

**CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO**

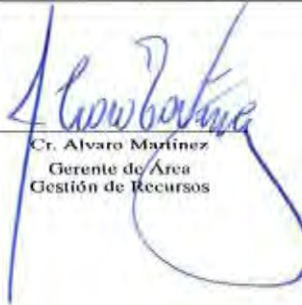
**ESTADOS CONTABLES Y VISACIÓN DEL TRIBUNAL DE CUENTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**


**Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	<b>Moneda Nacional</b>
<b>ACTIVO</b>	<b>6.888.495</b>
<b>I) Disponible</b>	<b>285.354</b>
1.- Monedas, billetes y corresponsales en el país	285.354
1.1.- Otras instituciones financieras del país	285.354
<b>II) Valores para inversión</b>	<b>-</b>
<b>III) Créditos (netos de provisiones)</b>	<b>6.602.286</b>
1.- Vigentes por intermediación financiera	4.822.923
1.1.- Sector financiero	370.307
1.1.2.- Otras instituciones financieras del país	370.307
1.2.- Sector no financiero	4.452.616
1.2.1.- Sector privado residentes	4.452.616
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Vencidos	679.338
3.1.- Sector no financiero	679.338
3.2.1.- Sector Privado Residente	679.338
3.2.1.1.- Colocación vencida	127.650
3.2.1.2.- Créditos en Gestión	50.157
3.2.1.3.- Créditos morosos	501.531
4.- Diversos	1.100.025
<b>IV) Inversiones</b>	<b>855</b>
1.- Inversiones en Bienes Inmuebles	855
4.1.- Destinados a la venta- En construcción	855
<b>PASIVO</b>	<b>286.329</b>
<b>I) Obligaciones</b>	<b>286.329</b>
1.- Por intermediación financiera	285.354
1.1.- Sector financiero	-
1.2.- Sector no financiero	285.354
1.2.1.- Sector Público Nacional	-
1.2.2.- Sector privado residentes	285.354
2.- Operaciones a liquidar	-
3.- Obligaciones diversas	975
4.- Provisiones	-
5.- Previsiones	-
<b>PATRIMONIO</b>	<b>6.602.166</b>
1.- Capital Integrado	2.711.383
2.- Ajustes al patrimonio	1.266.704
3.- Reservas	-
4.- Resultados acumulados	2.176.515
5.- Resultados del ejercicio	447.564
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>27.691.969</b>
1.- Garantías recibidas	19.968.416
2.- Otras cuentas de orden deudoras	7.723.553
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	<b>27.691.969</b>
1.- Otorgantes de Garantías	19.968.416
2.- Otras cuentas de orden acreedoras	7.723.553

  
 Cr. Graciela Ruggiero  
 Jefa de Departamento Contabilidad  
 de Fideicomisos

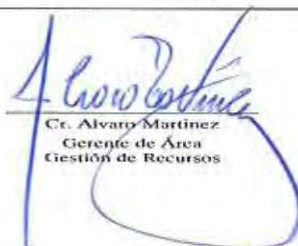
  
 Cr. Alvaro Martínez  
 Gerente de Área  
 Gestión de Recursos

  
 Arq. Francisco Beltrame  
 22/01/2016  
 Presidente

**Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO 2015 AL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	Moneda Nacional
<b>Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>871.080</b>
<b>1.- Créditos Vigentes</b>	<b>371.982</b>
1.1 - Sector No financiero	371.982
<b>2.- Créditos Vencidos</b>	<b>299.098</b>
2.1 - Sector No financiero	10.188
2.2 - Recuperación de Créditos Castigados	288.910
<b>Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>(572.350)</b>
<b>1.- Reajustes de Créditos</b>	<b>(17.199)</b>
1.1 - Créditos Vigentes	(16.303)
1.2 - Créditos Vencidos	(896)
<b>2. - Bonificaciones Concedidas</b>	<b>(1.436)</b>
<b>3.- Pérdida por Inflación</b>	<b>(563.715)</b>
<b>I) Margen financiero antes de diferencias de cambio y provisiones</b>	<b>98.730</b>
<b>Resultado por diferencia de cotización por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera</b>	<b>732.341</b>
1.- Ganancias	1.295.542
2.- Pérdidas	(563.201)
<b>II) Margen Financiero antes de provisiones</b>	<b>831.071</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>(533.247)</b>
(Constitución de provisiones y desvalorización de créditos) / Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	(533.247)
<b>III) Margen financiero</b>	<b>297.824</b>
<b>GANANCIAS POR SERVICIOS</b>	<b>421</b>
<b>PERDIDAS POR SERVICIOS</b>	<b>-</b>
<b>Resultado por servicios</b>	<b>421</b>
<b>Resultado Bruto</b>	<b>298.245</b>
<b>GANANCIAS OPERATIVAS</b>	<b>591.026</b>
1.- Venta de Bienes Inmuebles	855
2.- Otras Ganancias Operativas	590.171
<b>PERDIDAS OPERATIVAS</b>	<b>(441.707)</b>
1.- Honorarios por Administración Fiduciario	(86.318)
2.- Impuestos Tasas y Contribuciones	(8)
3.- Conservación y reparación de Bienes Inmuebles	(242)
4.- Pérdida Por Venta en Remate	(5.729)
5.- Otras Perdidas Operativas	(349.410)
<b>RESULTADO OPERATIVO NETO</b>	<b>447.564</b>
<b>Resultado</b>	<b>447.564</b>

  
Cra. Graziela Ruggiero  
Jefa de Departamento Contabilidad  
de Fideicomisos

  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Francisco Beltrame  
22/E/2014  
Presidente

**Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2015**  
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

ANEXO N° 1

	CAPITAL	AP. Y COMP. A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>1. SALDOS INICIALES</b>						
<b>APORTES DE PROPIETARIOS</b>						
Certificados de Participación en circulación	2.711.383					2.711.383
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajustes al Patrimonio						
RESULTADOS ACUMULADOS					1.988.842	1.988.842
Ganancias Acumuladas						
REEXPRESIONES CONTABLES			1.253.517			1.253.517
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación						
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>2.711.383</b>		<b>1.253.517</b>		<b>1.988.842</b>	<b>5.953.742</b>
<b>MODIFICACION AL SALDO INICIAL</b>						
<b>SALDOS INICIALES MODIFICADOS (1+2)</b>	<b>2.711.383</b>		<b>1.253.517</b>		<b>1.988.842</b>	<b>5.953.742</b>
<b>2. REEXPRESIONES CONTABLES</b>						
Ajuste de los resultados por pérdidas por inflación						
Ajuste de los resultados por ganancias por inflación			366.042		(177.133)	(177.133)
<b>3. AJUSTES AL PATRIMONIO</b>						
Ajuste por pagos al Beneficiario						
Ajustes al Patrimonio			(352.855)			(352.855)
<b>4. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>						
Ganancias del Ejercicio						
Pérdidas del Ejercicio					2.720.873	2.720.873
					(2.273.309)	(2.273.309)
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>13.187</b>		<b>635.237</b>	<b>648.424</b>
<b>5. SALDOS FINALES</b>						
Certificados de Participación en circulación						
GANANCIAS RETENIDAS	2.711.383					2.711.383
Resultados no asignados						
REEXPRESIONES CONTABLES			1.266.704		2.624.079	2.624.079
<b>TOTAL</b>	<b>2.711.383</b>		<b>1.266.704</b>		<b>2.624.079</b>	<b>6.602.166</b>


  
Cta. Graciela Ruggiero  
Jefa de Departamento Contabilidad  
de Fideicomisos


  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos


  
Art. Francisco Beltame  
22/6/2016  
Presidente

**Fideicomiso "CARTERA SOCIAL I FIDEICOMISO FINANCIERO"**  
**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**  
**del 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(expresados en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	31.12.2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	447.564
Ajustes que concilian el result. del ejercicio con el efectivo neto generado en act. op.:	-
<b>(AUMENTO) / DISMINUCION EN ACTIVOS OPERATIVOS</b>	<b>(647.855)</b>
Créditos vigentes	(1.221.021)
Créditos vencidos	594.358
Créditos diversos	(20.337)
Inversiones de otros bienes	(855)
<b>AUMENTO / (DISMINUCION) EN PASIVOS OPERATIVOS</b>	<b>78.442</b>
Obligaciones diversas	78.442
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO</b>	<b>200.860</b>
Ajustes por pagos al beneficiario	(352.855)
Reexpresiones Contables	553.715
<b>Efectivo neto generado (utilizado) por actividades operativas</b>	<b>79.011</b>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>79.011</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio</b>	<b>206.343</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio</b>	<b>285.354</b>

  
Cra. Graciela Ruggiero  
Jefa de Departamento Contabilidad  
de Fideicomisos

  
Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
Arq. Francisco Beltrame  
22/06/2016  
Presidente

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE “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.

Con fecha 15 de julio de 2013 se resolvió mediante Asamblea la modificación del Contrato Constitutivo de 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 11 de octubre de 2013.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de **UR. 17.457.000.**

**1.3. Principales Políticas Contables**

**1.3.1 Base de preparación de los estados contables**

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

Los 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.

Estos Estados Contables se presentan sobre la base de costo histórico, corregidos para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda sobre la situación patrimonial y financiera, y sobre los resultados de la misma. El ajuste del poder adquisitivo de la moneda mencionado se ha realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo, nivel general (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

De acuerdo a lo establecido en la Comunicación 2010/021 del Banco Central del Uruguay, en el ejercicio 2015 se cumplen los criterios mediante los cuales se ajustan los estados contables por inflación (la variación acumulada del IPC de los tres años calendario anteriores ha sido superior a 25%).

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Al 31 de Diciembre de 2015 el índice aplicado experimentó un incremento del 9,44 % respecto del cierre de ejercicio anterior. Los resultados financieros ajustados por inflación contienen el resultado por mantener rubros monetarios expuestos a la inflación durante el ejercicio, así como el resultado por mantener rubros en moneda extranjera expuestos a la variación del tipo de cambio, e intereses.

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

**1.3.2 Moneda Extranjera**

**1.3.2.1 Valor de la Unidad Reajutable**

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de Diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 843,45 (pesos uruguayos ochocientos cuarenta y tres con 45/100).

**1.3.2.2 Valor de la Unidad Indexada**

El valor de la Unidad Indexada (U.I) al 31 de Diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 3,2426 (pesos uruguayos tres con 2426/10.000).

**1.3.2.3 Cotización del dólar estadounidense**

La cotización del dólar estadounidense cable comprador (US\$) al 31 de Diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 29,873 (pesos uruguayos veintinueve con 873/1.000) de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del Banco Central del Uruguay.

**1.3.2.4 Diferencia de Cambio**

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

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

**1.3.3 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 Tasadores de la ANV o por el método estadístico.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**1.3.4 Metodología de Ajuste por Inflación**

Tal como se explica en la Nota 1.3.1, el ajuste por inflación se contabiliza según la metodología prevista por la normativa vigente (Comunicación 94/156), la cual consiste en que: las cuentas de patrimonio han sido valuadas a sus costos históricos, excepto la cuenta Ajustes al patrimonio – Resultado por inflación, que representa una corrección monetaria global del patrimonio al 31 de Diciembre de 2015 – y los resultados acumulados que se ajustan globalmente por los efectos de la inflación de la moneda uruguaya.

De acuerdo con la estructura de activos y pasivos del Fideicomiso, la aplicación de esta metodología simplificada de corrección monetaria no arroja distorsiones significativas en la determinación del patrimonio neto respecto de la aplicación de una corrección monetaria integral, pero sí en la composición interna del patrimonio.

**Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS**

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

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se provisiona de acuerdo a las normas particulares 3.8 y 3.12 establecidas por la Superintendencia de Servicios Financieros del 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 1.3.3 precedente.

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

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



**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

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

A continuación se adjunta el cuadro de Riesgos Totales del Sector No Financiero (incluye riesgos directos y contingentes, vigentes y vencidos) en miles de pesos uruguayos.

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	370.307	-	-	-	-	0,0%	-	-
1C	1.535.124	-	-	1.535.124	1.689.793	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	237.662	1.297.463
2A	151.959	-	-	151.959	43.056	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	6.607	145.351
2B	89.611	-	-	89.611	84.539	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	70.701	18.909
3	4.227.003	-	-	4.227.003	3.218.491	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	765.216	3.461.788
4	489.895	-	-	489.895	331.274	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	432.235	57.660
5	1.374.226	-	-	1.374.226	499.693	100%	1.223.442	150.784
<b>SUBTOTAL</b>	<b>8.238.125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.867.818</b>	<b>5.866.845</b>		<b>2.735.864</b>	<b>5.502.261</b>
Otros créditos diversos	1.100.025	-	-	1.100.025	-		-	1.100.025
90% de op.a liquidar y pérdidas a devengar por op.a liquidar	-	-	-	-	-		-	-
Otras contingencias	-	-	-	-	-		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.338.150</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.967.843</b>	<b>5.866.845</b>		<b>2.735.864</b>	<b>6.602.286</b>

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**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 el siguiente criterio:

- 2.2.1** 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.

En diciembre 2013, según convenio para el tratamiento del endeudamiento del sistema cooperativo, se recoge en lo sustancial los mecanismos ya establecidos en convenio de diciembre 2007 y se adecúa al nuevo marco institucional existente. El saldo al 31 de diciembre de 2015 se refleja contablemente en las cuentas “BHU cuenta Subsidios Colgamentos y Servicios” y “Cuenta MEF Subsidios a Imputar” por miles de \$ 285.354.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

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.

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.

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

#### **2.4. Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”**

El saldo de las cuentas en el Activo, dentro del capítulo Créditos Diversos corresponde a las cobranzas que realizan BHU y ANV de los créditos de Fideicomiso I.

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 \$ 975. Dicho monto se compone por señas cobradas por venta de inmuebles por miles de \$ 384, y por Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 591.
- b) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de 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 2015 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

- c) 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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

La tasa correspondiente a honorarios, de acuerdo a lo resuelto en la Asamblea del 26 de setiembre de 2013, se sitúa en el 15% (quince por ciento) del total recaudado.

Al 31 de Diciembre de 2015 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

**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 variación patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio” por un monto de miles de \$ 13.187. El mismo se compone por pagos al beneficiario, es decir por las transferencias al MEF por un monto de miles \$ (352.854) y ajuste por Inflación por un monto de miles de \$ 366.042.

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.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

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.

### **3.3. Resultados Acumulados**

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en el ajuste por inflación de este rubro y en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio 2015 por miles de \$ 635.238.

## **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 2015 por miles de \$ 2.735.864 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

**“CARTERA SOCIAL I – FIDEICOMISO FINANCIERO”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

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

	Saldo inicial de provisiones	Constitucion/Desafectacion	Castigos	Otros Movimientos	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero					
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	1.169.980	341.424		250.948	1.762.352
Créditos Diversos					
Créditos Vencidos al Sector Financiero					
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	59.155	4.140		187.316	250.611
Créditos en Gestión	26.437	(2.425)			24.011
Créditos Morosos	878.636	190.109	(462.367)	92.511	698.890
<b>TOTALES</b>	<b>2.134.208</b>	<b>533.248</b>	<b>(462.367)</b>	<b>530.775</b>	<b>2.735.864</b>

**Nota 5 CUENTAS DE ORDEN**

El saldo de la cuenta activa “Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Cuentas de Orden Acreedoras” que ascienden a miles de \$ 27.691.969, corresponden a las Garantías recibidas, Castigos de Cartera y Opciones de Compra.

- Miles de \$ 19.968.416 - Garantías Totales
- Miles de \$ 7.723.553 - Créditos Castigados de acuerdo a Normas del Banco Central del Uruguay.

**Nota 6 IMPOSICION FISCAL**

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 507 592 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 2015**

**Nota 7 CAMBIO DE FIDUCIARIO**

La Ley N° 18.125 de 27 de abril de 2007, de Modificación a la Carta Orgánica del BHU, crea la ANV (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 1° de enero de 2009”.

El 1° de enero de 2009 se efectivizó el cambio de fiduciario, comenzando a operar como fiduciario del fideicomiso “Cartera Social I – Fideicomiso Financiero” la Agencia Nacional de Vivienda.

**Nota 8 HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al 31.12.2015, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos.

Montevideo, 21 de junio de 2016



Cra. Graciela Ruggiero  
Jefe de Departamento  
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Alvaro Martinez  
Gerente de Área  
Gestión de Recursos

  
22/6/2016  
Presidente

El Tribunal de Cuentas ha verificado exclusivamente la concordancia numérica de los estados remitidos con los registros contables, constatando diferencias entre ambos que no afectan los totales del activo y pasivo ni el resultado del ejercicio, de acuerdo a Resolución N° 4426/16.