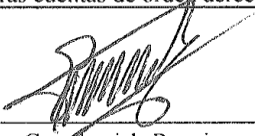


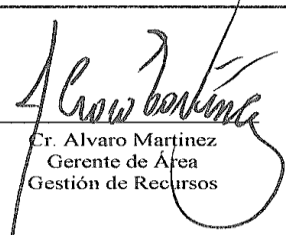
CARTERA SOCIAL I
FIDEICOMISO FINANCIERO

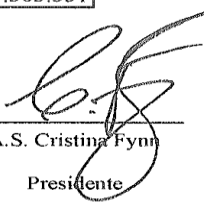
ESTADOS CONTABLES E INFORMES DE AUDITORIA
al 31 de Diciembre de 2013

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2013
(Miles de pesos uruguayos)

	Total
ACTIVO	5.895.851
I) Disponible	106.495
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	106.495
1.3.- Otras instituciones financieras del país	106.495
II) Valores para inversión	-
III) Créditos (netos de provisiones)	5.789.356
1.- Vigentes por intermediación financiera	2.334.157
1.1.- Sector financiero	297.444
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	297.444
1.2.- Sector no financiero	2.036.713
1.2.3.- Sector privado residentes	2.036.713
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	2.367.806
3.2.- Sector no financiero	2.367.806
3.2.3.- Sector Privado Residente	2.367.806
3.2.3.1.- Colocación vencida	1.671.615
3.2.3.2.- Créditos en Gestión	57.122
3.2.3.3.- Créditos morosos	639.069
4.- Diversos	1.087.393
IV) Inversiones	-
V) Bienes de uso	-
VI) Cargos diferidos	-
PASIVO	129.566
I) Obligaciones	129.566
1.- Por intermediación financiera	128.319
1.1.- Sector financiero	-
1.2.- Sector no financiero	128.319
1.2.1.- Sector Público Nacional	128.319
1.2.2.- Sector privado residentes	-
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	1.247
4.- Provisiones	-
5.- Previsiones	-
PATRIMONIO	5.766.285
1.- Capital integrado	2.711.383
2.- Ajustes al patrimonio	614.455
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	1.944.642
5.- Resultados del ejercicio	495.805
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	21.127.635
1.- Garantías recibidas	13.824.284
4.- Otras cuentas de orden deudoras	7.303.351
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	21.127.635
1.- Otorgantes de Garantías	13.824.284
4.- Otras cuentas de orden acreedoras	7.303.351

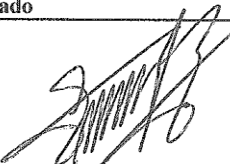

Cra. Graciela Ruggiero
Jefe de Departamento
Contabilidad Cartera Administrada



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



A.S. Cristina Fynn
Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I - FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2013 AL 31 DE DICIEMBRE 2013
(Miles de Pesos uruguayos)

	Total
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	97.227
1.- Créditos Vigentes	39.251
2.- Créditos Vencidos	57.976
2.1 - Sector No financiero	56.166
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	1.810
Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	(33.518)
1.- Reajustes de Créditos	(33.015)
1.1 - Créditos Vigentes	(14.356)
1.2 - Créditos Vencidos	(18.659)
2.- Bonificaciones Concedidas	(503)
I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones	63.709
Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	889.592
1.- Ganancias	923.087
2.- Pérdidas	(33.495)
II) Margen Financiero antes de provisiones	953.301
PREVISIONES	(404.388)
(Constitución/Desafectación de provisiones y desvalorización de créditos)	(404.388)
III) Margen financiero	548.913
Resultado por servicios	345
1. Ganancias por Servicios	345
1. Perdidas por Servicios	
Resultado Bruto	549.258
PERDIDAS OPERATIVAS	(53.453)
1.- Honorarios profesionales y Tecnicos	(51.264)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(538)
3.- Perdidas por Venta en Remate	(1.092)
4.- Otras Perdidas Operativas	(559)
RESULTADO OPERATIVO NETO	495.805
Resultado	495.805


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe de Departamento
Contabilidad Cartera
Administrada


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 2013 a 31 de Diciembre de 2013
(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	2.711.383					2.711.383
AJUSTES AL PATRIMONIO			866.640			866.640
RESULTADOS ACUMULADOS					1.944.642	1.944.642
SUB-TOTAL	2.711.383	-	866.640	-	1.944.642	5.522.665
MODIFICACION AL SALDO INICIAL						
SALDOS INICIALES MODIFICADOS (1+2)	2.711.383	-	866.640	-	1.944.642	5.522.665
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			(252.185)			(252.185)
Ajustes al Patrimonio			-			-
4. RESULTADOS DEL EJERCICIO						
Ganancias del Ejercicio					2.091.429	2.091.429
Pérdidas del Ejercicio					(1.595.624)	(1.595.624)
SUB-TOTAL	-	-	(252.185)	-	495.805	243.620
5. SALDOS FINALES						
APORTES DE PROPIETARIOS	2.711.383					2.711.383
RESULTADOS ACUMULADOS					2.440.447	2.440.447
AJUSTES AL PATRIMONIO			614.455			614.455
TOTAL	2.711.383	-	614.455	-	2.440.447	5.766.285



 Cra. Graciela Ruggiero
 Jefe de Departamento
 Contabilidad Cartera
 Administrada



 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos

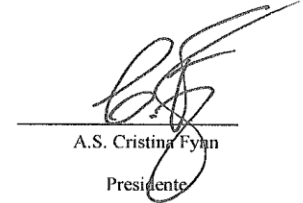

 A.S. Cristina Fynn
 Presidente

Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
del 1º de ENERO AL 31 de DICIEMBRE DE 2013
(Miles de pesos uruguayos)

	31.12.13
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	495.805
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	
Ajuste Resultados Diversos	-
(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS	(163.566)
Créditos vigentes	(1.168.163)
Créditos vencidos	963.452
Créditos diversos	41.145
AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS	(80.426)
Obligaciones diversas	(80.426)
AJUSTES AL PATRIMONIO	(252.185)
Ajustes por pagos al Beneficiario	(252.185)
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas	(372)
Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	(372)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	106.867
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	106.495


Cra. Graciela Ruggiero
Jefe de Departamento
Contabilidad Cartera Administrada


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 2013

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 diferentes monedas se expresan en moneda nacional aplicando las cotizaciones del final del período.

1.3.1. Fecha de Balance

El 31 de diciembre de cada año.

1.3.2. Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 Diciembre de 2013 asciende a la suma de \$ 677,49 (pesos uruguayos seiscientos setenta y siete con 49/100).

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1.3.3. Valor de la Unidad Indexada.

El valor de la Unidad Indexada (U.I.) al 31 de Diciembre de 2013 asciende a la suma de \$2,7421 (pesos uruguayos dos con 7421/10000).

1.3.4. Cotización del dólar estadounidense.

La cotización del dólar estadounidense (U\$\$) al 31 de Diciembre de 2013 asciende a la suma \$21,389 (pesos uruguayos veintiuno con 389/1000).

1.3.5. 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.

1.3.6. 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.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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 1.3.6. precedente.

Riesgos clasificados en:	Créditos M/N	Créditos M/E (equivalente en M/N)	Contingencias	TOTAL DE RIESGO	Garantías computables	Provisiones Constituidas		Riesgos netos de provisiones
						% mínimo	Importe	
1A	297.444	-	-	297.444	-	0,0%	-	297.444
1C	603.862	-	-	603.862	476.733	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	6.454	597.408
2A	37.467	-	-	37.467	26.348	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	333	37.134
2B	16.580	-	-	16.580	12.120	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	599	15.981
3	4.962.139	-	-	4.962.139	3.191.377	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	1.441.356	3.520.783
4	114.777	-	-	114.777	38.231	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	55.542	59.235
5	1.907.432	-	-	1.907.432	631.851	100%	1.733.454	173.978
SUBTOTAL	7.939.701	-	-	7.642.236	4.376.660		3.237.738	4.701.963
Otros créditos diversos	1.087.393	-	-	1.087.393	-		-	1.087.393
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
TOTAL	9.027.094	-	-	8.729.650	4.376.660		3.237.738	5.789.356

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

2.2. Normas contables particulares

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

En función de lo expuesto y en aplicación de resoluciones de fecha 16 de diciembre de 2010 y de 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas a los créditos e inmuebles del Banco Hipotecario del Uruguay, se dispuso que para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplique lo dispuesto en la norma particular 3.8 del Plan de Cuentas del Banco Central del Uruguay para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticas reestructuradas. Se dispuso para estos créditos seguir aplicando el criterio de que si en algún momento se realizó una reestructuración problemática, en la mejor categoría en la que este puede ser clasificado es en categoría 3, independientemente de su situación de pago. En caso de que el cliente se atrase con el nuevo acuerdo, se lo clasifica siguiendo el criterio general.

2.3. Convenio MEF-MVOTMA-BHU

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

En setiembre y diciembre de 2007 se recibieron del MEF las partidas para los subsidios a los colgamentos, parte de las cuales fueron aplicadas de acuerdo a las Resoluciones del MVOTMA respectivas y cuyo saldo al 31 de diciembre de 2013 se refleja contablemente en las cuentas “BHU cuenta Subsidios Colgamentos y Servicios” y “Cuenta MEF Subsidios a Imputar” por miles de \$ 106.495.

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,

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

detallado en el párrafo 1 del punto 2.3. de este informe, avalado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) el 3 de diciembre de 2008.

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

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

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

2.4 Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

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

Los mismos se reflejan contablemente en el rubro 234002 99 y 236002 68 cuyos saldos a la fecha ascienden a miles \$ 902 y \$ 345 respectivamente.

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

En el mes de diciembre 2006 comenzó el tercer año de funcionamiento del fideicomiso y por consiguiente según surge del artículo Cuarto mencionado, la tasa correspondiente a honorarios se sitúa en el 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.

En el presente ejercicio económico se modificaron los rubros contables correspondientes a los Honorarios, siendo el actual rubro de resultados el 751016 - 2 y el Pasivo con la ANV por este concepto la 234002 - 17.

Dicho Pasivo a la fecha presenta saldo \$ 0.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

2.5. Revisiones finales por mayores costos

Dentro de la cartera de créditos transferidos al Fideicomiso figuran las partidas por mayores costos escrituradas por las Cooperativas. La utilización efectiva se determina una vez efectuada la Revisión Final de la obra.

La División Administración de Fideicomisos solicitó al Service la realización de la totalidad de las revisiones finales como forma de establecer claramente las partidas utilizadas para mayores costos que se cargan al préstamo principal y las no utilizadas que generan un crédito a cobrar por el fideicomiso al BHU.

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

Nota 3 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 \$252.185 generándose la correspondiente obligación con el beneficiario que se refleja en el rubro “Obligaciones por intermediación Financiera – Sector no financiero”.

En el rubro “Ajustes al Patrimonio” se expresan los ajustes contabilizados por los traspasos efectuados a las hipotecas correspondientes, por los intereses generados durante el período de gracia acumulados en el BHU y no transferidos al momento del inicio del fideicomiso.

Por resolución D/484/2005 del Banco Central del Uruguay, se dispuso la adecuación del patrimonio contable de modo que reflejara el monto efectivamente pagado por el comprador de los certificados de participación. Esto significó acreditar el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles \$ 1.026.617 debitándose el rubro “Créditos Diversos”. La citada resolución también dispuso que este ajuste se efectúe en el ejercicio iniciado el 1º de Enero del 2006.

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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.

Nota 4 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS

4.1. Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas

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

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

4.2. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de Diciembre de 2013 por miles de \$ 3.237.738 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”.

	Saldo inicio de provisiones	Constitución/Desafectación	Castigos	Otros Movimientos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-			-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	278.373	1.007.125		95.346	1.380.844
Créditos Diversos	-	-			-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-			-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	1.469.463	(1.144.481)			324.982
Créditos en Gestión	30.115	20.914			51.029
Créditos Morosos	1.415.800	520.830	455.747		1.480.883
Previsiones de Contingencias	-	-			-
Previsiones Generales	-	-			-
Previsiones Estadísticas	-	-			-
TOTALES	3.193.751	404.388	455.747	95.346	3.237.738

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

4.3. Diferencia de Cotización.

Durante el presente ejercicio económico se reclasificaron los rubros de diferencia de cotización, quedando los mismos reflejados de la siguiente manera: 700706 - 1 (ganancia) y 735902 - 2 (perdida).

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 \$ 21.127.635, corresponden a las Garantías recibidas y Castigos de cartera.

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

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

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

7.1. Cambio de Fiduciario

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

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

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

“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

7.3 Refinanciaciones y Reestructuras

Durante el ejercicio 2013 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.

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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

8.2 Convenio MVOTMA-FUCVAM

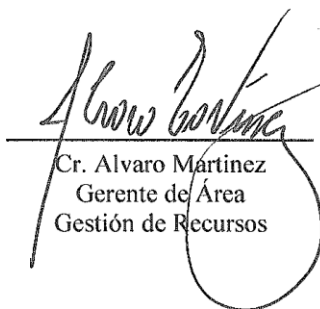
A partir del mes de abril de 2012 se encuentra operativo una Base de Acuerdo entre el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) para el tratamiento de la reestructura de las deudas de las Cooperativas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

Nota 9 HECHOS POSTERIORES

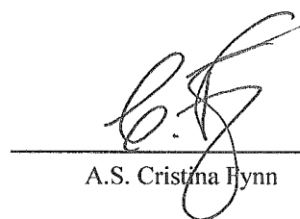
No se han producido hechos posteriores al 31/12/2013, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.



Cr. Graciela Ruggiero
Jefe de Departamento
Contabilidad Cartera Administrada



Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



A.S. Cristina Hynn
Presidente

DICTAMEN TRIBUNAL DE CUENTAS

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la “Cartera Social I - Fideicomiso Financiero”, correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2013, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV), que se adjuntan. Dichos estados financieros comprenden el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Origen y Aplicación de Fondos, presentados en forma comparativa Diciembre 2013 – Diciembre 2012 y el Estado de Evolución del Patrimonio del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

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

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

Bases para la abstención de opinión

En el ejercicio 2012 la ANV comenzó a aplicar el Sistema Integral de Gestión Bancaria (SIGB) en este Fideicomiso, sistema informático que también utiliza para el registro contable de los demás fideicomisos que administra. Al cierre de dicho ejercicio, 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, por lo que no se expresó una opinión sobre los estados financieros al 31/12/2012. Consecuentemente, dado que la situación permanece incambiada, existe una limitación para formarnos una opinión sobre los saldos acumulados del ejercicio 2013.

El sistema mencionado presenta dificultades y errores en su operativa y no se han desarrollado todas sus aplicaciones. A efectos de ajustar los datos contables que surgen del sistema se deben efectuar registraciones manuales al cierre de ejercicio, la mayoría de las cuales no son incorporadas a los correspondientes inventarios.

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

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

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

2.1 En el rubro “Créditos Diversos” se exponen al 31/12/2013 miles de \$ 1:026.617 que constituyen 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 17% del Activo, ha permanecido incambiado, no fue considerado a efectos del cálculo de provisiones y no se ha obtenido evidencia que se hayan realizado gestiones para su recuperación a efectos de continuar considerándolo como crédito.

2.2 En el rubro “Vigentes por Intermediación Financiera” se incluyen los saldos impagos de deudores que han cancelado su deuda principal pero que adeudan los “colgamentos” 1 y 2, correspondientes a partidas por reajustes de cuotas originadas por variación de la Unidad Reajutable (UR). No se ha obtenido evidencia de que se haya efectuado una evaluación de su cobrabilidad a efectos de exponerlos como vigentes. Los mismos ascienden a miles de \$ 461.368 y representan un 7,83 % 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 disponen 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

previsiones por incobrabilidad es correcto.

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

Abstención de opinión

Debido a la importancia de lo expresado en el párrafo anterior y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia respecto a la razonabilidad de los saldos expuestos en los estados financieros, el alcance de la auditoría no es suficiente para permitir expresar, y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre los estados 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:

- Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCSF), por no contar con documentación requerida en las carpetas de deudores.
- Comunicación N° 99/109 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo a lo dispuesto por esta disposición.
- Artículo 32 de la Ordenanza N° 81, por no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros del Fideicomiso dentro de los 90 días siguientes al cierre del ejercicio.

Montevideo, 10 de abril de 2015