776)
Constitución de Provisiones	(1.565.776)
Resultado Financiero después de provisiones	(215.297)
GANANCIAS POR SERVICIOS	679
PERDIDAS POR SERVICIOS	(75.011)
Resultado por servicios	(74.332)
Resultado Bruto	(289.629)
GANANCIAS OPERATIVAS	10.691
Otras ganancias operativas	10.691
PERDIDAS OPERATIVAS	(4.052)
Pérdidas por ajuste por inflación	-
Pérdida por obligaciones diversas	(4.052)
Resultado Operativo Neto	(282.990)
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	(49.845)
Ganancias	16
Pérdidas	(49.861)
Resultado	(332.835)



Cr. Gustavo Falcon
 Jefe Departamento
 Contabilidad de Fideicomisos



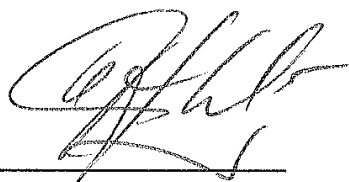
Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos



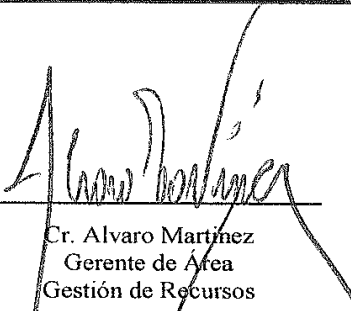
A.S. Cristina Fynn
 Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
del 1° de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2012
(Miles de pesos uruguayos)

	31.12.12
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	(332.835)
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	(44.700)
Resultados devengados y no percibidos	(89.399)
Previsiones por incobrabilidad	
Efecto de ajuste por inflación	-
Ajuste a resultados acumulados	44.699
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	639.520
Créditos vigentes	(44.843)
Créditos vencidos	786.283
Créditos diversos	(101.920)
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	71.188
Obligaciones diversas	71.188
AJUSTES AL PATRIMONIO	
Ajustes al Patrimonio	(368.466)
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas	(35.293)
Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	(35.293)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	142.160
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	106.867



Cr. Gustavo Falcon
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos




A.S. Cristina Fynn
Presidente

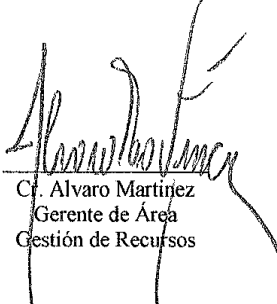
Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO"


Estado de Evolución del Patrimonio
1 de enero de 2012 a 31 de diciembre de 2012
(Miles de Pesos Uruguayos)

ANEXO N° 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
1. SALDOS INICIALES						
APORTES DE PROPIETARIOS						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajustes al Patrimonio			(66.018)			(66.018)
RESULTADOS ACUMULADOS						
Ganancias Acumuladas					2.322.176	2.322.176
REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación			1.718.070			1.718.070
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			(416.946)			(416.946)
SUB-TOTAL	2.711.383		1.235.106		2.322.176	6.268.665
MODIFICACION AL SALDO INICIAL						
					(44.699)	(44.699)
SALDOS INICIALES MODIFICADOS (1+2)	2.711.383		1.235.106		2.277.477	6.223.966
2. REEXPRESIONES CONTABLES						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						-
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						-
3. AJUSTES AL PATRIMONIO						
Ajuste por pagos al Beneficiario			(368.466)			(368.466)
Ajustes al Patrimonio						
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio						-
Pérdidas del Ejercicio					(332.835)	
SUB-TOTAL			(368.466)		(332.835)	(701.301)
5. SALDOS FINALES						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
GANANCIAS RETENIDAS						
Resultados no asignados					1.944.642	1.944.642
REEXPRESIONES CONTABLES						
			866.640			866.640
TOTAL	2.711.383		866.640		1.944.642	5.522.665


Cr. Gustavo Falcon
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


A.S. Cristina Fynn
Presidente

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO” - SERIE 2004-I

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “Cartera Social I - Fideicomiso Financiero” - Serie 2004-I, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 de 11 de diciembre de 2003. Asimismo con lo establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay; Reglamentación de Fideicomisos (Circular N° 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular N° 1.892) y modificativas (Circulares N° 1.942 y 1.982).

1.2. Constitución

Su constitución está dada por la adjudicación en oferta pública de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas y la transferencia de los créditos hipotecarios operada el 30 de noviembre de 2004.

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

1.3. Base de preparación de los estados contables

Los estados contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay para Instituciones de Intermediación Financiera.

Los activos en Unidades Reajustables (U.R.) se expresan en moneda nacional aplicando la cotización de la U.R. del final del período.

1.3.1. Fecha de Balance

El 31 de diciembre de cada año.

1.3.2. Valor de las monedas al 31-12-2012

La cotización de la Unidad Reajutable (U.R.) asciende a la suma de \$ 607,56, de la Unidad Indexada (U.I.) asciende a la suma de \$ 2,5266 y la del Dólar asciende a la suma de \$ 19,399.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1.3.3. Ajuste por Inflación

Los estados contables no han sido ajustados por inflación de acuerdo a lo establecido por el Banco Central del Uruguay en la Comunicación N° 2010/021 del 21 de Enero de 2010.

1.3.4. Cálculo de Provisiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “Cartera Social I - Fideicomiso Financiero” de acuerdo a la normativa sobre garantías hipotecarias del Banco Central del Uruguay, considera el valor de rápida convertibilidad de las viviendas de cooperativas de propietarios determinado por el avalúo efectuado por la Sección Tasadores del Banco Hipotecario del Uruguay.

En el caso de tasaciones anteriores al 2004, se consideró el último valor de tasación en U.R. disponible en la Sección Tasadores del Banco Hipotecario del Uruguay, convertido a pesos uruguayos por el valor de la unidad reajutable al 31 de diciembre de 2006 y expresado en dólares por el tipo de cambio cable comprador al 31 de diciembre de 2006. Para el cálculo de la previsión se reexpresa el monto en dólares determinado por el tipo de cambio de cierre.

Para las tasaciones posteriores al 2004, se toma el valor de tasación en pesos convertido a dólares por el tipo de cambio cable comprador a la fecha de la tasación. Para el cálculo de la previsión se reexpresa el monto en dólares determinado por el tipo de cambio de cierre.

En los casos que no existe avalúo, el bien no cuenta con valor de rápida convertibilidad, por lo cual en dicha circunstancia, se aplicó la normativa bancocentralista que consiste en tomar valor de tasación igual a cero, por lo tanto toda la deuda se computa a efectos del cálculo de previsión, aplicando el porcentaje correspondiente de provisiones de acuerdo a su categoría.

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

2.1. Normas para la clasificación y constitución de provisiones para riesgos crediticios.

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se provisiona de acuerdo a las normas particulares 3.8 y 3.12 de las normas establecidas por la Superintendencia de Instituciones de Intermediación Financiera del Banco Central del Uruguay.

Los saldos de créditos comprenden el importe a cobrar en concepto de capital efectivamente colocado en cada operación más los correspondientes intereses devengados.

A los efectos del cálculo de las provisiones, el fideicomiso deduce del importe de créditos las garantías computables, valuadas de acuerdo a lo establecido en el numeral 1.3.4. precedente.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Riesgos clasificados en:	Créditos M/N	Créditos M/E (equivalente en M/N)	Contingencias	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A	266.743	-	-	266.743	-	0,0%	-	266.743
1C	1.189.917	-	-	1.189.917	197.663	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	11.383	1.178.534
2A	33.146	-	-	33.146	11.375	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	492	32.654
2B	14.895	-	-	14.895	4.578	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	1.316	13.579
3	4.134.910	-	-	4.134.910	1.046.252	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	1.156.358	2.978.552
4	52.652	-	-	52.652	13.554	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	29.345	23.307
5	2.364.546	-	-	2.364.546	369.606	100%	1.994.856	369.690
SUBTOTAL	8.056.809	-	-	8.056.809	1.643.028		3.193.750	4.863.059
Otros créditos diversos	1.128.538	-	-	1.128.538	-		-	1.128.538
Entregas a cuenta correspondientes a créditos castigados:	(365.807)	-	-	(365.807)	-		-	(365.807)
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	8.819.540	-	-	8.819.540	1.643.028		3.193.750	5.625.790

2.2. Normas contables particulares

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

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

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

2.3. Convenio MEF-MVOTMA-BHU

Sigue estando operativo el Convenio suscripto en Diciembre de 2006 entre el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), para el Tratamiento del Endeudamiento del Sistema Cooperativo, por el cual se ampliaron las cooperativas beneficiarias del subsidio al interés (Clase 091), a las cooperativas de usuarios (Clases 090 y 091); se les concede una tasa del 2%, se crea el subsidio a la permanencia para aquellos deudores cuya cuota supere el 20% de los ingresos nominales del núcleo familiar, y se establece el subsidio a los colgamentos por reajustes diferidos.

En setiembre y diciembre de 2007 se recibieron del MEF las partidas para los subsidios a los colgamentos, parte de las cuales fueron aplicadas de acuerdo a las Resoluciones del MVOTMA respectivas y cuyo saldo al 31 de diciembre de 2012 se refleja contablemente en las cuentas “BHU cuenta Subsidios Colgamentos y Servicios” y “Cuenta MEF Subsidios a Imputar” por miles de \$ 106.867.

Con fecha 10 de octubre de 2008 se suscribió Convenio entre el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y el Plenario de Cooperativa de Vivienda de Propietarios y Conjuntos Habitacionales (CO.VI.PRO-CH), ampliando las cooperativas beneficiarias del subsidio al interés y del subsidio a la permanencia a las cooperativas de propietarios de ahorro y crédito (Clase 090). Dicho acuerdo se enmarca en términos generales en las condiciones previstas en el convenio suscrito el 27 de diciembre 2006, detallado en el párrafo 1 del punto 2.3. de este informe, avalado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) el 3 de diciembre de 2008.

Por Resolución de Directorio N° 0119/10 se aprueba el documento “Política y Reglamento de Gestión Fideicomiso Financiero I - Cooperativas de Vivienda” a los efectos de su aplicación a la “Cartera Social I - Fideicomiso Financiero”. El Ministerio de Economía y Finanzas remite Oficio el 19 de mayo de 2010.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

El Reglamento de Gestión de la Cartera de créditos hipotecarios que integren el Fideicomiso I procura dar solución a la situación de endeudamiento de las cooperativas de vivienda a través de acuerdos sustentables, generando cultura de pago entre los deudores, preservando el valor económico de la cartera, y procurando la permanencia en la vivienda.

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

2.4 Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

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

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Cuarto, numeral XII, el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al Fiduciario, el porcentaje establecido de la recaudación por concepto de Honorarios.

En el mes de diciembre 2006 comenzó el tercer año de funcionamiento del fideicomiso y por consiguiente según surge del artículo Cuarto mencionado, la tasa correspondiente a honorarios se sitúa en el 10% (diez por ciento) del total recaudado más un bono del 10% (diez por ciento) de lo que se recaude por encima de U.I. 10.150.000.

Dicho cometido se refleja contablemente en una cuenta cuyo saldo a la fecha asciende a miles \$ 5.417.

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.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Las liquidaciones de revisiones finales comenzaron a operarse los últimos días del mes de mayo de 2005 y por lo tanto las partidas no liberadas de mayores costos generaron un crédito a cobrar, el que fue contabilizado en el rubro “Créditos Vigentes - Sector financiero - Otras instituciones financieras del país”.

Nota 3 PATRIMONIO

3.1. Evolución del Patrimonio

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

3.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Octavo, numeral IV, el fideicomiso tiene como cometido distribuir semestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera. En Asamblea celebrada el 28 de Diciembre de 2009 se resolvió que a partir del año 2010 la recaudación se liquidará bimestralmente.

Por lo expuesto anteriormente, la disminución patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 1.491.800 generándose la correspondiente obligación con el beneficiario que se refleja en el rubro “Obligaciones por intermediación Financiera - Sector no financiero”.

En el rubro “Ajustes al Patrimonio” se expresan los ajustes contabilizados por los traspáos efectuados a las hipotecas correspondientes, por los intereses generados durante el período de gracia acumulados en el BHU y no transferidos al momento del inicio del fideicomiso. Por resolución D/484/2005 del Banco Central del Uruguay, se dispuso la adecuación del patrimonio contable de modo que reflejara el monto efectivamente pagado por el comprador de los certificados de participación. Esto significó acreditar el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 1.026.617 debitándose el rubro “Créditos Diversos”. La citada resolución también dispuso que este ajuste se efectúe en el ejercicio iniciado el 1º de Enero del 2006.

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

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

3.3. *Ajustes a Resultados Acumulados*

Se modificaron Resultados Acumulados en miles de \$ 44.699 por ganancias reconocidas por Mora durante el ejercicio 2011 mal imputadas, debido a que los Convenios se toman sin la mora.

Nota 4 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS

4.1. *Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas*

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la Norma 3.3. del Plan de Cuentas no está permitido liquidar como ganancia productos financieros -salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados como “Deudores con capacidad de pago comprometida”, “Deudores con capacidad de pago muy comprometida” y “Deudores irrecuperables”.

Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo “Productos financieros en suspenso”.

4.2. *Previsiones sobre riesgos directos y contingentes*

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2012 por miles de \$ 3.193.750 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

El siguiente cuadro muestra los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Previsión para deudores incobrables”.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	Saldo inicio de previsiones	Movimientos netos	Saldo final de previsiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	5.536	272.837	278.373
Créditos Diversos	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	686.312	783.151	1.469.463
Créditos en Gestión	40.058	-9.943	30.115
Créditos Morosos	334.204	1.081.596	1.415.800
Previsiones de Contingencias	-	-	-
Previsiones Generales	-	-	-
Previsiones Estadísticas	0	0	0
TOTALES	1.066.110	2.127.640	3.193.750

Nota 5 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa “Cuentas de orden deudoras”, y la cuenta pasiva “Cuentas de orden acreedoras”, que ascienden a miles \$ 9.405.618, corresponden a las Garantías recibidas y Castigos de cartera.

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El fideicomiso esta inscripto en la DGI con el N° 21 507592 0019 (Fideicomiso N° 44.020 AÑO 2004). Con fecha 31 de diciembre de 2008 se realizó ante D.G.I. la modificación correspondiente por el cambio de Fiduciario realizado de acuerdo a lo resuelto por la Asamblea de Tenedores de Certificados de Participación del Fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” celebrada el 11 de noviembre de 2008 sustituyendo al Banco Hipotecario del Uruguay en su calidad de Fiduciario, designando como Fiduciario a la Agencia Nacional de Vivienda (A.N.V.) a partir del 1° de enero de 2009. La Agencia Nacional de Vivienda se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Nota 7 OTROS HECHOS QUE POR SU IMPORTANCIA JUSTIFIQUEN SU EXPOSICIÓN.

7.1. Cambio de Fiduciario

La Ley N° 18.125 de 27 de abril de 2007, de Modificación a la Carta Orgánica del BHU, crea la ANV (Agencia Nacional de Vivienda) como un servicio descentralizado y determina la reestructura del BHU.

En dicho marco, la A.N.V. con fecha 24 de junio de 2008 fue autorizada por la División Mercado de Valores y Control de AFAP del Banco Central del Uruguay a operar en su rol de Agente Fiduciario.

Con fecha 28 de octubre de 2008 el beneficiario (MEF) solicita la convocatoria de la Asamblea de Tenedores de Certificados de Participación con la finalidad de plantear la sustitución del Banco Hipotecario del Uruguay como fiduciario del fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero”, la cual es dispuesta por el Directorio del BHU por resolución N° 0835/08 (Acta N° 14.141).

La Asamblea de Tenedores de Certificados de Participación reunida el día 11 de noviembre de 2008 resuelve por unanimidad “*designar fiduciario del Fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” a la Agencia Nacional de Vivienda, a partir del 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 Agencia Nacional de Vivienda.

7.2. Cambio de Sistema contable

Con fecha 27 de julio de 2012 se realizó la migración de la información contable del sistema SUCO (Sistema único contable) a SIGB (Sistema integral de gestión bancaria), quedando éste como único sistema contable utilizado por el Fiduciario.

Los cambios más significativos producidos por la utilización del nuevo sistema contable son:

- SIGB califica en función de días de atraso, SUCO calificaba en función de cantidad de cuotas
- SIGB tomó en cuenta el cambio de porcentaje definido por el BCU

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

7.3 Refinanciaciones y Reestructuras

Durante el ejercicio 2012 se realizaron Refinanciaciones y Reestructuras de créditos que estaban fuera de balance incrementando los créditos brutos dentro del activo, en función de la aplicación de “Política y Reglamento de Gestión Fideicomiso Financiero I – Cooperativas de Vivienda” y Convenios detallados en nota 8.

El incremento en las Provisiones explicitado en la nota 7.2 provocó que en términos netos se produjera una baja en los créditos.

Nota 8 HECHOS RELEVANTES

8.1 Convenio MVOTMA-COVIPRO CH

A partir del mes de abril de 2009 se encuentra operativo el convenio entre el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y el Plenario de Cooperativas de Vivienda de Propietarios y conjuntos Habitacionales (COVIPRO-CH) para el Tratamiento del Endeudamiento del Sistema Cooperativo.


8.2 Convenio MVOTMA-FUCVAM

A partir del mes de abril de 2012 se encuentra operativo Base de Acuerdo entre el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (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.

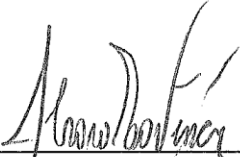
Nota 9 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al 31/12/12, hasta la fecha de emisión de los presentes


Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cr. Gustavo Falcón
Jefe Departamento
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



A.S. Cristina Bynn
Presidente

DICTAMEN TRIBUNAL DE CUENTAS

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Social I - Fideicomiso Financiero” formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV), que se adjuntan. Dichos estados financieros comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2012, los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

El Tribunal de Cuentas también ha auditado el cumplimiento por parte de la ANV de las disposiciones legales vigentes.

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de la ANV, como agente fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos crediticios y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU), excepto por las normas particulares descritas en la Nota N° 2.2, relativas a la valuación y exposición de los principales rubros de créditos, y la Ordenanza N° 81 de este Tribunal. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

La responsabilidad del Tribunal de Cuentas es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en la auditoría realizada. Esta auditoría fue practicada de acuerdo con los Principios Fundamentales de Auditoría (ISSAI 100, 200, 300 y 400) y las Directrices de Auditoría Financiera (ISSAI 1000 a

2999) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI).

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

Bases para la abstención de opinión

1 En el ejercicio auditado la ANV comenzó a aplicar el Sistema Integral de Gestión Bancaria (SIGB) en este Fideicomiso, sistema informático que utiliza para el registro contable de los demás fideicomisos que administra. No se pudo obtener evidencia suficiente para poder verificar la migración de datos al nuevo sistema contable ya que los mismos se superpusieron con ajustes contables realizados al momento del traspaso.

El nuevo sistema utilizado presenta deficiencias en su funcionamiento y en la información resultante. Se ha comprobado que los saldos proporcionados por el mismo presentan diferencias significativas e inconsistencias con sus inventarios.

Por lo anteriormente expuesto se concluye que no existe certeza en cuanto a la confiabilidad y oportunidad de los registros contables del Fideicomiso I y de los estados financieros que resultan de los mismos.

2 Al 31/12/2012 la ANV no disponía de valores actualizados de tasación de los bienes constituidos en garantía de los créditos que integran la cartera del Fideicomiso, contraviniendo lo establecido en la Comunicación N° 99/109 del BCU. El Organismo utilizó métodos alternativos para estimarlas, no contando con ningún proceso de validación de los mismos. Existe un 10% del inventario de inmuebles que garantizan créditos que no se encuentra tasado, figurando en el inventario a valor cero. Consecuentemente, no fue posible evaluar la razonabilidad de la previsión de deudores incobrables ni del valor expuesto en el Activo por concepto de Créditos del Sector No Financiero (neto), que totalizó miles de \$ 4:230.510 y que representa el 74 % del Activo.

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

3.1 Dentro del rubro “Créditos Diversos” se exponen al 31/12/2012 miles de \$1:026.617 que constituye la contrapartida de un ajuste al patrimonio del Fideicomiso de enero de 2006, realizado de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución del BCU N° D/484/2005 (Nota 3.2 a los Estados Contables). Este crédito, que representa el 18% del Activo, no fue considerado a efectos del cálculo de provisiones y no se han realizado gestiones para su recuperación.

3.2 En el rubro “Vigentes por Intermediación Financiera” se incluyen los saldos impagos de deudores que han cancelado su deuda principal pero que adeudan los “colgamentos” 1 y 2, correspondientes a partidas por reajustes de cuotas originadas por variación de la Unidad Reajutable (UR). No se ha obtenido evidencia de que se haya efectuado una evaluación de su cobrabilidad a efectos de exponerlos como vigentes. Los mismos ascienden a miles de \$ 591.865 y representan un 10,32 % del Activo. Si bien estos deudores pueden acogerse al programa de subsidios al amparo del Convenio para el Tratamiento del Endeudamiento del Sistema Cooperativo suscrito entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y el BHU, no se dispone de información que permita establecer las cooperativas que serían beneficiadas por este Convenio.

Por lo expuesto, no fue posible determinar si el importe que se registró por concepto de provisiones por incobrabilidad es correcto.

4 Las condiciones originales pactadas en los créditos tales como las tasas de interés y los plazos han sido modificados en varios casos, no contándose con documentación suficiente que respalde los mencionados cambios al contrato original. Por este motivo, no se pudo comprobar que el devengamiento de intereses y el cálculo de cuotas se hayan realizado correctamente.

Abstención de opinión

Debido a la importancia de lo expresado en el párrafo anterior y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia respecto a la razonabilidad de los saldos expuestos en los estados financieros, el alcance

de la auditoría no es suficiente para permitir expresar, y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre los estados financieros mencionados.

Con relación a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes relacionadas con los estados financieros que fueron objeto de examen en el transcurso de la auditoría, se ha comprobado que no se dio cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- Comunicación N° 99/109 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos.
- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero al no contar con documentación suficiente que respalde los cambios de las condiciones pactadas en los créditos.

Montevideo, 16 de setiembre de 2013