anv Agencia Nacional de Vivienda

# ESTADOS FINANCIEROS

## POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

TRIBUNAL DE CUENTAS

## DICTAMEN

**Opinión sin salvedades**

El Tribunal de Cuentas ha auditado los estados financieros de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) los que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31/12/2017, los correspondientes Estados de Resultados Integral, de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas y los Anexos.

En opinión del Tribunal de Cuentas los estados financieros referidos precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la ANV al 31/12/2017, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha, de acuerdo con la Ordenanza No.89 del Tribunal de Cuentas.

**Opinión respecto al cumplimiento de la normativa legal aplicable**

Con respecto al cumplimiento de la normativa legal aplicable, la opinión del Tribunal de Cuentas se expresa en el Dictamen correspondiente al Balance de Ejecución Presupuestal de la ANV.

**Bases para la Opinión sin salvedades**

Esta auditoría fue realizada 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). La responsabilidad del Tribunal bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de *Responsabilidad del Tribunal de Cuentas por la auditoría de los estados financieros*. Este Tribunal es independiente de la ANV y ha cumplido con las disposiciones de su Código de Ética, elaborado en concordancia con el Código de Ética de la INTOSAI. Se considera que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar la opinión.

TRIBUNAL DE CUENTAS

**Otra información**

La Dirección de la ANV es responsable por la otra información anexa a los estados financieros. La otra información comprende la Memoria Institucional y los estados financieros intermedios condensados por el período de tres meses finalizado el 31/03/2018.

La opinión del Tribunal de Cuentas sobre los estados financieros no contempla la otra información y no se expresa ninguna forma de opinión sobre la misma.

**Responsabilidad del Directorio en relación con los estados financieros**

El Directorio de la ANV es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con la Ordenanza No.89 y del control interno que la administración de la entidad consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos ya sea debido a fraude o error.

El Directorio es responsable de supervisar el proceso de preparación de los estados financieros de la ANV.

**Responsabilidad del Tribunal de Cuentas por la auditoría de los estados financieros**

El objetivo de la auditoría consiste en obtener una seguridad razonable acerca de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error y emitir un dictamen de auditoría con la correspondiente opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden surgir debido a fraudes o errores y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, puede razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las ISSAI referidas en la sección Bases para la Opinión, el Tribunal de Cuentas aplica su juicio profesional y

TRIBUNAL DE CUENTAS

mantiene el escepticismo profesional durante el proceso de auditoría. Asimismo:

- Identifica y evalúa el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseña y realiza procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtiene evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar la base de la opinión. El riesgo de no detectar un error significativo resultante de un fraude es mayor que el resultante de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas o apartamientos de control interno.
- Obtiene un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalúa lo adecuado de las políticas contables adoptadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas realizadas por la Dirección.
- Evalúa la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación fiel de los mismos.

El Tribunal de Cuentas se comunicó con el Directorio en relación, entre otros asuntos, al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría incluidos, en caso de corresponder, y las deficiencias significativas en el control interno que se identificaron en el transcurso de la auditoría.

Montevideo, 19 de julio de 2018

CLC

Cra. Lic. Olga Santinelli Taubner
Secretaria General

anv Agencia Nacional de Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Contenido


ESTADO DE SITUACION FINANCIERA ..... 1
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL ..... 2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO ..... 3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO ..... 4
1. INFORMACIÓN GENERAL ..... 5
2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES ..... 6
3. MODIFICACIONES A LOS SALDOS INICIALES ..... 14
4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO ..... 17
5. INVERSIONES TEMPORARIAS ..... 18
6. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS ..... 18
7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO ..... 19
8. OTROS APORTES DE CAPITAL ..... 19
9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS ..... 20
10. PARTES RELACIONADAS ..... 21
11. INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS FINANCIEROS ..... 22
12. PROVISIONES ..... 25
13. REMUNERACIONES DE PERSONAL CLAVE ..... 25
14. PASIVOS CONTINGENTES ..... 26
15. INGRESOS OPERATIVOS ..... 26
16. PROYECTOS ADMINISTRADOS ..... 26
17. GASTOS DE ADMINISTRACION Y CONVENIOS ..... 27
18. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS ..... 28
19. IMPUESTOS ..... 28
20. CUENTAS DE ORDEN ..... 29
21. JUICIOS IMPORTANTES Y FUENTES CLAVE DE ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRE ..... 30
22. HECHOS POSTERIORES ..... 31

anv Agencia Nacional de Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (expresado en pesos uruguayos)

| | Notas | 2017<br>$ | 2016<br>$ |
|---|---|---|---|
| **ACTIVOS** | | | |
| **ACTIVOS NO CORRIENTES** | | | |
| Propiedad, planta y equipo | 4 | 125.029.670 | 128.581.305 |
| Cuentas por cobrar y otras de largo plazo | 6 | 266.201.967 | 250.504.799 |
| Total activos no corrientes | | **391.231.637** | **379.086.104** |
| **ACTIVOS CORRIENTES** | | | |
| Inversiones Temporarias | 5 | 149.899.341 | |
| Cuentas por cobrar y otros | 3-6 | 697.851.197 | 338.587.747 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 7 | 803.658.382 | 892.550.463 |
| | | **1.651.408.920** | **1.231.136.210** |
| **TOTAL ACTIVOS** | | **2.042.640.557** | **1.610.222.314** |
| **PATRIMONIO Y PASIVOS** | | | |
| **PATRIMONIO** | | | |
| Capital Legal | 8 | 65.200.000 | 65.200.000 |
| Aportes para funcionamiento | 8 | 6.648.896.772 | 5.928.810.772 |
| Capital garantía fideicomisos | 8 | 124.250.429 | 124.250.429 |
| Aporte garantía fideicomisos | 8 | 13.761.721 | 13.761.721 |
| Ajustes al patrimonio | | 285.997.779 | 285.997.779 |
| Resultados acumulados | 3 | -6.344.765.754 | -5.647.773.247 |
| Resultado integral del ejercicio | | -695.730.624 | -696.992.507 |
| **TOTAL PATRIMONIO** | | **97.610.323** | **73.254.947** |
| **PASIVOS** | | | |
| **PASIVOS NO CORRIENTES** | | | |
| Cuentas por pagar y otras de largo plazo | 9 | 238.720.176 | 213.341.156 |
| | | **238.720.176** | **213.341.156** |
| **PASIVOS CORRIENTES** | | | |
| Cuentas por pagar y otras | 3-9 | 1.699.632.256 | 1.308.408.654 |
| Provisiones | 12 | 6.677.802 | 15.217.557 |
| | | **1.706.310.058** | **1.323.626.211** |
| **TOTAL PASIVOS** | | **1.945.030.234** | **1.536.967.369** |
| **TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS** | | **2.042.640.557** | **1.610.222.314** |

Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área gestión de Recursos

Cr. Gustavo Marton
Gerente General

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

Esc. Susana Chahinián
Secretaría General

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

anv Agencia Nacional de Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(expresado en pesos uruguayos)

| | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| | Notas | $ | $ |
| Ingresos operativos | 15 | 680.540.127 | 688.985.369 |
| Gastos Administrativos | 17 | -1.378.795.868 | -1.344.025.216 |
| Gastos por administración de proyectos | 17 | -17.646.180 | -56.603.064 |
| Costos Financieros | 18 | -50.498.627 | -71.424.527 |
| Ingresos Financieros | 18 | 70.795.924 | 86.190.851 |
| **RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS** | | **-695.604.624** | **-696.876.587** |
| Impuestos a la renta | 19 | -126.000 | -115.920 |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **-695.730.624** | **-696.992.507** |
| Otros resultados integrales | | | |
| **RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO** | | **-695.730.624** | **-696.992.507** |

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área gestión de Recursos

Cr. Gustavo Marton
Gerente General

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

Esc. Susana Chahinián
Secretaría General

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

anv Agencia Nacional de Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

| | | Capital | Aportes para funcionamiento | | Capital Garantía Fideicomisos | Aporte Garantía Fideicomisos | Ajustes al patrimonio | Resultados acumulados | TOTAL PATRIMONIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | MEF | MVOTMA | | | | | |
| | Notas | $ | $ | | $ | $ | $ | $ | $ |
| **Saldos al 1 de enero 2016** | | **65.200.000** | **5.192.160.772** | **40.000.000** | **124.250.429** | **13.761.721** | **285.997.779** | **-5.647.773.247** | **73.597.454** |
| Resultados del Año | | | | | | | | -696.992.507 | -696.992.507 |
| Otros resultados integrales del año | | | | | | | | | - |
| Total resultados integrales del año | | - | - | | - | - | - | -696.992.507 | -696.992.507 |
| Aportes | | | 696.650.000 | | | | | | 696.650.000 |
| **Saldos al 31 de diciembre del 2016** | | **65.200.000** | **5.888.810.772** | **40.000.000** | **124.250.429** | **13.761.721** | **285.997.779** | **-6.344.765.754** | **73.254.947** |
| Resultados del Año | | | | | | | | -695.730.624 | -695.730.624 |
| Total resultados integrales del año | | - | - | | - | - | - | -695.730.624 | -695.730.624 |
| Aportes | | | 720.086.000 | | | | | | 720.086.000 |
| **Saldos al 31 de diciembre del 2017** | | **65.200.000** | **6.608.896.772** | **40.000.000** | **124.250.429** | **13.761.721** | **285.997.779** | **-7.040.496.378** | **97.610.323** |

Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área gestión de Recursos

Cr. Gustavo Marton
Gerente General

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

Esc. Susana Chahinián
Secretaria General

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 11/03/2018

anv Agencia Nacional de Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| | $ | $ |
| **FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | | |
| Resultado integral del ejercicio | -695.730.624 | -696.992.507 |
| ***Ajustes:*** | | |
| Depreciaciones de propiedad planta y equipo | 6.748.521 | 6.734.611 |
| Depósitos en BCU Fideicomisos | -15.697.168 | -18.932.298 |
| | | |
| ***Cambios en Activos y Pasivos operativos:*** | | |
| Variación en activos corrientes | -509.164.792 | 202.614.072 |
| Variación en pasivos corrientes | 382.683.848 | 196.367.202 |
| Variación en pasivos no corrientes | 25.379.020 | 30.362.417 |
| | | |
| **Efectivo neto generado por actividades de operación** | **-805.781.195** | **-279.846.503** |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | | |
| Compra de propiedad, planta y equipo | -3.196.886 | -1.066.457 |
| **Efectivo neto usado en actividades de inversión** | **-3.196.886** | **-1.066.457** |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES FINANCIERAS** | | |
| Aportes del MEF - MVOTMA | 720.086.000 | 696.650.000 |
| **Efectivo neto generado por (usado en) actividades financieras** | **720.086.000** | **696.650.000** |
| **(DISMINUCIÓN)/INCREMENTO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO** | **-88.892.081** | **415.737.040** |
| **EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO** | **892.550.463** | **476.813.423** |
| **EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL** | **803.658.382** | **892.550.463** |

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área gestión de Recursos

Cr. Gustavo Marton
Gerente General

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

Esc. Susana Chahinián
Secretaria General

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

anv Agencia Nacional de Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a - Naturaleza jurídica, cometidos, proceso de capitalización

La Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV) es un servicio descentralizado del Estado de acuerdo con la armonización de los textos legales y lo dispuesto por la Constitución de la República. Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) oficiar de nexo entre la ANV y el Poder Ejecutivo.

Por Ley Nº 18.125 del 27 de abril de 2007, se establecen sus cometidos, en especial en su artículo 11 donde se le confiere actuar en la ejecución de las directrices emanadas del Plan Quinquenal de Vivienda, los Planes de Ordenamiento Territorial y las directivas del MVOTMA.

La ANV es un fiduciario financiero autorizado y supervisado por el B.C.U. desde el 24 de junio de 2008.

Comenzó sus actividades el 1º de agosto de 2007; constituyendo domicilio fiscal a tales efectos en la calle Cerrito 400.

A través del artículo 13º de la misma norma, se establece que su patrimonio estará compuesto por:

a) los activos que le sean transferidos por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) en virtud de normas legales y convenios;

b) un aporte de capital en efectivo de $ 500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones), por resolución del Poder Ejecutivo.

c) un aporte de capital en efectivo de hasta 65.000.000 UI (sesenta y cinco millones de unidades indexadas) para constituir el depósito en garantía exigido por la normativa del Banco Central del Uruguay para que la ANV pueda constituirse como fiduciaria de los fideicomisos financieros de activos provenientes de la reestructura del BHU.

Por resolución del Poder Ejecutivo del 5 de diciembre de 2007, se facultó al Ministerio de Economía y Finanzas a abonar los costos operativos que demande el funcionamiento de la ANV hasta la aprobación del primer presupuesto por hasta $ 107.336.866 (pesos uruguayos ciento siete millones trescientos treinta y seis mil ochocientos sesenta y seis). Actualmente la ANV cuenta con presupuestos aprobados por los años 2008 a 2013, 2015, 2016 y 2017.

La ANV rinde cuenta de las partidas recibidas, en la forma establecida por los artículos 114 y siguientes del TOCAF.

La ANV es contribuyente del Impuesto a la Renta de Actividades Empresariales (IRAE), y del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

### b - Convenio de colaboración con el BHU

A efectos de implementar el funcionamiento de la ANV, se suscribió un convenio con el BHU estableciendo un marco general de colaboración entre ambos organismos.



ECOVIS Iniciado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

Por el artículo 15 de la ley N°18.125 los servicios que ANV y el BHU se presten entre si estarán exentos del impuesto al valor agregado.

**c - Apoyo a la implementación de ANV**

El MVOTMA y la Oficina de Planeamiento y Presupuesto suscribieron con el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo un Proyecto de "Fortalecimiento institucional del MVOTMA y apoyo al diseño e implementación de la política habitacional".

En el marco del nuevo diseño institucional para la implementación de la política de vivienda, el Proyecto se propuso apoyar el diseño y la implementación de ANV. Los costos de estas actividades fueron de cargo del MVOTMA.

**d – Estados financieros por el ejercicio anual**

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la ANV el 14 de marzo de 2018.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES

### 2.1 BASE DE PREPARACIÓN

Estos estados financieros han sido preparados en una base de negocio en marcha y según la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República (en adelante TCR), esta norma dispone tomar como fuente de normas contables las normas establecidas por el TCR y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son Normas e Interpretaciones emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Los estados financieros comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y sus notas explicativas.

En el estado de situación financiera se presentan los activos y pasivos clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo o un pasivo es considerado corriente cuando su realización o vencimiento ocurre dentro del año siguiente. Los activos y pasivos se presentan por orden decreciente de liquidez. La ANV presenta el estado de resultados integrales usando la clasificación por función de gastos.

Las cifras correspondientes al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2016 son presentados únicamente a los efectos de su comparación con las cifras al 31 de diciembre de 2017.

Los estados financieros de ANV hasta el 31 de diciembre de 2015 fueron preparados de acuerdo con Ordenanza N° 81 del TCR, Decreto 103/991, del 27 de febrero de 1991 (derogado por el decreto 408/016 del 26 de diciembre de 2016) y las Normas Internacionales de Contabilidad emitidas por el IASB.

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

anv Agencia Nacional de Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Bases de medición**
Los estados financieros han sido preparados según la convención de costos histórico, a menos que se mencione lo contrario en las siguientes políticas contables. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación a cambio de activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o pagado para transferir un activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición.

**Aplicación de pronunciamientos nuevos y revisados**

Para la preparación de estos estados financieros, las siguientes normas nuevas o modificadas son obligatorias por primera vez para los ejercicios que comienzan el 1 de enero de 2017:

- Enmiendas a la NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo, (iniciativa sobre información a revelar) vigente a partir del 1° de enero 2017. Introduce requisitos adicionales de revelación destinados a abordar las preocupaciones de los inversores de que los estados financieros actualmente no permiten entender los flujos de efectivo de la entidad; en particular respecto de la administración de las actividades financieras. Las modificaciones requieren la revelación de información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos procedentes de actividades financieras. Aunque no existe un formato específico requerido para cumplir con los nuevos requisitos, las modificaciones incluyen ejemplos ilustrativos para mostrar cómo una entidad puede cumplir el objetivo de estas enmiendas.

- Enmiendas a la NIC 12 – Impuesto a las Ganancias, con fecha de vigencia a partir del 1° de enero 2017. Las enmiendas aclaran los siguientes aspectos: a) Las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y medidos al costo para propósitos tributarios dan origen a diferencias temporarias deducibles independientemente de si el tenedor del instrumento de deuda esperar recuperar el valor libros del instrumento de deuda mediante su venta o su uso; b) El valor libros de un activo no limita la estimación de las probables ganancias tributarias futuras; c) Las estimaciones de utilidades tributarias futuras excluye las deducciones tributarias resultantes del reverso de diferencias temporarias deducibles.

**Nuevas normas contables o enmiendas a las normas contables aún no vigentes para el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2016 y no adoptadas anticipadamente:**

- NIIF 9 – Instrumentos financieros y modificaciones posteriores, vigentes a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018. Esta norma sustituirá la NIC 39, e introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, deterioro, cobertura, contabilidad y baja de cuentas.
    - La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos se valúen posteriormente al costo amortizado o al valor razonable (a través de los resultados o mediante otros resultados integrales), dependiendo de su clasificación por referencia al modelo de negocio dentro del cual se mantienen y las características contractuales del flujo de efectivo.
    - Para los pasivos financieros, el efecto más significativo de la NIIF 9 se relaciona con los casos en que se toma la opción de valor razonable: el importe de cambio en el valor razonable de un pasivo financiero designado al valor razonable con cambios en resultados El riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otros resultados integrales (en lugar de en ganancias y pérdidas), a menos que esto

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

genere un desajuste contable.
  - Para el deterioro de activos financieros, la NIIF 9 introduce un modelo de "pérdida de crédito esperada" basado en el concepto de prever pérdidas esperadas al inicio de un contrato; Ya no será necesario que exista evidencia objetiva de deterioro antes de que se reconozca una pérdida crediticia.
  - Para la contabilidad de coberturas, la NIIF 9 introduce una revisión sustancial que permite a los estados financieros reflejar mejor cómo se llevan a cabo las actividades de gestión de riesgos cuando se cubren las exposiciones de riesgo financiero y no financiero.
  - Las provisiones de baja en cuentas se mantienen casi sin cambios con respecto a la NIC 39.

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Estados Financieros Consolidados, e Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos con fecha de vigencia aplazada indefinidamente. Dicha modificación aclara el tratamiento de la venta o la aportación de los activos de un inversor a la asociada o negocio conjunto, de la siguiente manera: Venta o aportación de activos entre un Inversionista y su asociada o negocio conjunto (Requiere el pleno reconocimiento en los estados financieros del inversor de las ganancias y pérdidas que surjan de la venta o aportación de activos que constituyen un negocio (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios) - Requiere el reconocimiento parcial de las ganancias y pérdidas donde los activos no constituyen un negocio, es decir, una ganancia o pérdida es reconocida sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados a dicha asociada o negocio conjunto

- NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, vigentes a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018. Sustituye la NIC 11, NIC 18 y sus interpretaciones. Establece un marco único y global para el reconocimiento de ingresos, aplica a todos los contratos con clientes excepto aquellos dentro del alcance de otras NIIF tales como, arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros.

- NIIF 16- Arrendamientos, vigente a partir del 1° de enero de 2019. NIIF 16 reemplaza NIC 17 "Arrendamientos" e interpretaciones relacionadas y es efectiva para periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite la aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes" también sea aplicada. La nueva norma implicará que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se mantiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros.

- NIIF 17- Contratos de seguros, vigente a partir del 1 de enero de 2021. Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro. El objetivo de la NIIF 17 es asegurar que una entidad proporciona información relevante que represente fidedignamente esos contratos y que esa información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

ECOVIS Iniciado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

## 2.2 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

**Ingresos por prestación de servicios**
Los ingresos por prestación de servicios y comisiones por administración se reconocen en base a los convenios vigentes.

**Ingresos por ejecución de proyectos administrados**
Los ingresos por ejecución de proyectos administrados se reconocen en función de la ejecución de los mismos. Según las condiciones establecidas en los convenios de proyectos administrados, estos ingresos son equivalentes en importes, a los gastos incurridos en la ejecución de los mismos. Los honorarios por la administración de estos proyectos se reconocen en ingresos por prestación de servicios.

## 2.3 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

En el reconocimiento inicial, las partidas de propiedades, planta y equipo se reconocen por su costo, el cual incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente relacionado con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

Las propiedades, planta y equipo fueron depreciados utilizando el criterio de amortización lineal, en base a períodos de vida útil técnicamente estimados de los mismos y se reconocen dentro del resultado del ejercicio.

La depreciación se calcula con el fin de amortizar el costo de un activo menos su valor residual estimado, en el curso de su vida útil de la siguiente manera:

| Clase | Vida útil (años) | Porcentaje anual |
|---|---|---|
| Edificaciones | 50 | 2% |
| Máquinas, mobiliario y equipos de oficina | 10 | 10% |
| Vehículos | 5 | 20% |
| Equipo sanitario y científico | 3 | 33% |

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación se revisan, y ajustan si es necesario, al final de cada ejercicio.

Una partida de propiedades, planta y equipo se dará de baja al eliminarse o cuando no se esperen beneficios económicos futuros que surjan de la utilización continuada del activo. Cualquier ganancia o pérdida resultante de la eliminación o el retiro de una partida de propiedades, planta y equipo se calcula como la diferencia entre los ingresos de las ventas y el valor contable de los activos y se reconoce en el resultado.

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

## 2.4 DETERIORO DEL VALOR DE ACTIVOS NO FINANCIEROS

**Deterioro del valor de la propiedades, planta y equipo**
El valor en los libros contables de dichos activos se revisa en cada fecha del reporte frente a indicios de deterioro y donde un activo se encuentre deteriorado, se registra como gasto a través del estado de resultados integral en su importe recuperable estimado. El importe recuperable es el mayor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de disposición del activo individual o de la unidad generadora de efectivo. El importe recuperable se determina para un activo individual, a menos que el activo no genere ingresos de efectivo que sean en buena medida independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos. Si este es el caso, el importe recuperable se determinará para la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El valor de uso es el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados del activo/unidad. Los valores presentes se calculan utilizando las tasas de descuento antes de impuestos que reflejen el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo/unidad cuyo deterioro se está midiendo.

## 2.5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**Reconocimiento inicial y medición**
La ANV reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en una parte de las disposiciones contractuales del instrumento. En el reconocimiento inicial, la Institución reconoce todos los activos y pasivos financieros en función a su valor razonable. El valor razonable de un activo / pasivo financiero en el reconocimiento inicial suele representarse con el precio de la transacción. El precio de la transacción de los activos/pasivos financieros distintos de los clasificados en función a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias incluye los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición / emisión del instrumento financiero.

La ANV reconoce los activos financieros utilizando la contabilidad de la fecha de liquidación, por lo que se reconoce a un activo en el día en que la Institución lo recibe y se le da de baja en el día en que la misma lo entrega.

**Medición posterior de activos financieros**
La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación en el reconocimiento inicial. Los activos financieros que en general mantiene la Institución son:

*Préstamos y cuentas por cobrar.* Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Los activos que la ANV pretende vender inmediatamente o en un corto plazo no pueden clasificarse en esta categoría. Estos activos se valoran en función a su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo (excepto para cuentas por cobrar a corto plazo donde el interés es inmaterial) menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad.

Normalmente los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas bancarias y dinero en efectivo se clasifican en esta categoría.

**Deterioro de activos financieros**
Al final de cada ejercicio, la ANV evalúa si sus activos financieros están deteriorados, y basado en evidencia objetiva, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del



ECOVIS Iniciado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

reconocimiento inicial, si el futuro flujo de efectivo estimado de los activos financieros se ha visto afectado. Se puede considerar evidencia objetiva de deterioro las dificultades financieras significativas de la contraparte, incumplimiento de contrato, la probabilidad de que el prestatario entre en quiebra, la desaparición de un mercado activo para dicho activo financiero debido a dificultades financieras, entre otros.

Además, para las cuentas por cobrar comerciales que no presentan ningún deterioro de valor de forma individual, la ANV las evalúa colectivamente para determinar el deterioro de valor, basado en la experiencia previa de la Institución para cobrar los pagos, el aumento de los retrasos en los pagos de la cartera, los cambios observables en las condiciones económicas que se correlacionan con el incumplimiento de las cuentas por pagar, entre otros.

Sólo para las cuentas por cobrar comerciales, el valor contable se reduce mediante el uso de una cuenta de provisión por deterioro y las recuperaciones posteriores de los montos previamente dados de baja se acreditan en función a la cuenta de reserva. Los cambios en el valor contable de la cuenta de la provisión se reconocen en el resultado del ejercicio.

Para el resto de los activos financieros, el valor contable se reduce directamente por la pérdida por deterioro.

Para los activos financieros valorados en función al costo amortizado, si el monto de la pérdida por deterioro disminuye en un periodo posterior y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro reconocida previamente se revierte (ya sea directamente o mediante el ajuste de la cuenta de provisión por deterioro para deudores comerciales) como beneficios o pérdidas. Sin embargo, la reversión no debe dar lugar a un valor contable que exceda lo que habría sido el costo amortizado de un activo financiero, en caso no se haya reconocido el deterioro en la fecha que se hace la reversión del deterioro.

**Baja de activos financieros**
Independientemente de la forma legal de las transacciones, los activos financieros se dan de baja cuando atraviesan la "sustancia sobre la forma". Para ello se evalúan si se han transferido los riesgos y beneficios de la propiedad, así como también el control de estos activos.

**Valoración posterior de los pasivos financieros**
La valoración posterior de los pasivos financieros depende de la forma en que han sido clasificados en el reconocimiento inicial. La ANV mantiene pasivos financieros registrados al costo amortizado.

Por lo general, cuentas por pagar comerciales otras cuentas por pagar y deudas se clasifican en esta categoría. Las partidas clasificadas dentro de acreedores y otras cuentas a pagar por lo general no se vuelven a medir, ya que la obligación es conocida con un alto grado de certeza y la liquidación es a corto plazo.

**Baja de pasivos financieros**
Un pasivo financiero se elimina del estado de situación financiera de la ANV solo cuando el pasivo es dado de baja, cancelado o vencido (es decir, extinguido). La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada se reconoce en el resultado.

ECOVIS Inicializado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

**Efectivo y equivalentes de efectivo**
El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden el efectivo en caja, los depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles a una cantidad determinada de efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

## 2.6 SUBVENCIONES DEL GOBIERNO

Las subvenciones del gobierno se reconocen cuando se cumplen las condiciones para la recepción y existe seguridad razonable de que la subvención será recibida.

Las subvenciones oficiales que se reciban para compensar gastos o pérdidas ya incurridos, o con el propósito de dar apoyo financiero inmediato a la ANV sin costos posteriores, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el período en el que se conviertan en exigibles.

Las principales subvenciones recibidas son contempladas en el marco del compromiso de gestión firmado entre la ANV y el MVOTMA, Dicho compromiso implica fijar, de común acuerdo, metas e indicadores que redunden en un mejor cumplimiento de los cometidos sustantivos del Organismo Comprometido (ANV), estableciendo la forma de pago de la contrapartida correspondiente al cumplimiento de dichas metas de gestión. Contra la firma de cada compromiso de gestión y el cumplimiento de las metas para el ejercicio en cuestión, se habilitará el pago de la suma de pesos convenida de acuerdo al cronograma que acuerden las partes.

Dicho ingreso se reconoce cuando se tiene certeza de que se cumplieron con las condiciones para recibir el pago.

## 2.7 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de la ANV utilizando los tipos de cambio al cierre del ejercicio. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en las tasas de cambio posteriores a la fecha de la transacción, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Los activos y pasivos no monetarios que se miden en términos de costo histórico en una moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las partidas no monetarias que se midan en función al valor razonable en moneda extranjera (por ejemplo, instrumentos de capital disponibles para la venta) se convierten utilizando los tipos de cambio de la fecha cuando se determina el valor razonable.

La ANV utiliza los tipos de cambio interbancarios compradores al cierre de cada ejercicio según el siguiente detalle:

| Moneda | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---|---|---|
| Dólares billete | 28,807 | 29,34 |
| UI | 3,7275 | 3,5077 |
| UR | 1021,04 | 929,87 |

ECOVIS Iniciado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

## 2.8 IMPUESTO A LA RENTA

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen en otros resultados integrales.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La ANV, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores presentados en los estados financieros. Sin embargo, el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable, no se registra. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha de los estados financieros y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos a la renta diferidos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no surgen saldos a reconocer por impuesto diferido.

## 2.9 PROVISIONES

Cuando, en la fecha de presentación, la ANV tenga una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado y es probable que la ANV acepte la obligación, se hace una provisión en el estado situación financiera. Las provisiones son hechas usando los mejores estimados de la cantidad requerida para aceptar la obligación. Los cambios en estimados se reflejan en ganancias o pérdidas en el periodo que surge.

## 2.10 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

**Beneficios a corto plazo**
Las obligaciones por beneficios al personal a corto plazo son reconocidos como gastos en la medida que los servicios relacionados son prestados. Se reconoce adicionalmente un pasivo por el monto que se espera pagar en efectivo a corto plazo si la ANV tiene una obligación presente de pagar ese importe como consecuencia de servicios prestados por los empleados en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

ECOVIS Inicializado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

**Beneficios por terminación**
La ANV reconoce los beneficios por terminación de forma inmediata en sus resultados como gasto puesto que los beneficios por terminación no proporcionan a una entidad beneficios económicos futuros.

## 2.11 CAPITAL

El capital a la fecha de cada reporte se forma por las transferencias de dinero recibidas del Ministerio de Economía y Finanzas, de acuerdo a lo establecido en el literal B del artículo 13 de la Ley Nº 18.125. Asimismo, se imputan como patrimonio las transferencias recibidas del MEF para gastos de funcionamiento, siguiendo el criterio establecido en el numeral 1.5) de la Ordenanza Nº 89.

## 2.12 CUENTAS DE ORDEN

Representan bienes de terceros que la ANV administra en forma de custodia, que no implica transferencia de propiedad, estos son informados por medio de revelaciones a los estados financieros.

Los activos presentados en cuentas de orden incluyen:
- Efectivo y equivalente de efectivo
- Valores en custodia

Los pasivos presentados en cuentas de orden se clasifican por:
- Entidad que han entregado en custodia dichos activos

## 3. MODIFICACIONES A LOS SALDOS INICIALES

En el presente ejercicio se han modificado saldos correspondientes al inicio del ejercicio, que generaron un incremento neto de $ 7.786.540 en los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2016. Este ajuste afectó resultados de ejercicios anteriores al 2016.

De acuerdo a lo establecido en la *NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones y Errores*, párrafo 42, los errores deben ser registrados en forma retroactiva y, en consecuencia, reexpresar los estados comparativos. A continuación, se muestran los estados comparativos modificados:

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

anv Agencia Nacional de Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

| | Saldos 2016 antes de ajustes | Ajustes | Saldos 2016 ajustados |
|---|---|---|---|
| | $ | | $ |
| **ACTIVOS** | | | |
| **ACTIVOS NO CORRIENTES** | | | |
| Propiedad, planta y equipo | 128.581.305 | | 128.581.305 |
| Cuentas por cobrar y otras de largo plazo | 250.504.799 | | 250.504.799 |
| Total activos no corrientes | **379.086.104** | | **379.086.104** |
| **ACTIVOS CORRIENTES** | | | |
| Inversiones Temporarias | | | |
| Cuentas por cobrar y otros | 314.147.859 | 24.437.888 | 338.585.747 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 892.550.463 | | 892.550.463 |
| | **1.206.698.322** | **24.437.888** | **1.231.136.210** |
| **TOTAL ACTIVOS** | **1.585.784.426** | **24.437.888** | **1.610.222.314** |
| **PATRIMONIO Y PASIVOS** | | | |
| **PATRIMONIO** | | | |
| Capital Legal | 65.200.000 | | 65.200.000 |
| Aportes para funcionamiento | 5.928.810.772 | | 5.928.810.772 |
| Capital garantía fideicomisos | 124.250.429 | | 124.250.429 |
| Aporte garantía fideicomisos | 13.761.721 | | 13.761.721 |
| Ajustes al patrimonio | 285.997.779 | | 285.997.779 |
| Resultados acumulados | -5.655.559.787 | 7.786.540 | -5.647.773.247 |
| Resultado integral del ejercicio | -696.992.507 | | -696.992.507 |
| **TOTAL PATRIMONIO** | **65.468.407** | **7.786.540** | **73.254.947** |
| **PASIVOS** | | | |
| **PASIVOS NO CORRIENTES** | | | |
| Cuentas por pagar y otras de largo plazo | 213.341.156 | | 213.341.156 |
| | **213.341.156** | | **213.341.156** |
| **PASIVOS CORRIENTES** | | | |
| Cuentas por pagar y otras | 1.291.757.306 | 16.651.348 | 1.308.408.654 |
| Provisiones | 15.217.557 | | 15.217.557 |
| | **1.306.974.863** | **16.651.348** | **1.323.626.211** |
| **TOTAL PASIVOS** | **1.520.316.019** | **16.651.348** | **1.536.967.367** |
| **TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** | **1.585.784.426** | **24.437.888** | **1.610.222.314** |



ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

anv Agencia Nacional de Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Se detalla la explicación de las modificaciones a los resultados acumulados:

| | $ |
|---|---|
| **Activos** | |
| **Activos Corrientes** | |
| BHU - cta. Deudora Por Clínica Médica | 126.225 |
| BHU cta. Deudora por cobro cuotas pmos. MVOTMA | 13.358.563 |
| BHU Por cobranza Autoconstrucción C 330 | -111.671 |
| BHU cta. Deudora por cobro cuotas MVOTMA Clase 151 | 14.361 |
| BHU Por cobranza Arrend.Opc.Compra C 313 | 2 |
| BHU-cta. Deudora Fide. por pagos a cuenta BHU | 9.655.046 |
| Retenciones Cuotas de Fideicomiso a Cobrar | 1.845.045 |
| Otras cuentas por cobrar | -449.684 |
| **Cuentas por cobrar y otros** | **24.437.887** |
| **Pasivos** | |
| **Pasivos Corrientes** | |
| Recaudación de Terceros ANV CART.315 | 11.947 |
| BHU - Cta. Acreedora. Por gastos Sucs. Remotos ANV | -16.663.294 |
| **Cuentas por pagar y otras** | **-16.651.347** |
| **Total ajustes resultados acumulados** | **7.786.540** |



ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

## 4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

| | TERRENOS | EDIFICACIONES | MAQUINAS MOBILIARIO Y EQUIPOS DE OFICINA | VEHICULOS DE TRANSPORTE | EQUIPO SANITARIO Y CIENTIFICO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | $ | $ | $ | $ | $ | $ |
| **COSTO** | | | | | | |
| **Al 01 DE ENERO DE 2016** | **16.764.967** | **103.726.833** | **45.493.386** | **486.597** | **483.800** | **166.955.583** |
| Aumentos | | | 1.043.880 | | 22.577 | 1.066.457 |
| **Al 31 DE DICIEMBRE DE 2016** | **16.764.967** | **103.726.833** | **46.537.266** | **486.597** | **506.377** | **168.022.040** |
| Aumentos | | | 3.196.886 | | | 3.196.886 |
| **Al 31 DE DICIEMBRE DE 2017** | **16.764.967** | **103.726.833** | **49.734.152** | **486.597** | **506.377** | **171.218.926** |
| **DEPRECIACIÓN Y DETERIORO** | | | | | | |
| **Al 01 DE ENERO DE 2016** | | **11.487.469** | **20.559.856** | **209.255** | **449.544** | **32.706.124** |
| Depreciación del año | | 2.074.537 | 4.549.339 | 97.319 | 13.416 | 6.734.611 |
| **Al 31 DE DICIEMBRE DE 2016** | **-** | **13.562.006** | **25.109.195** | **306.574** | **462.960** | **39.440.735** |
| Depreciación del año | | 2.074.537 | 4.653.727 | - | 20.257 | 6.748.521 |
| **Al 31 DE DICIEMBRE DE 2017** | **-** | **15.636.543** | **29.762.922** | **306.574** | **483.217** | **46.189.256** |
| **VALOR NETO CONTABLE** | | | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2016 | 16.764.967 | 90.164.827 | 21.428.071 | 180.023 | 43.417 | 128.581.305 |
| **Al 31 DE DICIEMBRE DE 2017** | **16.764.967** | **88.090.290** | **19.971.230** | **180.023** | **23.160** | **125.029.670** |

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

## 5. INVERSIONES TEMPORARIAS

Con fecha 4 de octubre de 2017 se realizó la compra de una letra de regulación monetaria en pesos uruguayos por un importe de $ 150.000.000 con vencimiento 3 de enero de 2018 con una tasa de interés efectiva anual del 8,51%.

## 6. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Cuentas por cobrar y otras** | **$** | **$** |
| BHU - Cuenta deudora Por Clínica Médica | 566.137 | 53.536.572 |
| BHU Por Convenio ANV-BHU Ciudad de las Tres Cruces | - | 405.697 |
| BHU- Cuenta deudora por cobro cuotas | 891.403 | 15.613.936 |
| BHU - Préstamos | 1.876.238 | 24.973.200 |
| Deudores por administración de Fideicomisos | 48.308.900 | - |
| Cuenta deudora por gastos de Fideicomiso | 36.001.389 | 26.906.527 |
| Retenciones Cuotas de Fideicomiso a Cobrar | 39.847.378 | 36.492.483 |
| Cobranza Externa | 43.104.478 | 40.542.117 |
| Deudores varios | 3.602.611 | 405.994 |
| Instituto Nacional de DDHH | - | 1.814.193 |
| MVOTMA - Prestamos y subsidios otorgados | 495.428.213 | 117.634.573 |
| MVOTMA - Pagos por emergencia crítica y habitacional | 3.562.253 | 696.318 |
| MVOTMA-convenio Custodia Inmuebles y otros Gastos | 1.112.918 | - |
| Créditos Fiscales | 3.263.605 | 3.309.564 |
| Intendencias - administración de inmuebles | 7.808.169 | 7.123.601 |
| Otras cuentas a cobrar | 12.477.505 | 9.130.972 |
| **TOTAL** | **697.851.197** | **338.585.747** |

No existe diferencia material entre el valor razonable de cuentas por cobrar y su valor contable.

**Cuentas por cobrar y otras de largo plazo:**
El 24 de junio de 2008, según Ley N°18.125, el BCU resolvió autorizar la inscripción de la ANV en el Registro de Mercado de Valores sección Fiduciarios Profesionales como Fiduciario Financiero.

El saldo del rubro "Cuentas por cobrar y otras de largo plazo" corresponde a la realización del depósito en garantía prendaria, exigido según normativa Art.N°104c de la Recopilación de Normas de Control del Mercado de Valores del BCU, para la constitución de la ANV como agente fiduciario de fideicomisos financieros de los activos provenientes de la reestructura del BHU.



ECOVIS Inicializado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

## 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

| | Pesos | Dólares | Equivalentes en $ | Total 2017 $ | Total 2016 $ |
|---|---|---|---|---|---|
| Caja MN ME | 24.830.710 | 49.442 | 1.424.276 | 26.254.986 | 25.228.650 |
| Caja Chica | 268.000 | - | - | 268.000 | 168.000 |
| Cheques a cobrar | 3.445.330 | 24.000 | 691.368 | 4.136.698 | 369.646 |
| BROU M/N | 422.376.671 | - | - | 422.376.671 | 579.501.985 |
| BROU M/E | - | 2.427.297 | 69.923.147 | 69.923.147 | 54.528.487 |
| BROU C/C Sucursales M/N | - | - | - | - | 79.089 |
| BROU C/C Recaudación Fideicomisos | 15.703.955 | - | - | 15.703.955 | 11.762.571 |
| BROU Retenciones | 122.143.581 | 3.407.284 | 98.153.627 | 220.297.208 | 127.345.475 |
| BCU restringida M/N | 429.542 | - | - | 429.542 | 467.795 |
| BROU cta.cte.152-6015-4 | 44.268.174 | - | - | 44.268.174 | 93.098.765 |
| Remesas | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 633.465.964 | 5.908.023 | 170.192.418 | 803.658.382 | 892.550.463 |

No existe diferencia material entre el valor razonable y el valor contable de efectivo y equivalentes de efectivo.

## 8. OTROS APORTES DE CAPITAL

El capital al 31 de diciembre de 2017 se forma por las transferencias de dinero recibidas del Ministerio de Economía y Finanzas, de acuerdo a lo establecido en el literal B del artículo 13 de la Ley Nº 18.125.

Asimismo, se imputan como patrimonio las transferencias recibidas del M.E.F para gastos de funcionamiento, siguiendo el criterio establecido en el numeral 1.5) de la Ordenanza Nº 89.

Por concepto de gastos de funcionamiento se recibieron por parte del MEF hasta el 31 de diciembre de 2016 $ 5.888.810.772 y desde el 1º de enero hasta el 31 de diciembre de 2017 $ 720.086.000

En el capitulo se incluyen aportes del MVOTMA por $ 40.000.000 (pesos uruguayos cuarenta millones) correspondientes al compromiso de gestión firmado entre ANV y MVOTMA el 30/12/2013 en el cual la ANV se compromete a cumplir con los objetivos y metas que se detallan:

- Mejorar la gestión de las carteras del MVOTMA
- Hacer un seguimiento del "Programa Tu Casa como la Soñaste" (ex CREDIMAT) y mejorar su colocación
- Potenciar la aplicación de la Ley N°18.795 aumentando la cantidad de viviendas integradas en la Oficina del Inversor para su promoción.

Las cuentas de capital al 31 de diciembre de 2017 quedan expuestas según el siguiente detalle:

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Patrimonio** | **$** | **$** |
| Capital legal a integrar | 65.200.000 | 65.200.000 |
| Capital Garantía Fideicomisos | 124.250.429 | 124.250.429 |
| Aportes Garantías Fideicomiso | 13.761.721 | 13.761.721 |
| Aportes del MEF | 6.608.896.772 | 5.888.810.772 |
| Aportes del MVOTMA | 40.000.000 | 40.000.000 |
| **TOTAL** | **6.852.108.922** | **6.132.022.922** |

## 9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Cuentas por pagar y otras** | **$** | **$** |
| Acreedores por imputaciones presupuestales | 25.325.176 | 31.624.535 |
| Servicios a pagar al BHU | 290.224 | 31.354.136 |
| Acreedores por retenciones de sueldos y cargas sociales | 48.227.880 | 49.314.041 |
| Acreedores fiscales | 23.109.694 | 16.654.664 |
| Retribuciones a pagar | 19.295.660 | 22.150.312 |
| BHU- Cuenta acreedora préstamos MVOTMA | 3.699.183 | 23.183.745 |
| Recaudación de terceros | 514.501.373 | 479.618.947 |
| Recaudación general | 43.242.492 | 77.342.996 |
| Préstamos intendencias | 60.647.232 | 43.803.554 |
| Provisiones salariales | 147.639.433 | 138.052.435 |
| Honorarios escribanos a pagar | 17.226.865 | 4.660.637 |
| Provisión Retrib. Variable Cump. Metas | 55.885.000 | 48.935.000 |
| Otras provisiones | 1.257.737 | 934.331 |
| MVOTMA - Deuda por cobro de cuotas e intereses | 665.296.733 | 280.244.686 |
| Ministerio del interior - Clase 30 (1) | 66.222.800 | 53.314.666 |
| Otras cuentas a pagar | 7.764.775 | 7.219.969 |
| **TOTAL** | **1.699.632.256** | **1.308.408.654** |

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Cuentas por pagar comerciales y otras de largo plazo** | **$** | **$** |
| BHU - Deuda por cobro Clase 30 (2) | 143.922.714 | 115.663.962 |
| Provisión Licencia Largo Plazo | 72.875.088 | 75.069.619 |
| Provisión Cargas Sociales Largo Plazo | 21.922.374 | 22.607.575 |
| **TOTAL** | **238.720.176** | **213.341.156** |

ECOVIS Inicializado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

La cantidad nominal de cuentas por pagar comerciales y otros, pasivos acumulados y otras ganancias diferidas se consideran congruentes al valor razonable a la fecha de reporte.

(1) Con respecto al pasivo mantenido por el acuerdo con el Ministerio del Interior (expuesto en el rubro de pasivo corriente Ministerio del Interior – deuda por cobro de cuotas clase 30), a la fecha de cierre del ejercicio se encuentra en proceso de definición el convenio entre los organismos pertinentes, donde se acordarán las condiciones para la administración y gestión de la cartera de créditos a funcionarios el Ministerio del Interior (clase 30).

(2) Por resolución de Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay N° 0342/2010, se resolvió el pasaje de los créditos hipotecarios de la denominada clase 030, que refiere a una cartera de créditos financiada en forma compartida entre el Ministerio del Interior y el Banco Hipotecario del Uruguay. Asimismo, por Resolución de Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay N° 295/15 el mencionado Banco resuelve renunciar a la prioridad de la inscripción de la hipoteca a favor del Ministerio del Interior y del Ministerio de Vivienda, así como ceder la cuota parte de la recaudación que le corresponde, a la ANV. En referencia a este saldo, la ANV se encuentra a la espera de que se definan las condiciones y apruebe el convenio definido en (1).

## 10. PARTES RELACIONADAS

Los siguientes saldos y transacciones corresponden a las principales partes relacionadas del Estado con la entidad.

| Saldos con partes relacionadas: | SALDOS AL 31/12/2017 | SALDOS AL 31/12/2016 |
|---|---|---|
| | $ | $ |
| **SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE:** | | |
| **CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS** | | |
| Ministerio de Economía y Finanzas | 84.310.289 | 26.906.526 |
| Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medioambiente | 500.103.384 | 118.330.891 |
| Ministerio del Interior | 35.034 | 30.269 |
| Intendencias Municipales | 7.808.169 | 7.123.601 |
| **Total** | **592.256.876** | **152.391.286** |
| **CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS** | | |
| Ministerio de Economía y Finanzas | 445.975.081 | 329.960.815 |
| Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medioambiente | 657.335.877 | 280.244.685 |
| Ministerio del Interior | 66.222.800 | 53.314.666 |
| Intendencias Municipales | 60.647.232 | 43.815.499 |
| **Total** | **1.230.180.991** | **707.335.664** |
| **SALDOS DE PATRIMONIO** | | |
| Ministerio de Economía y Finanzas | 6.608.896.772 | 5.888.810.772 |
| Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medioambiente | 40.000.000 | 40.000.000 |
| **Total** | **6.648.896.772** | **5.928.810.772** |

ECOVIS Iniciado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

Transacciones con partes relacionadas:

| | Periodo 01/01/2017 31/12/2017 | Periodo 01/01/2016 31/12/2016 |
|---|---|---|
| | $ | $ |
| ***TRANSACCIONES DEL PERIODO 01/01/2017 - 31/12/2017:*** | | |
| **RECAUDACIÓN DE CARTERAS ADMINISTRADAS POR CUENTA DE ENTIDADES RELACIONADAS** | | |
| Ministerio de Economía y Finanzas | 2.464.956.734 | 2.316.063.310 |
| Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medioambiente | 1.163.980.506 | 943.052.340 |
| Ministerio del Interior | 12.908.134 | 13.088.366 |
| Intendencias Municipales | 17.218.052 | 17.129.420 |
| **Total** | **2.993.391.000** | **3.289.333.436** |
| **LIQUIDACIÓN DE PASIVOS POR ANV EN NOMBRE DE PARTES RELACIONADAS** | | |
| Ministerio de Economía y Finanzas | 189.710.928 | 182.566.494 |
| Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medioambiente | 1.031.234.694 | 536.094.493 |
| Ministerio del Interior | 4.765 | 12.821 |
| Intendencias Municipales | 684.568 | 1.033.075 |
| **Total** | **1.221.634.955** | **719.706.883** |
| **APORTES AL PATRIMONIO** | | |
| Ministerio de Economía y Finanzas | 720.086.000 | 696.650.000 |
| **Total** | **720.086.000** | **696.650.000** |
| **INGRESOS OPERATIVOS** | | |
| Ministerio de Economía y Finanzas | 510.156.526 | 487.385.593 |
| Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medioambiente | 80.000.000 | 80.000.000 |
| **Total** | **590.156.526** | **567.385.593** |

## 11. INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS FINANCIEROS

Al realizar sus actividades operativas, la ANV está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

**Riesgo de Crédito**: la posibilidad de que un deudor no pague la totalidad o parte de un préstamo o no pague puntualmente causando por lo tanto pérdida a la institución. La empresa mantiene sus disponibilidades de acuerdo a la normativa vigente de forma obligatoria en un banco nacional de primera línea, no difiriendo su valor justo de los valores contables. En cuanto a las Cuentas por cobrar y otras, los mismos presentan una muy alta probabilidad de cobro en virtud de ser en su amplia mayoría con otros Organismos Estatales.

**Riesgo de Liquidez**: es el riesgo de que la ANV no tenga, o no pueda elevar, los fondos de efectivo cuando se requiera y por lo tanto tenga dificultad para cumplir con las obligaciones

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

asociadas con pasivos financieros. Este riesgo no es demasiado relevante. La ANV posee activos líquidos en bancos de primera línea y en cuentas a cobrar, para hacer frente a los pasivos corrientes comprometidos. Adicionalmente se reciben al inicio de cada mes partidas provenientes del MEF para gastos de funcionamiento. Por otra parte, este riesgo se ve disminuido en la medida que los pasivos relevantes son con Organismos Estatales con lo cual las condiciones de pagos son más flexibles. A la fecha de presentación de los Estados Financieros, ANV posee saldos en efectivo por $ 803.658.382 mientras que el capital de trabajo es de $ (54.901.138). Para el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016 se mantenían saldos en efectivo por $ 892.550.463 y el capital de trabajo era $ (100.276.542).

**Riesgo de Mercado**: el riesgo de que el valor de un instrumento financiero varíe en términos de valor razonable o futuros flujos de efectivo como resultado de variación en los precios de mercado. Básicamente, la ANV está expuesta a dos componentes de riesgo de mercado:

- **Riesgo de Tasa de Interés**
  La ANV no se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés ya que no se poseen cuentas a cobrar que devengan interés.

- **Riesgo de Moneda**
  La ANV mantiene saldos de activos y pasivos financieros en moneda distinta a la moneda funcional, y en consecuencia está expuesto a riesgo de moneda extranjera como parte de su operativa normal. Para administrar sus riesgos de moneda extranjera, en general se busca neutralizar las posiciones activas y pasivas mantenidas.

  Los activos y pasivos financieros por moneda al 31 de diciembre de 2017 se analizan de la siguiente manera:

| | 2017 Dólares | 2017 Equivalente en $U | 2016 Dólares | 2016 Equivalente en $U |
|---|---|---|---|---|
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | | |
| Caja | 49.442 | 1.424.276 | 54.754 | 1.606.482 |
| Bancos | 5.834.581 | 168.076.774 | 2.266.447 | 66.497.561 |
| Cheques a cobrar MN ME | 24.000 | 691.368 | | |
| Cuenta deudora por gastos de Fideicomiso | 177.336 | 5.108.511 | 150.922 | 4.428.050 |
| Cobranza externa | 8.892 | 256.165 | 11.043 | 323.988 |
| Deudores Varios | - | - | 3.050 | 89.487 |
| Partidas deudoras a liquidar | 44.601 | 1.284.819 | 108.278 | 3.176.887 |
| Créditos - MVOTMA | 732.206 | 21.092.667 | 2.053.860 | 60.260.253 |
| **Total de Activos en Moneda Extranjera** | **6.871.058** | **197.934.581** | **4.648.354** | **136.382.708** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | | |
| Acreedores por imputaciones presupuestales | 12.330 | 355.180 | 40.685 | 1.193.693 |
| Recaudación BHU | 21.324 | 614.290 | 27.805 | 815.797 |
| Servicios a pagar al BHU | 2.996 | 86.306 | 92.430 | 2.711.909 |
| **Total de Pasivos en Moneda Extranjera** | **36.650** | **1.055.776** | **160.920** | **4.721.399** |
| **Posición Neta Activa** | **6.834.408** | **196.878.805** | **4.487.434** | **131.661.309** |

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

| | 2017 Unidades Indexadas | 2017 Equivalente en $U | 2016 Unidades Indexadas | 2016 Equivalente en $U |
|---|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | | |
| Dep.en BCU Ley 18125 art.13 lit.c - Fideicomisos | 71.415.685 | 266.201.967 | 71.415.685 | 250.504.799 |
| **Total de Activos en Moneda Extranjera** | **71.415.685** | **266.201.967** | **71.415.685** | **250.504.799** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | | |
| Recaudación Fideicomisos | 143.106 | 533.428 | 545.182 | 1.912.334 |
| **Total de Pasivos en Moneda Extranjera** | **143.106** | **533.428** | **545.182** | **1.912.334** |
| **Posición Neta Activa** | **71.272.579** | **265.668.539** | **70.870.503** | **248.592.465** |

**Análisis de Sensibilidad**
A continuación, se presenta la sensibilidad del resultado, ante un cambio razonablemente posible de la cotización para los activos y pasivos financieros:

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2017, si la cotización del dólar estadounidense se hubiera apreciado/depreciado un 10% respecto al peso uruguayo y las demás variables se hubieran mantenido constantes, el resultado del ejercicio hubiera sido aproximadamente $ 19.687.880 mayor/menor debido a la exposición a dicha moneda generada por posición neta al cierre del período (resultado del ejercicio mayor/menor en aproximadamente $ 13.166.131 al 31 de diciembre de 2016).

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2017, si la cotización de la unidad indexada se hubiera apreciado/depreciado un 5% respecto al peso uruguayo y las demás variables se hubieran mantenido constantes, el resultado del ejercicio hubiera sido aproximadamente $ 13.283.427 mayor/menor debido a la exposición a dicha moneda generada por posición neta al cierre del período (resultado del ejercicio mayor/menor en aproximadamente $ 12.429.623 al 31 de diciembre de 2016).

**Otros riesgos no financieros:**

**Riesgo Operativo:** El riesgo operacional en las actividades de la ANV proviene de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, la tecnología e infraestructura que respaldan las operaciones. A fin de identificar, administrar y mitigar los riesgos operacionales, la ANV dispone de políticas, procedimientos y manuales. Dichos procedimientos y manuales son elaborados por el Departamento de Estructura y Planificación y aprobados por la Gerencia General. A los efectos de verificar su debido cumplimiento, la División Auditoría Interna realiza controles y reportes periódicos con ese fin.

ECOVIS Iniciado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

## 12. PROVISIONES

| **Provisión para juicios y sentencias** | **$** |
|---|---|
| **Balance al 1 de enero de 2016** | **12.054.857** |
| Utilizados | |
| Provisiones adicionales | 3.162.700 |
| **Balance al 31 de diciembre de 2016** | **15.217.557** |
| Utilizados | - |
| Provisiones adicionales | 5.595.063 |
| Reversión | 14.134.818 |
| **Balance al 31 de diciembre de 2017** | **6.677.802** |

**Litigios**

Todo litigio que involucre a la ANV se analiza en cada fecha de reporte. Cuando es necesario, se acude a la asesoría legal correspondiente y se registran provisiones.

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2017 se registró una reversión por $ 14.134.818 de acuerdo al resultado del juicio "Alfaya y otros c/ANV cobro de pesos IUE 0002-056250/2012". En este caso, se revirtió la provisión registrada oportunamente, debido a que la sentencia definitiva fue favorable a la ANV. La contrapartida se registró en el rubro Ingresos Operativos, de acuerdo a lo establecido en la *NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones y Errores*, en su párrafo 36.

## 13. REMUNERACIONES DE PERSONAL CLAVE

Se define al personal clave como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente.

En base a esta definición, se entiende que el personal clave de ANV lo constituyen: Directorio, Gerente General, Asesor Legal, Secretaria General y Gerentes de Área.

| DIRECTORIO | |
|---|---|
| Presidente | Arq. Francisco Beltrame |
| Vicepresidente | Ec. Claudio Fernandez |
| Director | Esc. Gustavo Brosari |

| NIVEL GERENCIAL | |
|---|---|
| Gerente General | Cr. Gustavo Marton |
| Asesor Legal | Dra. Cecilia Menendez |
| Secretaria General | Esc. Susana Chahinián |
| Gerente Área Jurídica | Dr. Eduardo Sarni |
| Gerente Área Financiamiento y Mercado Inmobiliario | Ec. Daniel Nion |
| Área Gestión Recursos | Cr. Alvaro Martinez |
| Área Administración de Créditos | Sra. Adriana Pizano |
| Área Programas Habitacionales | Arq. Ariel Beltrand |



ECOVIS Iniciado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

El total de gastos por remuneraciones del personal clave al 31 de diciembre de 2017 ascendieron a $ 22.988.476 que se incluyen en el estado de resultados. En cambio, al 31 de diciembre de 2016 dicho importe es de $ 21.678.532.

## 14. PASIVOS CONTINGENTES

Se encuentra en proceso un nuevo litigio promovido por la empresa Glenby S.A. contra el BHU, SADUF (Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A) y la ANV relacionado con la concesión de la Estación General Artigas y la enajenación de los padrones 417.213 y 417.214 correspondientes a su antigua Playa de Maniobras, iniciado en el año 2003.

En lo que refiere a la ANV, aunque eventualmente si la sentencia fuera favorable a GLENBY, podría ser condenada solidariamente, la existencia de una contingencia dependerá en definitiva de cómo se resuelva en BHU la atribución de responsabilidades en las relaciones internas entre ambos. Por lo expresado anteriormente a la fecha no se ha constituido ninguna provisión contable relacionada con este juicio en los estados financieros de la ANV.

## 15. INGRESOS OPERATIVOS

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Ingresos Operativos** | **$** | **$** |
| Comisiones ganadas | 590.156.526 | 567.385.593 |
| Ingresos por servicios | 2.097.065 | 2.069.405 |
| Ingresos por Clinica Medica | 54.356.967 | 62.047.873 |
| Otros Ingresos Diversos | 16.283.389 | 879.435 |
| Ingresos por reintegro convenios | 17.646.180 | 56.603.063 |
| **Total** | **680.540.127** | **688.985.369** |

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017, dentro de los ingresos operativos se incluyen comisiones ganadas por $ 508.596.237 correspondientes a una Recaudación Bruta de Fideicomisos de $ 2.542.185.226.

## 16. PROYECTOS ADMINISTRADOS

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2017, los ingresos y gastos relacionados a los diferentes proyectos administrados por la ANV son los siguientes:

ECOVIS Iniciado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

| | Convenio ANV - BHU | Convenio ANV - MVOTMA | Convenio ANV - Intendencia Municipal Maldonado | Convenio ANV - INNDDHH | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **2017** | **$** | **$** | **$** | **$** | **$** |
| Ingresos por reintegro convenio | 1.199.922 | 10.140.952 | 4.616.372 | 1.688.934 | 17.646.180 |
| Gastos por convenio | -1.199.922 | -10.140.952 | -4.616.372 | -1.688.934 | -17.646.180 |
| Total | - | - | - | - | - |
| | | | | | |
| **2016** | **$** | **$** | **$** | **$** | **$** |
| Ingresos por reintegro convenio | 7.163.669 | 15.713.164 | 3.593.502 | 30.132.729 | 56.603.064 |
| Gastos por convenio | -7.163.669 | -15.713.164 | -3.593.502 | -30.132.729 | -56.603.064 |
| Total | - | - | - | - | - |

## 17. GASTOS DE ADMINISTRACION Y CONVENIOS

La siguiente tabla ilustra el desglose por naturaleza de gastos administrativos y por convenio.

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Gastos de administración** | **$** | **$** |
| Retribuciones servicios personales y cargas sociales | 994.373.497 | 964.451.157 |
| Bienes de consumo | 15.761.863 | 19.592.101 |
| Servicios básicos | 19.788.039 | 16.810.050 |
| Publicidad, impresiones, encuadernaciones | 7.019.885 | 5.442.912 |
| Pasajes, viáticos y otros gastos de traslado | 10.520.293 | 13.694.126 |
| Arrendamientos | 9.751.191 | 10.716.627 |
| Impuestos, seguros y comisiones | 32.902.061 | 30.953.605 |
| Servicios de mantenimiento | 21.687.646 | 17.936.986 |
| Servicios técnicos y profesionales | 212.941.633 | 212.230.215 |
| Servicios de vigilancia, custodia y otros servicios contratados | 40.635.983 | 37.862.598 |
| Amortizaciones | 6.748.521 | 6.734.611 |
| Juicios y Sentencias | 6.289.639 | 3.162.702 |
| Otras Pérdidas Diversas | 375.617 | 4.437.526 |
| Total | 1.378.795.868 | 1.344.025.216 |



ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Gastos por convenios** | **$** | **$** |
| Gastos por convenio ANV - BHU | 1.199.922 | 7.163.669 |
| Gastos por convenio ANV - MVOTMA | 10.140.952 | 15.713.164 |
| Gastos por convenio ANV - Intendencia Municipal Maldonado | 4.616.372 | 3.593.502 |
| Gastos por convenio ANV - INNDDHH | 1.688.934 | 30.132.729 |
| **Total** | **17.646.180** | **56.603.064** |

## 18. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

La siguiente tabla analiza la cantidad total de ingresos y costos financieros clasificados por categorías subyacentes de activos y pasivos financieros.

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Ingreso Financieros** | **$** | **$** |
| Intereses ganados | 6.027.140 | - |
| Diferencia de cambio ganada | 64.768.784 | 86.190.851 |
| **Total** | **70.795.924** | **86.190.851** |

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Costos Financieros** | **$** | **$** |
| Diferencia de cambio pérdida | 50.498.627 | 71.424.527 |
| **Total** | **50.498.627** | **71.424.527** |

## 19. IMPUESTOS

| Reconciliación de gastos tributarios | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Resultado del ejercicio | (695.730.624) | (696.992.507) |
| Cargo tributario 25% | - | - |
| Anticipos mínimo IRAE | 126.000 | 115.920 |
| Gasto de impuesto a la renta del año | 126.000 | 115.920 |
| Tasa tributaria efectiva | -0,018% | -0,017% |

ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

## 20. CUENTAS DE ORDEN

| Cuentas de orden deudoras | Dólares | UR | Equivalentes $ | Pesos | Total 2017 $ |
|---|---|---|---|---|---|
| Certificados de participación Fideicomiso I | | 13.404.277 | 13.686.303.468 | | 13.686.303.468 |
| Certificados de participación Fideicomiso III | | 3.048.959 | 3.113.109.312 | | 3.113.109.312 |
| Certificados de participación Fideicomiso IV | | 5.591.435 | 5.709.078.364 | | 5.709.078.364 |
| Certificados de participación Fideicomiso V | | 17.317.011 | 17.681.360.636 | | 17.681.360.636 |
| Certificados de participación Fideicomiso VI | | 2.168.386 | 2.214.008.944 | | 2.214.008.944 |
| Certificados de participación Fideicomiso VII | | 4.070.301 | 4.155.940.021 | | 4.155.940.021 |
| Certificados de participación Fideicomiso IX | | 1.572.321 | 1.605.402.981 | | 1.605.402.981 |
| Certificados de participación Fideicomiso X | | 6.758.219 | 6.900.412.285 | | 6.900.412.285 |
| Certificados de participación Fideicomiso XI | | 3.271.714 | 3.340.550.536 | | 3.340.550.536 |
| Certificados de participación Fideicomiso XII | | 129.846 | 132.577.786 | | 132.577.786 |
| Certificados de participación Fideicomiso XIII | | 485.513 | 495.727.969 | | 495.727.969 |
| BROU C/C.Conv. MVOTMA-ANV Subsidios M/N 5206 3 | | | | 3.006.131 | 3.006.131 |
| BROU Conv. Emergencia Critica y Hab. 152 5294 4 | | | | 23.502.435 | 23.502.435 |
| BROU ANV Fondo Rotatorio - MVOTMA 152 5514 5 | | | | 7.489.570 | 7.489.570 |
| BROU c/c Fide IX B47 Immaldonado 152-5627-3 | | | | 19.131.619 | 19.131.619 |
| BROU c/c Fide IX Tzas del Palacio 152-5638-8 MN | | | | 66.343.396 | 66.343.396 |
| BROU c/c Fide IX Tzas del Palacio 152-5639-8 ME | 375.310 | | 10.811.568 | | 10.811.568 |
| BROU 152-5767-6 Prog. Autoconstrucción | | | | 35.279.607 | 35.279.607 |
| BROU 152-5589-0 Cooperativas MVOTMA | | | | 72.213.893 | 72.213.893 |
| BROU Depósitos en garantía | 8.860 | | 255.230 | 973.738 | 1.228.968 |
| CREDIMAT | | | | 7.410.770 | 7.410.770 |
| BROU cta .cte. U$S CREDIMAT | 911.840 | | 26.267.362 | | 26.267.362 |
| Vales CREDIMAT en poder de Tesoreria | | | | 114.939.391 | 114.939.391 |
| F.G.C.H. $ | | | | 23.637.182 | 23.637.182 |
| CERTIFICADOS DGI en poder de Tesoreria | | | | 340.789 | 340.789 |
| F.G.C.H. dólares | 12.317 | | 354.822 | | 354.822 |
| BROU 6014-6 Refacción-Dolores MVOTMA | | | | 640.607 | 640.607 |
| Valores en custodia | | | | 128.000.000 | 128.000.000 |
| BROU ME Poder Legislativo 152 0062052 | | | | | - |
| Garantías Otros Valores Proveedores | 2.761.767 | 54.339 | 135.040.719 | 113.340.852 | 248.381.571 |
| CERTIFICADOS ANV | | | | 3.176 | 3.176 |
| Otros valores en custodia | | | | 967.910 | 967.910 |
| BROU 152-65599 PLAN PILOTO CH 77 | | | | 3.313.518 | 3.313.518 |
| **TOTAL** | **4.070.094** | **57.872.321** | **59.207.202.001** | **620.534.585** | **59.827.736.586** |



ECOVIS Iniciado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

| Cuentas de orden acreedoras | Dólares | UR | Equivalentes $ | Pesos | Total 2017 $ |
|---|---|---|---|---|---|
| Emisión Certificados Participación Fideicomisos | | 57.817.982 | 59.034.472.300 | | 59.034.472.300 |
| MVOTMA - Préstamos y Subsidios a otorgar | | | | 3.006.131 | 3.006.131 |
| MVOTMA Convenio Emergencia Critica y Hab. | | | | 23.502.435 | 23.502.435 |
| MVOTMA - Fondo Rotatorio | | | | 7.489.570 | 7.489.570 |
| Fide IX B47 Immaldonado 152-5627-3 | | | | 19.131.619 | 19.131.619 |
| Fide IX Terrazas del Palacio 152-5638-8 m/n | | | | 66.343.396 | 66.343.396 |
| Fide IX Terrazas del Palacio 152-5639-6 m/e | 375.310 | | 10.811.568 | | 10.811.568 |
| Prog. Autoconstrucción | | | | 35.279.607 | 35.279.607 |
| Coop. MVOTMA | | | | 72.213.893 | 72.213.893 |
| Depósitos en garantía en efectivo | 8.860 | | 255.230 | 973.738 | 1.228.968 |
| CREDIMAT $ | | | | 7.410.770 | 7.410.770 |
| CREDIMAT U$S | 911.840 | | 26.267.362 | | 26.267.362 |
| Vales CREDIMAT Depositados | | | | 114.939.391 | 114.939.391 |
| F.G.C.H. | | | | 23.637.182 | 23.637.182 |
| Certificados DGI Depositados | | | | 340.789 | 340.789 |
| F.G.C.H. dólares | 12.317 | | 354.822 | | 354.822 |
| MVOTMA Refacción- Dolores MVOTMA | | | | 640.607 | 640.607 |
| Valores depositados | | | | 128.000.000 | 128.000.000 |
| ANV Comisión adm. Poder Legislativo | - | | | | - |
| Garantías Otros Valores Proveedores | 2.761.767 | 54.339 | 135.040.719 | 113.340.852 | 248.381.571 |
| CERTIFICADOS ANV | | | | 3.176 | 3.176 |
| Otros valores en custodia | | | | 967.910 | 967.910 |
| | | | | 3.313.518 | 3.313.518 |
| TOTAL | 4.070.094 | 57.872.321 | 59.207.202.001 | 620.534.585 | 59.827.736.586 |

## 21. JUICIOS IMPORTANTES Y FUENTES CLAVE DE ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRE

La preparación de los estados financieros requiere que la Dirección realice juicios, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y egresos, así como otra información reportada en las notas. La ANV monitorea periódicamente dichos estimados y se asegura de incorporar toda la información relevante disponible en la fecha que se preparan los estados financieros. Sin embargo, esto no previene que los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos más importantes que tienen un mayor efecto sobre el importe reconocido en los estados financieros se tratan a continuación:

### Prueba de deterioro de activos

El análisis de deterioro de propiedades, planta y equipo requieren una estimación del valor en uso del activo o la unidad generadora de efectivo en el cual se ubica el activo.



ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018

**Provisión por pasivos y cargos**

Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque existe incertidumbre sobre el momento y/o la cantidad de la liquidación. Las provisiones más comunes registrados por la ANV se derivan de las obligaciones en relación con litigios pendientes. El reconocimiento y la medición de las provisiones requieren que la ANV efectúe estimaciones significativas con respecto a la probabilidad (si es más probable que el evento no ocurra) de que se requiera una salida de recursos para cancelar la obligación y hacer suposiciones en caso se pueda hacer una estimación confiable del importe de la obligación. Además, la política contable de la ANV requiere el reconocimiento de la mejor estimación de la cantidad que se requeriría para liquidar una obligación.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En caso que hechos futuros obliguen a modificarlas en los próximos períodos, se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio en los estados financieros futuros.

## 22. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha, no han ocurrido ni están pendientes o en proyecto otros hechos o transacciones que pudieran tener un efecto significativo sobre estos estados financieros que requirieran ser revelados.

Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área gestión de Recursos

Cr. Gustavo Marton
Gerente General

Arq. Francisco Beltrame
Presidente

Esc. Susana Chahinián
Secretaría General



ECOVIS Inicialado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 14/03/2018