



Montevideo, marzo de 2019

Cooperativas de Vivienda - Presentación de Estados Financieros

La presente reglamentación surge con el cometido de uniformizar y servir como base a las Cooperativas de Vivienda en la preparación y presentación de los Estados Financieros ante el Ministerio de Vivienda (MVOTMA), en cumplimiento de los artículos 78 y 133 de la ley N° 18.407 del 24 de octubre de 2008 y decreto reglamentario N° 183/018 del 15 de junio de 2018.

Marco Normativo Aplicable:

De acuerdo al Decreto N° 291/2014 del 14 de octubre de 2014 y sus modificaciones establecidas por el Decreto N° 372/2015 del 30 de diciembre de 2015, se aprueba como Norma Contable Adecuada en Uruguay de aplicación obligatoria, la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los mencionados decretos establecen tres grupos básicos de Emisores de Estados Financieros en función a sus características: a) los que deben aplicar la totalidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), b) los que deben aplicar la NIIF para PYMES y c) los denominados Emisores de Estados Contables de menor importancia relativa (EMIR) los cuales deben aplicar determinadas Secciones de la NIIF para PYMES.

En relación a los aspectos de presentación se debe remitir al Decreto N° 408/2016 del 26 de diciembre de 2016.

Si bien la normativa de referencia está dirigida a Sociedades Comerciales y no existe a nivel internacional normativa contable emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) aplicable específicamente a Sociedades Cooperativas de Vivienda, entendemos que a efectos de uniformizar los criterios utilizados hasta el momento, sería asimilable a este tipo de sociedades, lo establecido para los Emisores de Estados Contables de menor importancia relativa y a efectos de presentación lo establecido en el Decreto N° 408/2016, con las consideraciones que detallaremos seguidamente.



Principales consideraciones:

Los Estados Financieros deben presentarse anualmente a la fecha de cierre del ejercicio económico establecida en el Estatuto de la Cooperativa de Vivienda.

Los Estados Financieros deben presentarse con la información comparativa con el cierre del ejercicio anterior.

Los Estados Financieros deben prepararse en la moneda en la cual se obtuvo el préstamo para la financiación de las viviendas y deben presentarse en pesos uruguayos, moneda de curso legal en el Uruguay. El resultado por conversión generado debe exponerse en el Patrimonio.

Plazo de presentación de los Estados Financieros: de acuerdo al artículo 78 de la ley N° 18.407 el plazo máximo es de 180 días a partir de la fecha de cierre del ejercicio económico para presentar los Estados Financieros ante la Asamblea General de Socios.

Los Estados Financieros tendrán la siguiente estructura:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros
- Anexo – Propiedades, Planta y Equipo (Cuadro de Bienes de Uso)

Los principales rubros y criterios técnicos que ***obligatoriamente*** deberán ser utilizados para la preparación y presentación de los Estados Financieros son los siguientes:

Estado de Situación Financiera:

Disponibilidades: Representan las existencias de dinero y las cuentas bancarias a nombre de la cooperativa de vivienda.

Créditos: Representan los derechos que la cooperativa tiene frente a terceros y frente a los socios de percibir determinado monto de dinero. (Ejemplo: importe a cobrar por ingreso de un nuevo socio, por cuotas de administración, por cuotas de mantenimiento de la vivienda, etc).

En las Notas a los Estados Financieros (es aceptable su presentación como Anexo a los Estados Financieros) se debe presentar el detalle por socio y por origen del crédito, del saldo al cierre del ejercicio:



CRÉDITOS			
Identificación del Socio (Número de Socio, Nombre y C.I.)	Detalle del origen del crédito	Saldo en UR/\$U al cierre del ejercicio X1	Saldo en UR/\$U al cierre del ejercicio X0
1.			
2.			
3.			
Total Créditos		xxxxxxx	xxxxxxx

Bienes de Uso: Los rubros principales de este capítulo representan el Terreno y el Inmueble. Para Cooperativas financiadas originalmente por el MVOTMA o el BHU, el importe máximo de estos rubros debe ser el Valor de Tasación aprobado por esos organismos en oportunidad de adjudicar al préstamo¹. El criterio a considerar es que estos rubros no se deben depreciar y tampoco se le deben incorporar mejoras. El supuesto simplificador para utilizar este criterio es que las mejoras realizadas estarían contrarrestando el deterioro de las viviendas por el uso y el transcurso del tiempo.

En el caso de existir otros activos clasificados en este capítulo (Ejemplo: Muebles y Útiles) se deben considerar los criterios establecidos en la *Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo de la NIIF para PYMES*.

Deudas: Representan obligaciones hacia terceros o hacia los socios y/o ex socios de la cooperativa.

Préstamo: Representa el saldo del préstamo obtenido para la construcción de las viviendas a la fecha de cierre del ejercicio.

Capital Social: Los conceptos que debemos incluir en este capítulo, considerando la etapa en la cual se encuentra la Cooperativa de Vivienda, son los siguientes:

- Aporte Inicial establecido en el Estatuto de la Cooperativa de Vivienda. En general se establece 2 UR por socio.
- Aporte de los socios en el transcurso de la obra que podrá ser en trabajo (ayuda mutua) o en dinero (ahorro previo). En el caso de cooperativas de ayuda mutua, el tope máximo a capitalizar será la diferencia entre el valor de tasación y el préstamo obtenido, dividido la cantidad de viviendas. En caso de ser una cooperativa que se encuentra en obra, el aporte será proporcional al avance de obra realizado hasta el momento.
- Luego de comenzada la amortización del préstamo, se debe capitalizar a cada socio lo abonado por concepto de amortización destinada al pago del capital sin considerar los intereses (Artículo 139 Ley N° 19.591).

¹ El Valor de Tasación está definido en el art. 19 del TOLVI. Valor de Tasación = Préstamo + Susidio de Capital en caso de corresponder + Aporte de la Cooperativa.



**Ministerio
de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

- Para los subsidios a la cuota de amortización de préstamo, y subsidios a la permanencia, podrá integrar el capital social la cuota parte correspondiente a la amortización del capital, no la cuota parte correspondiente a los intereses (Artículo 67 Ley N° 19.588).

No representan Capital Social:

- Los subsidios de capital, las quitas de capital o interés.
- Cuota de Administración, Cuota por servicios comunes y Cuota por Mantenimiento y conservación de las viviendas que adicionalmente a la cancelación del préstamo debe abonar el socio a la cooperativa.

En las Notas a los Estados Financieros se debe presentar la composición del capital social por socio con el desglose conceptual de las distintas partidas que integran el saldo al cierre del ejercicio:

CAPITAL SOCIAL					
Identificación del Socio (Número de Socio, Nombre y C.I.)	Aporte inicial de Capital Social en moneda de origen y en \$	Aporte Ayuda Mutua/Ahorro Previo en moneda de origen y en \$	Aporte amortización del préstamo en moneda de origen y en \$	Total Capital Social en UR/\$U al cierre del ejercicio X1	Total Capital Social en UR/\$U al cierre del ejercicio X0
1.					
2.					
3.					
Total Capital Social				XXXXXX	XXXXXX

Se debe informar el criterio utilizado por la cooperativa para realizar la distribución de la cuota de amortización del préstamo entre los socios integrantes de la cooperativa.

Notas a los Estados Financieros:

Adicionalmente a lo expresado en los puntos anteriores es importante brindar la siguiente información en las Notas a los Estados Financieros:



Información General de la Cooperativa en la cual se describa entre otros, modalidad, régimen, dirección, cantidad de socios, etapa del trámite de solicitud de préstamo en la cual se encuentra, etc.

Principales políticas contables que se han utilizado en la preparación de los Estados Financieros, en especial haciendo referencia al marco normativo aplicable, criterios generales de valuación, etc.

Información referente a los rubros de activo y pasivo, composición de los mismos a la fecha de cierre del ejercicio económico.

Apertura de los gastos incluidos en el Estado de Resultados de acuerdo a la función de los mismos.

Cualquier otro aspecto que por su importancia justifique su exposición en los Estados Financieros.

Informe de Compilación:

Los Estados Financieros deben presentarse con Informe de compilación suscrito por Contador Público con timbre profesional. El mismo debe realizarse de acuerdo a lo que señala el Pronunciamiento N° 18 emitido por el Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.