

Ficha técnica del instrumento — Fideicomiso Maldonado UI 15A

Unidades, precio de suscripción, comisiones, interés y la cadena de pago completa. Títulos de deuda fiduciaria en Unidades Indexadas, bajo el régimen de emisión pública.

I. Parámetros de referencia

Concepto	Valor
Desembolso neto a la Intendencia	USD 20.000.000
Monto total de la emisión	USD 21.917.294 · UI 132.857.094
Moneda de emisión	Unidades Indexadas
Cupón	6,00 % anual fijo en UI
Plazo / gracia de capital	15 años / 2 años
Frecuencia y sistema	Anual, francés sobre 13 años
Fondo de reserva (6 meses) / fondo operativo (3 meses)	USD 1.237.890 / USD 70.291
Valor de la UI (INE, agosto de 2026)	\$ 6,64
Tipo de cambio (BROU, misma fecha)	\$ 40,25
Equivalencia resultante	1 USD = 6,0618 UI · 1 UI = USD 0,1650

En el decreto departamental conviene autorizar un monto redondeado al alza —por ejemplo UI 134.000.000— para absorber el ajuste de la Unidad Indexada entre la anuencia y la colocación efectiva.

II. Cantidad de unidades y valor nominal

Valor nominal unitario	Equivalente en USD	Unidades a emitir	Ticket mínimo
UI 1.000 (recomendado)	aprox. 165	132.857	12 unidades (aprox. U...)
UI 100	aprox. 16,50	1.323.069	120 unidades (aprox....)
UI 5.000	aprox. 825	26.461	3 unidades (aprox. US...)

El nominal debe ser bajo para que el fraccionamiento sea real. Pero el costo variable de mantener un titular minorista —billetera, verificación periódica, transferencia del cupón, retención impositiva y atención— se sitúa en el entorno de USD 10 anuales: con tres unidades (unos USD 495) equivale al 2 % de la tenencia por año; con doce (unos USD 2.000) baja al 0,5 %. Se mantiene el nominal en UI 1.000 y el ticket mínimo en UI 12.000.

Tramo	Monto	Unidades	Representación
A — institucional	USD 18.917.294	114.672	Escritural de registro c...
B — minorista	USD 3.000.000	18.185	Escritural de registro d...
Total	USD 21.917.294	132.857	Misma prelación, mis...

III. Comisiones sobre el precio de la unidad

El inversor paga exactamente el valor nominal: UI 1.000 por cada unidad. No hay recargo de suscripción, ni diferencial, ni comisión de entrada. Los costos de estructuración están incorporados dentro del monto emitido y el fiduciario los retiene del producido antes de girar: quien soporta la carga es la Intendencia, dentro de lo que paga a lo largo de los quince años.

Concepto	Por unidad	Sobre el total
Precio que paga el inversor	UI 1.000,00	UI 132.857.094
Comisión cobrada al inversor	UI 0,00	UI 0,00
Carga de estructuración incorporada	UI 27,79 (2,78 %)	USD 609.114
Fondos de reserva y operativo retenidos	UI 59,69 (5,97 %)	USD 1.218.082

El único cargo que un inversor puede enfrentar es la comisión de su propio corredor si compra o vende en el mercado secundario; es ajena a la estructura. La suscripción primaria se canaliza por transferencia bancaria a través del Sistema de Pagos Interbancarios y no por tarjeta: una pasarela de tarjetas cobraría entre 3,5 % y 4,5 %.

IV. Interés y flujo por unidad

El cupón del 6,00 % anual en UI es una tasa real, aplicada sobre un capital que se ajusta diariamente por el índice de precios al consumo. Surge de la curva soberana en UI de 2026 más un diferencial departamental de 200 a 250 puntos básicos, coherente con el tope del orden del 7 % de Florida en 2025. Sigue siendo un supuesto de trabajo y no una condición pactada.

Concepto	Valor
Cuota años 1 y 2 (sólo interés)	UI 60,00
Cuota años 3 a 15	UI 112,96
Composición del año 3	UI 60,00 de interés y UI 52,96 de capital
Número de cuotas	15
Total cobrado en 15 años	UI 1.588,48
De ello, interés	UI 588,48 (58,8 % del nominal, en términos reales)

Cada unidad devuelve el capital más un 58,8 % adicional en términos reales a lo largo de quince años. A los valores de agosto de 2026, una unidad cuesta unos USD 165 y devuelve el equivalente a unos USD 262 de poder adquisitivo constante. La cuota surge de $f = 0,060 \div [1 - (1,06) \text{ elevado a } -13] = 0,1129601$; $1.000 \times 0,1129601 = \text{UI } 112,96$.

V. Mecánica de pago

La Intendencia no le paga al inversor: cedió derechos de crédito sobre recaudación futura y quien paga es el fideicomiso con los fondos que percibe por esos derechos. El inversor no asume riesgo de voluntad de pago del gobierno departamental sino riesgo de recaudación del departamento, que es sustancialmente menor y calificable.

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. El contribuyente | Abona la Contribución Inmobiliaria en Abitab, Redpagos, otra red de cobranza o por débito bancario. |
| 2. La cuenta restringida | Los fondos ingresan directamente a la cuenta bancaria del fideicomiso; no pasan por la tesorería de la Intendencia. |
| 3. El fiduciario | Retiene el servicio anual más los gastos, repone el fondo de reserva, verifica la cobertura y libera mensualmente el excedente a la Cuenta General. |
| 4. La fecha de registro | El fiduciario obtiene la nómina de titulares: del registro centralizado para el tramo A y del descentralizado para el tramo B. |
| 5. La conversión | La plataforma consulta el Web Service del BCU y convierte a pesos el saldo en UI de cada titular; la conversión la practica el sistema, no el contrato inteligente. |
| 6. La dispersión | El módulo de pagos masivos genera los archivos interbancarios y el pago se acredita por SPI en la cuenta que cada titular declaró, previa retención del impuesto a la renta con carácter definitivo. |
| 7. El registro | El contrato inteligente registra el pago y actualiza el saldo de capital amortizado, con trazabilidad completa para el titular en el portal. |

El pago se realiza en dinero de curso legal. La cadena de bloques aporta el registro de titularidad y la vía de transferencia entre inversores; no es el medio de pago. Si la recaudación cae por debajo de 1,2 veces la cuota mensual equivalente, el sistema bloquea automáticamente la liberación de excedentes hasta restablecer la cobertura.

VI. Advertencias

Las equivalencias en dólares corresponden a agosto de 2026 y se rehacen a la fecha de emisión. La tasa

del 6,00 % es un supuesto de trabajo: el rango realista va del 4,80 % al 7,00 % y lo cierra la calificación. El monto a autorizar en el decreto es USD 21.917.294. El reparto entre tramos es indicativo. El tratamiento impositivo del cupón debe confirmarse tras la Ley 20.446.

Demostración preparada por el Estudio Jurídico Fernando Torres sobre la base del expediente de setiembre de 2026. Contenido resumido; no sustituye el expediente completo ni constituye asesoramiento.