

31 de diciembre de 2022

Informe del auditor independiente
sobre los Estados Financieros

**Agencia Nacional de
Vivienda**

ECOVIS Uruguay
Ellauri 468 - CP 11.300
Montevideo
Tel. (598) 2712 4968

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera de la Agencia Nacional de Vivienda, al 31 de diciembre de 2022 y los respectivos estados de resultados integral, de flujo de efectivo, de cambios en el patrimonio, y notas explicativas a los estados financieros por el ejercicio terminado en esa fecha que incluyen un resumen de las principales políticas contables, los cuáles fueron inicialados con fines de identificación.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente, los estados financieros referidos precedentemente presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial de la Agencia Nacional de Vivienda al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones, los flujos de fondos y los cambios en el patrimonio correspondientes al ejercicio finalizado a esa fecha, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República.

Bases para nuestra opinión calificada

Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por su sigla en inglés). Nuestra responsabilidad, de acuerdo con tales normas, se describe en la sección titulada "Responsabilidad del Auditor". Somos independientes en relación a la empresa y cumplimos con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con dichas normas. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión, excepto por lo siguiente:

- De acuerdo con la Nota 22 a los estados financieros la Agencia Nacional de Vivienda firmó en diciembre 2019 una adenda al Convenio N° 369 firmado el 20 de junio de 2014 con el Banco Hipotecario del Uruguay respecto a la administración de inmuebles y derechos que forman parte de las denominadas carteras 750, 751 y convenios con las Intendencias.

En dicha adenda, el Banco Hipotecario del Uruguay cede a favor de la Agencia Nacional de Vivienda la recaudación resultante del repago de los créditos por parte de los deudores, así como lo producido por la comercialización de los inmuebles que integran dichas carteras, en pago de los servicios prestados por la Agencia Nacional de Vivienda en cuanto a la gestión de los activos administrados para el Banco Hipotecario del Uruguay.

En aplicación de esta adenda en el mes de febrero 2020, la Agencia Nacional de Vivienda determinó, facturó y reconoció un ingreso por \$ 12.233.479 (\$12.044.136 correspondiente a lo devengado hasta diciembre 2019), correspondiente a lo recaudado por repagos y comercializaciones de activos pertenecientes a la cartera 751.

Asimismo a la fecha de emisión de este informe, se encuentra aún en análisis los efectos de la adenda firmada sobre las carteras 750 y convenios con las Intendencias. Por lo tanto al 31 de diciembre de 2022 la Agencia Nacional de Viviendas mantiene un crédito por \$ 12.091.920 y un pasivo por \$ 163.879.665 por concepto de gastos a recuperar y recaudaciones a volcar respectivamente, correspondiente a los programas habitacionales de las carteras 750 y convenios con Intendencias. Entendemos que existe incertidumbre acerca de la existencia (o no) y correcta (o incorrecta) valuación de dichos activos y pasivos, y por lo tanto el patrimonio y el resultado del ejercicio podrían estar subvaluados en dicho importe neto.

Énfasis en asuntos que no afectan nuestra opinión

Sin afectar nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente:

- De acuerdo con la Nota 13 a los estados financieros, la empresa Glenby SA. promovió un juicio civil contra el Banco Hipotecario del Uruguay, SADUF (Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.) y la Agencia Nacional de Vivienda relacionado con la concesión del inmueble de la Estación General Artigas. Eventualmente, si la sentencia fuera favorable a Glenby S.A. la agencia podría ser condenada solidariamente.

Responsabilidad de la Dirección por los estados contables

La Dirección de la Agencia Nacional de Vivienda es responsable por la preparación y la razonable presentación de los estados financieros de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, ya sea debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

En la elaboración de los estados financieros, la dirección es responsable por la evaluación de la capacidad de la empresa de continuar operando, informando, de aplicar, los asuntos relacionados con la continuidad de las operaciones y el uso de bases contables de negocio en marcha en la elaboración de los estados financieros, a no ser que la Dirección pretenda liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o no exista ninguna alternativa realista que evite el cierre de las operaciones.

La Dirección de la Agencia Nacional de Vivienda es la responsable de la supervisión de todo el proceso de elaboración de los estados financieros.

Responsabilidad del auditor

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros, tomados en su conjunto, están libres de distorsiones relevantes, independientemente de si las mismas fueron causadas por fraude o error, y emitir el informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable implica un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría siempre detecta las eventuales distorsiones relevantes que puedan existir. Las distorsiones pueden ser consecuencia de fraude o error y son consideradas relevantes cuando, individualmente o en conjunto, puedan influenciar, en un contexto razonable, las decisiones económicas de los usuarios tomadas en base a dichos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, aplicamos nuestro juicio y escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de existencia de distorsiones significativas en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, planificamos y ejecutamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos y obtenemos evidencia de auditoría apropiada y suficiente para sustentar nuestra opinión.
- Relevamos y comprendemos los aspectos de control interno de la entidad relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión acerca de la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas por la entidad y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como su correcta revelación en notas.

- Concluimos sobre lo adecuado del uso de bases contables de negocio en marcha en la elaboración de los estados financieros y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existen incertidumbres relevantes en relación a eventos o condiciones que puedan generar una duda razonable en relación a la capacidad de continuidad operativa de la entidad. De concluir que existen contingencia relevantes, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría las respectivas revelaciones en los estados financieros o incluir modificaciones en nuestra opinión, si las revelaciones fueran inadecuadas. Nuestra conclusión está fundamentada en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Hechos o condiciones posteriores pueden llevar a la entidad a no mantener su continuidad operativa.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones realizadas y si los estados financieros representan correctamente los hechos y transacciones de manera compatible con el objetivo de presentación adecuada.

Oportunamente informamos a la Dirección respecto, entre otros aspectos, al alcance planificado, a la oportunidad de la auditoría y a los principales asuntos de la auditoría, incluso respecto a eventuales deficiencias significativas en el control interno que eventualmente pudiéramos identificar durante nuestro trabajo.

Montevideo, 22 de marzo de 2023.

Saluda atentamente,



Cr. Alejandro Bouzada

Socio

C.J.P.P.U. 114.574

Timbre de la C.J.P.P.U. descontado en cuenta en B.C.U.
--

AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



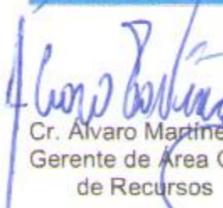
CONTENIDO

ESTADO DE SITUACIÓN 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.....	7
3. MODIFICACIONES A LOS SALDOS INICIALES.....	15
4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	17
5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA	18
6. NIIF 16 – ARRENDAMIENTOS	18
7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS.....	19
8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.....	20
9. OTROS APORTES DE CAPITAL	20
10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS.....	21
11. PARTES RELACIONADAS	22
12. INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS FINANCIEROS	23
13. PROVISIONES.....	26
14. REMUNERACIONES DE PERSONAL CLAVE	27
15. PASIVOS CONTINGENTES	28
16. INGRESOS OPERATIVOS.....	28
17. PROYECTOS ADMINISTRADOS.....	29
18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONVENIOS.....	30
19. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS.....	31
20. IMPUESTOS.....	31
21. CUENTAS DE ORDEN	32
22. JUICIOS IMPORTANTES Y FUENTES CLAVE DE ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRE	34
23. SITUACIÓN GENERADA POR LA DECLARACIÓN DE LA EMERGENCIA SANITARIA	34
24. HECHOS POSTERIORES	34

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

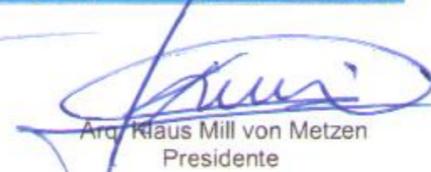
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (expresado en pesos uruguayos)

		Saldos al 31/12/2022	Saldos al 31/12/2021
	Notas	\$	\$
ACTIVOS			
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo	4	114.046.708	116.578.141
Cuentas por cobrar y otras de largo plazo	6	400.092.094	368.562.068
Activo por derecho al uso	5	3.867.481	7.690.108
Total activos no corrientes		518.006.283	492.830.317
ACTIVOS CORRIENTES			
Cuentas por cobrar y otros	6	293.542.770	716.545.639
Bienes disponibles para la venta		180.648	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1.485.238.218	1.038.150.183
Total activos corrientes		1.778.961.636	1.754.695.822
TOTAL ACTIVOS		2.296.967.919	2.247.526.139
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PATRIMONIO			
Capital Legal	8	65.200.000	65.200.000
Aportes para funcionamiento	8	9.964.810.772	9.348.810.772
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		-9.158.880.062	-8.606.207.872
Resultado integral del ejercicio		-626.307.100	-552.672.190
TOTAL PATRIMONIO		668.833.539	679.140.639
PASIVOS			
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras de largo plazo	9	66.442.367	92.477.087
Pasivo por arrendamiento	5	1.041.988	4.041.392
Total pasivo no corriente		67.484.355	96.518.479
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras	9	1.540.331.180	1.451.982.818
Pasivo por arrendamiento	5	2.628.899	3.873.284
Provisiones	12	17.689.946	16.010.919
Total pasivo corriente		1.560.650.025	1.471.867.021
TOTAL PASIVOS		1.628.134.380	1.568.385.500
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		2.296.967.919	2.247.526.139


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área Gestión
de Recursos


Dra. Flavia Silva
Gerente General


Dra. Valeria Muñoz
Secretaría General


Arq. Klaus Mill von Metzén
Presidente

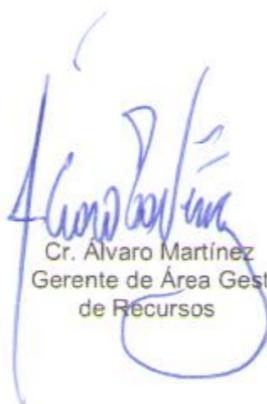
 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
22/03/2023



ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(expresado en pesos uruguayos)

		Período 01/01/2022 31/12/2022	Período 01/01/2021 31/12/2021	Período 01/10/2022 31/12/2022	Período 01/10/2021 31/12/2021
	Notas	\$	\$	\$	\$
Ingresos operativos	15	755.985.120	724.617.829	204.964.999	199.226.893
Gastos Administrativos	17	-1.350.570.091	-1.324.909.444	-345.983.069	-335.049.415
Gastos Administración de Proyectos	16-17	-7.260.806	-5.757.310	-314.656	-1.425.523
Costos Financieros	18	-324.809.553	-124.718.484	-88.988.627	-26.856.057
Ingresos Financieros	18	300.532.790	178.266.579	70.437.812	54.308.982
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS		-626.122.540	-552.500.830	-159.883.541	-109.795.120
Impuestos a la renta	19	-184.560	-171.360	-46.140	-42.840
RESULTADO DEL EJERCICIO		-626.307.100	-552.672.190	-159.929.681	-109.837.960
Otros resultados integrales					
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		-626.307.100	-552.672.190	-159.929.681	-109.837.960


Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área Gestión
de Recursos


Dra. Flavia Silva
Gerente General


Dra. Valeria Muñoz
Secretaría General

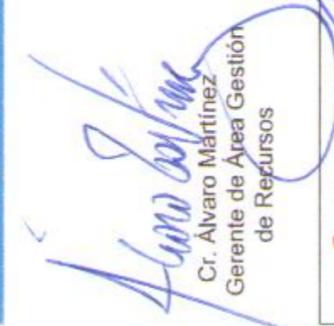

Arq. Klaus Mill von Metzen
Presidente

 **ECOVIS** Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
22/03/2023

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Capital		Aportes para funcionamiento		Capital Garantía Fideicomisos	Aporte Garantía Fideicomisos	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total Patrimonio
	MEF	MVOT	MEF	MVOT					
Notas	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero 2021	65.200.000	8.788.696.772	40.000.000	40.000.000	124.250.429	13.761.721	285.997.779	-8.606.207.872	711.698.829
Resultados del ejercicio									
Otros resultados integrales del año									
Total resultados integrales del año								-552.672.190	-552.672.190
Aportes									
Otros resultados integrales del año									
Total resultados integrales del año		520.114.000							
Saldos al 31 de diciembre 2021	65.200.000	9.308.810.772	40.000.000	40.000.000	124.250.429	13.761.721	285.997.779	-9.158.880.062	679.140.639
Resultados del ejercicio									
Otros resultados integrales del año									
Total resultados integrales del año									
Aportes									
Otros resultados integrales del año		616.000.000							
Total resultados integrales del año									
Saldos al 31 de Diciembre 2022	65.200.000	9.924.810.772	40.000.000	40.000.000	124.250.429	13.761.721	285.997.779	-9.785.187.162	668.833.539


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área Gestión
de Recursos


Dra. Valeria Muñoz
Secretaría General

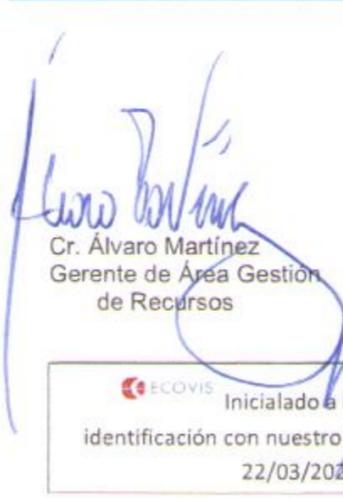

Arq. Klaus Mill von Metzén
Presidente

 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro Informe de fecha
22/03/2023

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Período 01/01/2022 31/12/2022	Período 01/01/2021 31/12/2021
	\$	\$
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio	-626.307.100	-552.672.190
Ajustes:		
Amortización de propiedad planta	4.731.552	5.572.823
Amortización de activo por derechos al uso	3.822.627	3.595.651
Depósitos en BCU Fideicomisos	-31.530.026	-26.866.580
Intereses devengados por pasivos por arrendamiento	103.333	228.958
Diferencia de cambio Pasivo por arrendamiento	-605.284	187.779
Pérdida por deterioro vehículo	166.526	-
Cambios en Activos y Pasivos operativos:		
Variación en activos corrientes	423.002.869	-254.760.404
Variación en pasivos corrientes	90.027.389	98.916.987
Variación en activos no corrientes	-	-
Variación en pasivos no corrientes	-26.034.720	-447.543
Efectivo neto generado por actividades de operación	-162.622.834	-726.244.520
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de propiedad, planta y equipo	-2.547.293	-515.436
Adquisición de activos por derecho al uso	-	-8.298.536
Efectivo neto usado en actividades de inversión	-2.547.293	-8.813.972
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES FINANCIERAS		
Aportes del MEF - MVOT	616.000.000	520.114.000
Pagos por arrendamiento	-3.741.839	-4.155.151
Nuevos pasivos por arrendamientos	-	8.298.536
Efectivo neto generado por (usado en) actividades financieras	612.258.161	524.257.385
(DISMINUCIÓN)/INCREMENTO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	447.088.035	-210.801.107
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	1.038.150.183	1.248.951.289
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	1.485.238.218	1.038.150.183






Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área Gestión
de Recursos

Dra. Flavia Silva
Gerente General

Dra. Valeria Muñoz
Secretaría General

Arq. Klaus Mill von Metzen
Presidente


 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
22/03/2023

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 y Ordenamiento Territorial (MVOT) oficiar de nexo entre la ANV y el Poder Ejecutivo.

Por Ley N° 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 MVOT.

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 1° de agosto de 2007; constituyendo domicilio fiscal a tales efectos en la calle Cerrito 400.

A través del artículo 13° 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, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023.

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).

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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.

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

c- Apoyo a la implementación de ANV

El MVOT y la Oficina de Planeamiento y Presupuesto suscribieron con el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo un Proyecto de "Fortalecimiento institucional del MVOT 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 MVOT.

d- Estructura ANV

La estructura de la ANV cuenta con dos Sistema Escalafonarios:

- Sistema Escalafonarios ANV
- Sistema Escalafonarios Ley 18.125, en el que revistarán los funcionarios incorporados a la ANV provenientes del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) que no pasen a ocupar cargos del Sistema Escalafonario ANV.

Al cierre del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2022 se detalla la cantidad de funcionarios según su vínculo funcional y la variación obtenida en los últimos 5 años:

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Funcionarios ANV (Ley No 18.125)	360	319	267	226	139
Funcionarios ANV	134	164	184	178	301
Función Pública	4	4	4	-	-
Becarios	10	12	4	67	50
Directores	3	3	3	3	3
Particular confianza	4	4	4	4	4
Contratados	27	19	12	11	8
Total	542	525	478	489	505
Variación en términos %		-3,1%	-9,0%	2,3%	3,3%

e- Convenios salariales

La ANV cuenta con dos convenios colectivos vigentes con sus funcionarios, el Convenio Colectivo de Banca Oficial y el Convenio de Mesa de Entes, junto con el Decreto No 457-2021 donde se aprueba el Presupuesto 2022, y el cual incorpora todos los beneficios con sus funcionarios.

 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
22/03/2023

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Se detallan a continuación aquellos beneficios adicionales:

Beneficios
Progresivos funcionarios Ley 18.125
Retribución a la persona - funcionarios Ley 18.125
Por tareas especializadas - funcionarios Ley 18.125
Por tareas que impliquen cambio de residencia habitual
Por funciones distintas al cargo - funcionarios Ley 18125
Otras compensaciones - funcionarios Ley 18.125
Productividad Ley 16.127 - funcionarios Ley 18.125
Remuneración por cumplimiento de metas (SRCM) - funcionarios Ley 18125
Sistema de Remuneración Variable (SRV) - funcionarios Escalafón ANV
Salario vacacional – funcionarios escalafón Ley 18.125
Contribuciones por asistencia médica – Ley 18.125
Reintegro de lentes
Prima por alimentación – funcionarios esc. ANV
Reintegro por guardería – funcionarios Ley 18.125
Aportes personales s/reintegro guardería – Ley 18.125
Reintegro por guardería – funcionarios escalafón ANV
Aportes personales s/reintegro guardería funcionarios escalafón ANV
Prima Por Matrimonio
Hogar constituido
Prima por Nacimiento
Prestaciones por hijo - funcionarios escalafón ANV
Prestaciones por hijo - funcionarios escalafón Ley 18.125
Compensación especial por proyectos o tarea

f- Estados financieros por el ejercicio anual

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la ANV el 22 de marzo de 2023.

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 2022.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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 2021, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2021 son presentados únicamente a los efectos de su comparación con las cifras al 31 de diciembre de 2022.

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.

Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados según la convención de costo 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

El 1° de enero de 2019 entró en vigencia la NIIF 16 "Arrendamientos", la cual comenzó a aplicarse por la ANV en dicha fecha, generándose cambios en los arrendamientos previamente clasificados como operativos, de acuerdo a la NIC 17.

Al inicio de un contrato, la organización en su calidad de arrendatario, evalúa si el mismo corresponde a un arrendamiento, en cuyo caso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, excepto para los arrendamientos con plazo igual o inferior a doce meses y arrendamientos de bajo valor. Con posterioridad, reconoce el gasto por intereses sobre el pasivo financiero, así como el gasto por depreciación del activo por derecho de uso.

Para los arrendamientos de plazo igual o inferior a doce meses y los de bajo valor, la ANV reconoce un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Medición inicial

El pasivo por arrendamiento se mide al valor presente de las cuotas por arrendamiento pendientes de pago a la fecha. Dichas cuotas se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si es fácilmente determinable, en caso contrario, se utiliza la tasa de interés incremental a la que accedería la ANV.

El activo por derecho de uso se mide al costo, incluyéndose los siguientes componentes:

- el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, tal como se indica en el párrafo anterior,

 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
22/03/2023

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

- los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de inicio, menos los incentivos de arrendamiento recibidos,
- cualquier costo directo inicial,
- una estimación de los costos en que incurrirá la ANV en dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios.

Medición posterior

Luego de la medición inicial, el pasivo por arrendamiento:

- se incrementa para reflejar el devengo de los intereses,
- se reduce para reflejar los pagos de las cuotas por arrendamiento,
- se vuelve a medir el importe en libros para reflejar cualquier modificación en las futuras cuotas por arrendamiento.

El activo por derecho de uso se mide al costo:

- menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor,
- ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento.

Aplicación inicial NIIF 16

En uso de la opción prevista por el párrafo C5(b) de la NIIF 16, no se reexpresó la información comparativa, reconociéndose en la fecha de aplicación inicial (1/1/19) para los arrendamientos anteriormente clasificados como operativos de acuerdo a la NIC 17:

- un pasivo por arrendamiento medido al valor presente de las cuotas por arrendamiento pendientes de pago a la fecha, descontados utilizando la tasa incremental a la que accedería ANV a dicha fecha,
- un activo por derecho de uso por un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento anticipado o devengado relacionado con ese arrendamiento reconocido en el ejercicio anterior al 1/1/19.

La ANV ha utilizado como tasa de descuento en la medición de los pasivos por arrendamientos en pesos uruguayos reconocidos al 01/01/19, las curvas ITLUP (Curva Spot de Rendimientos de Títulos Uruguayos con riesgo soberano emitidos en moneda nacional corriente - pesos uruguayos) y para dólares las curvas CUD (Curva Spot de Rendimientos de Títulos Soberanos Uruguayos emitidos en dólares de los Estados Unidos - USD), publicadas en el sitio web de BEVSA (Bolsa Electrónica de Valores en Uruguay S.A.).

Nuevas normas contables o enmiendas a las normas contables aún no vigentes para el ejercicio económico 2022 y no adoptadas anticipadamente:

- 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

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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 17- Contratos de seguros, vigente a partir del 1 de enero de 2023. 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.

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 equipo de oficina	10	10%
Vehículos	5	20%
Equipo sanitario y científico	3	33%

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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.

2.4 DETERIORO DEL VALOR DE ACTIVOS NO FINANCIEROS

Deterioro del valor de las 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

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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 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 período 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

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 sólo 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.

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 MVOT, 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.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

Moneda	31/12/2022	31/12/2021
Dólares	40,071	44,695
UI	5,6023	5,1608
UR	1.498,67	1.364,33

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 2022 y 2021 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 período que surge.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

2.10 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios al personal a corto plazo son reconocidas 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.

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 N° 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 N° 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 no generaron modificación en el patrimonio al 31 de diciembre de 2021. Este ajuste implicó una variación en términos cualitativos, aumentando el activo no corriente por \$ 3.771.416 y disminuyendo el activo corriente por el mismo importe.

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:

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Saldos al 31/12/2021 antes de ajustes	Ajustes	Saldos al 31/12/2021 ajustados
	\$	\$	\$
ACTIVOS			
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad. planta y equipo	116.578.141		116.578.141
Cuentas por cobrar y otras de largo plazo	368.562.068		368.562.068
Activo por derecho al uso	3.918.692	3.771.416	7.690.108
Total activos no corrientes	489.058.901	3.771.416	492.830.317
ACTIVOS CORRIENTES			-
Cuentas por cobrar y otros	716.545.639		716.545.639
Activo por derecho al uso	3.771.416	-3.771.416	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.038.150.183		1.038.150.183
Total activos corrientes	1.758.467.238	-3.771.416	1.754.695.822
TOTAL ACTIVOS	2.247.526.139		2.247.526.139
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PATRIMONIO			
Capital Legal	65.200.000		65.200.000
Aportes para funcionamiento	9.348.810.772		9.348.810.772
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	-8.606.207.872		-8.606.207.872
Resultado integral del ejercicio	-552.672.190		-552.672.190
TOTAL PATRIMONIO	679.140.639		679.140.639
PASIVOS			
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras de largo plazo	92.477.087		92.477.087
Pasivo por arrendamiento	4.041.392		4.041.392
Total pasivos no corrientes	96.518.479		96.518.479
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras	1.451.982.818		1.451.982.818
Pasivo por arrendamiento	3.873.284		3.873.284
Provisiones	16.010.919		16.010.919
Total pasivo corriente	1.471.867.021		1.471.867.021
TOTAL PASIVOS	1.568.385.500		1.568.385.500
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	2.247.526.139		2.247.526.139

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	TERRENOS	EDIFICACIONES	MAQUINAS MOBILIARIO Y EQUIPOS DE OFICINA	VEHICULOS DE TRANSPORTE	EQUIPO SANITARIO Y CIENTIFICO	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
AI 01 DE ENERO DE 2021	19.547.356	108.323.411	57.314.184	801.172	506.377	186.492.500
Aumentos	-	339.403	176.033			515.436
Bajas						
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19.547.356	108.662.814	57.490.217	801.172	506.377	187.007.936
Aumentos	-	222.230	2.247.254	-	77.809	2.547.293
Bajas				801.172		801.172
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2022	19.547.356	108.885.044	59.737.471	-	584.186	188.754.057
DEPRECIACIÓN Y DETERIORO						
AI 01 DE ENERO DE 2021	-	21.654.550	42.562.513	133.532	506.377	64.856.972
Depreciación del año		2.167.600	3.244.990	160.233	-	5.572.823
Bajas						
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2021	-	23.822.150	45.807.503	293.765	506.377	70.429.795
Depreciación del periodo		2.175.425	2.378.602	160.233	17.292	4.731.552
Bajas				453.998		453.998
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2022	-	25.997.575	48.186.105	-	523.669	74.707.349
VALOR NETO CONTABLE						
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19.547.356	84.840.664	11.682.714	507.407	-	116.578.141
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2022	19.547.356	82.887.469	11.551.366	-	60.517	114.046.708

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

5. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los bienes clasificados como mantenidos para la venta, han sido valuados al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

6. NIIF 16 – ARRENDAMIENTOS

Tal como se indica en Nota 2 al inicio de un contrato de arrendamiento, ANV en su calidad de arrendatario, reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Posteriormente, reconoce el gasto por intereses sobre el pasivo financiero, así como el gasto por depreciación del activo por derecho de uso.

Activo por derecho de uso

A continuación, se expone el detalle de los activos por derechos de uso, incluyéndose los saldos iniciales, las incorporaciones del período, los cargos por depreciación (amortizaciones) y los saldos finales según la clase de activo:

	Saldo al 01/01/2022	Amortizaciones	Saldo al 31/12/2022
	\$	\$	\$
ACTIVO POR DERECHO AL USO			
Vivienda	1.149.897	759.901	389.996
Hardware, comunicaciones, sitios	5.972.037	2.494.553	3.477.484
Central telefónica	568.174	568.174	-
TOTALES	7.690.108	3.822.628	3.867.480

Pasivo por arrendamiento y gasto por intereses

Durante el presente período se efectuaron pagos de cuotas de arrendamiento por un total equivalente a \$ 3.741.839 (\$ 4.155.151 en igual período de 2021), de acuerdo al siguiente detalle:

	Periodo 01/01/2022 - 31/12/2022			Periodo 01/01/2021 - 31/12/2021		
	Pagos de arrendamiento	Intereses	Total pago cuota	Pagos de arrendamiento	Intereses	Total pago cuota
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
PASIVO POR ARRENDAMIENTO						
Vivienda	707.031	58.969	766.000	758.473	72.891	831.364
Hardware, comunicaciones, sitios	2.317.444	25.191	2.342.635	2.032.953	24.426	2.057.379
Central telefónica	614.031	19.173	633.204	1.134.767	131.641	1.266.408
TOTALES	3.638.506	103.333	3.741.839	3.926.193	228.958	4.155.151

Según el detalle anterior, el gasto por intereses de los pasivos por arrendamiento devengado durante el periodo 01/01/22 al 31/12/22 asciende a \$ 103.333 (\$ 228.958 en igual período de 2021).

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Para los arrendamientos de plazo igual o inferior a doce meses y los de bajo valor, la ANV en el periodo 01/01/2022 al 31/12/2022, reconoció un gasto operativo de forma lineal por un total de \$12.597.991

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS

	Saldos al 31/12/2022	Saldos al 31/12/2021
Cuentas por cobrar	\$	\$
BHU cobro cuotas	1.043.590	1.088.658
BHU por pagos	894.612	893.084
MEF	56.000.000	245.000.000
Deudores por administración de Fideicomisos	53.092.430	51.421.558
Gastos a recuperar por cuenta de Fideicomiso	44.378.097	47.765.166
Retenciones cuotas de Fideicomiso a cobrar	49.546.074	48.238.941
Cobranza Externa	12.010.202	21.374.594
Cobranzas con tarjetas de debito	48.938	37.397
Deudores varios	6.474.237	614.075
MVOT – Prestamos comunes, honorarios escribanos	33.512.082	252.819.202
MVOT - Emergencia crítica y habitacional	10.516.306	32.335.665
MVOT - Programa Mitigaciones	3.687.833	-
Créditos Fiscales	476.686	1.391.690
Gastos a recuperar a cuenta de las Intendencias	12.091.920	10.662.238
Otras cuentas a cobrar	9.769.763	2.903.371
TOTAL	293.542.770	716.545.639

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.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Pesos	Dólares	Equivalentes en \$	Total 2022 \$	Total 2021 \$
Caja MN ME	22.213.960	10.480	419.944	22.633.904	23.319.673
Caja Chica	352.000	-	-	352.000	237.000
Cheques a cobrar	1.758.358	-	-	1.758.358	92.113
BROU M/N	790.381.004	-	-	790.381.004	360.349.642
BROU M/E	-	5.779.318	231.583.069	231.583.069	328.218.631
BROU Recaudación	18.820.723	-	-	18.820.723	498.696
BROU Retenciones	56.386.692	8.648.983	346.573.394	402.960.086	231.260.061
BCU restringida M/N	2.571.771	-	-	2.571.771	1.803.872
BROU Erogaciones	14.163.937	-	-	14.163.937	92.370.495
Caja MN ME	13.366	-	-	13.366	-
TOTAL	906.661.811	14.438.781	578.576.407	1.485.238.218	1.038.150.183

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

9. OTROS APORTES DE CAPITAL

El capital al 31 de diciembre de 2022 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 N° 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 N° 89.

Por concepto de gastos de funcionamiento se recibieron por parte del MEF hasta el 31 de diciembre de 2021 \$ 9.308.810.772 y desde el 1° de enero hasta el 31 de diciembre de 2022 \$ 616.000.000

En el capítulo se incluyen aportes del MVOT por \$ 40.000.000 (pesos uruguayos cuarenta millones) correspondientes al compromiso de gestión firmado entre ANV y MVOT 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 MVOT
- 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.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Las cuentas de capital al 31 de diciembre de 2022 quedan expuestas según el siguiente detalle:

	Saldos al 31/12/2022	Saldos al 31/12/2021
Patrimonio	\$	\$
Capital legal a integrar	65.200.000	65.200.000
Capital Garantía Fideicomisos	124.250.429	124.250.429
Aportes Garantía Fideicomisos	13.761.721	13.761.721
Aportes del MEF	9.924.810.772	9.308.810.772
Aportes del MVOT	40.000.000	40.000.000
TOTAL	10.168.022.922	9.552.022.922

10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS

	Saldos al 31/12/2022	Saldos al 31/12/2021
Cuentas por pagar y otras	\$	\$
Acreeedores por imputaciones presupuestales	31.948.233	29.173.130
Servicios a pagar al BHU	442.573	463.718
Acreeedores por retenciones de sueldos y cargas sociales	45.118.559	46.176.670
Acreeedores fiscales	21.864.742	21.822.798
Retribuciones a pagar	27.900.054	25.077.826
Recaudación Cartera Administrada 750 y 751	6.624.389	5.761.808
Recaudación Fideicomisos	494.871.880	511.889.959
Recaudación Parlamento	1.504.717	1.346.823
Recaudación BPS	499.639	479.304
Recaudación BHU	5.928.391	5.386.534
Recaudación Intendencias	157.255.275	136.901.240
Provisiones salariales	144.313.244	120.357.406
Fondo Nacional de Vivienda	820.454	803.302
Honorarios escribanos a pagar	22.250.940	25.619.495
Provisión retribución cumplimiento de metas	56.950.306	51.914.829
Otras provisiones	2.218.846	1.932.340
Recaudación MVOT	495.480.152	436.112.201
Programa Instituto Nacional de Colonización	20.020	28.629
Recaudación Ministerio del interior	3.051.323	3.566.521
Recaudación cartera 530 BHU	3.593.667	4.817.064
MTOP - Programa Realojos	12.463.765	16.714.330
IMM – Programa Realojos	317.910	931.142
Otras cuentas a pagar	4.892.102	4.705.749
TOTAL	1.540.331.181	1.451.982.818

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Saldos al 31/12/2022	Saldos al 31/12/2021
Cuentas por pagar comerciales y otras de largo plazo	\$	\$
Provisión Licencia Largo Plazo	52.560.545	71.497.422
Provisión Cargas Sociales Largo Plazo	13.881.822	20.979.665
Pasivo por arrendamiento	1.041.988	4.041.392
TOTAL	67.484.355	96.518.479

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.

11. PARTES RELACIONADAS

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

Saldos con partes relacionadas:

	SALDOS AL 31/12/2022	SALDOS AL 31/12/2021
	\$	\$
CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	44.378.097	47.765.166
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	47.716.221	285.154.867
Intendencias Municipales	12.091.920	10.662.238
Total	104.186.238	343.582.271
CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	494.871.880	511.889.959
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	494.900.759	435.532.808
Ministerio del Interior	3.051.323	3.566.521
Intendencias Municipales	157.255.275	136.901.240
Total	1.150.079.237	1.087.890.528
SALDOS DE PATRIMONIO		
Ministerio de Economía y Finanzas	9.924.810.772	9.308.810.772
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	40.000.000	40.000.000
CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS	9.964.810.772	9.348.810.772

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Transacciones con partes relacionadas:

	Período 01/01/2022 - 31/12/2022	Período 01/01/2021 - 31/12/2021
RECAUDACIÓN DE CARTERAS ADMINISTRADAS POR CUENTA DE ENTIDADES RELACIONADAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	3.065.845.225	2.885.041.327
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	2.243.041.320	1.937.489.187
Ministerio del Interior	56.148.950	59.236.745
Intendencias Municipales	20.753.599	23.985.993
Total	5.385.789.094	4.905.753.252
LIQUIDACIÓN DE PASIVOS POR ANV EN NOMBRE DE PARTES RELACIONADAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	275.194.396	216.115.570
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	162.626.893	160.072.969
Intendencias Municipales	1.429.682	391.292
Total	439.250.971	376.579.831
APORTES AL PATRIMONIO		
Ministerio de Economía y Finanzas	616.000.000	520.114.000
Total	616.000.000	520.114.000
INGRESOS OPERATIVOS		
Ministerio de Economía y Finanzas	616.754.458	588.475.143
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	80.000.000	80.000.000
Total	696.754.458	668.475.143

12. 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 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.

 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro Informe de fecha
22/03/2023

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, ANV posee saldos en efectivo por \$ 1.485.238.218 mientras que el capital de trabajo es de \$ 294.427.577. Para el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021 se mantenían saldos en efectivo por \$ 1.038.150.183 y el capital de trabajo era \$ 294.427.577

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.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Los activos y pasivos financieros por moneda al 31 de diciembre de 2022 se analizan de la siguiente manera:

	Saldos al 31/12/2022 Dólares	Saldos al 31/12/2022 Equivalente en \$	Saldos al 31/12/2021 Dólares	Saldos al 31/12/2021 Equivalente en \$
ACTIVO CORRIENTE				
Caja	10.480	419.944	13.107	585.817
Bancos	14.428.301	578.156.463	12.493.163	558.381.921
Cuenta deudora por gastos de Fideicomiso	21.101	845.539	21.101	943.109
Cobranza externa	8.878	355.750	7.711	344.665
Partidas deudoras a liquidar	9.631	385.933	14.602	652.647
Créditos Diversos	863	34.585	-	-
Total de Activos en Moneda Extranjera	14.479.254	580.198.214	12.549.684	560.908.159
PASIVO CORRIENTE				
Acreedores comerciales	20.048	803.332	36.077	1.612.446
Recaudación BHU	4.695	188.133	805	36.000
MVOT - Plan realojos	540.913	21.674.934	59.486	2.658.723
Pasivo por arrendamiento	54.133	2.169.182	137.239	6.133.897
MTOP - Plan Realojos	311.042	12.463.766	373.964	16.714.330
IMM - Plan realojos	3.021	121.067	15.479	691.846
Deudas diversas	184	7.373	416	18.594
PASIVO NO CORRIENTE				
Pasivo por arrendamiento	26.004	1.041.988		
Total de Pasivos en Moneda Extranjera	960.040	38.469.775	623.466	27.865.836
Posición Neta Activa	13.519.214	541.728.439	11.926.218	533.042.323

	Saldos al 31/12/2022 Unidades Indexadas	Saldos al 31/12/2022 Equivalente en \$	Saldos al 31/12/2021 Unidades Indexadas	Saldos al 31/12/2021 Equivalente en \$
ACTIVO NO CORRIENTE				
Dep. en BCU Ley 18125 art.13 lit.c - Fideicomisos	71.415.685	400.092.094	71.415.685	368.562.069
Total de Activos en Moneda Extranjera	71.415.685	400.092.094	71.415.685	368.562.069
PASIVO CORRIENTE				
Recaudación Fideicomisos	66.748	373.945	66.748	344.475
Total de Pasivos en Moneda Extranjera	66.748	373.945	66.748	344.475
Posición Neta Activa	71.348.937	399.718.149	71.348.937	368.217.594

 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
22/03/2023

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 2022, 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 \$ 54.172.842 mayor/menor debido a la exposición a dicha moneda generada por posición neta al cierre del período (resultado del ejercicio mayor/menor en aproximadamente \$ 53.304.232 al 31 de diciembre de 2021).

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2022, 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 \$ 19.985.907 mayor/menor debido a la exposición a dicha moneda generada por posición neta al cierre del período (resultado del ejercicio mayor/menor en aproximadamente \$ 18.410.879 al 31 de diciembre de 2021).

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.

13. PROVISIONES

Provisión para juicios y sentencias	Importe (\$)
Saldos al 1 de enero de 2021	12.150.873
Utilizados	5.215.388
Provisiones adicionales	11.107.347
Reversión	2.031.913
Saldos al 31 de diciembre de 2021	16.010.919
Utilizados	-
Provisiones adicionales	2.048.559
Reversión	369.532
Saldos al 31 de diciembre de 2022	17.689.946

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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.

14. 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. Klaus Mill von Metzen
Vicepresidente	Esc. Gustavo Borsari
Director	Arq. Verónica Dodera

NIVEL GERENCIAL	
Gerente General	Dra. Flavia Silva
Asesor Legal	Dr. Diego Guadalupe
Secretaria General	Dra. Valeria Muñoz
Área Gestión Recursos	Cr. Álvaro Martínez
Área Financiamiento y Mercado Inmobiliario	Arq. Horacio da Silva
Área Administración de Créditos	Sra. Gabriela Sienra
Área Programas Habitacionales	Arq. Ariel Beltrand

El total de gastos por remuneraciones del personal clave al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a \$ 29.740.269 que se incluyen en el estado de resultados. En cambio, al 31 de diciembre de 2021 dicho importe es de \$ 27.022.957

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

15. 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.

16. INGRESOS OPERATIVOS

	Período 01/01/2022 al 31/12/2022	Período 01/01/2021 al 31/12/2021
Ingresos Operativos	\$	\$
Comisiones ganadas	740.253.945	711.490.696
Ingresos por servicios	3.570.983	3.264.657
Otros Ingresos Diversos	4.899.386	4.105.167
Ingresos por reintegro convenios	7.260.806	5.757.309
Total	755.985.120	724.617.829

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2022, dentro de los ingresos operativos, comisiones ganadas se incluyen honorarios por administración de los Fideicomisos por \$ 616.754.458,00 correspondientes a una Recaudación Bruta de Fideicomisos de \$ 3.082.905.419.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

17. PROYECTOS ADMINISTRADOS

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022, los ingresos y gastos relacionados a los diferentes proyectos administrados por la ANV son los siguientes:

	Convenio ANV - BHU	Convenio ANV - MVOT	Convenio ANV - Intendencia Municipal Maldonado	Gastos convenio INC-ANV Proyecto El Porvenir	Convenio - Carteras Administradas	Total
Periodo 01/01/2022 al 31/12/2022	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Ingresos por reintegro convenio	104.068	4.238.398	2.024.982	8.609	884.749	7.260.806
Gastos por convenio	-104.068	-4.238.398	-2.024.982	-8.609	-884.749	-7.260.806
Total	-	-	-	-	-	-
Periodo 01/01/2021 al 31/12/2021	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Ingresos por reintegro convenio	34.159	5.314.159	7.221	-	401.771	5.757.310
Gastos por convenio	-34.159	-5.314.159	-7.221	-	-401.771	-5.757.310
Total	-	-	-	-	-	-

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONVENIOS

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

	Período 01/01/2022 31/12/2022	Período 01/01/2021 31/12/2021
Gastos de administración	\$	\$
Retribuciones servicios personales y cargas sociales	991.704.814	994.465.810
Bienes de consumo	8.608.832	5.384.896
Servicios básicos	20.070.446	20.918.707
Publicidad, impresiones, encuadernaciones	5.369.223	2.230.602
Pasajes, viáticos y otros gastos de traslado	9.615.407	7.756.027
Arrendamientos	12.597.991	9.888.687
Impuestos, seguros y comisiones	50.513.305	43.024.256
Servicios de mantenimiento	30.006.052	26.182.584
Servicios técnicos y profesionales	166.297.830	159.374.220
Servicios de vigilancia, custodia y otros servicios contratados	43.381.433	36.231.182
Amortizaciones	8.554.179	9.168.475
Juicios y Sentencias	1.679.027	9.075.434
Pérdida por deterioro de valor	166.526	-
Otras Pérdidas Diversas	2.005.026	1.208.564
Total	1.350.570.091	1.324.909.444
Gastos por convenios	\$	\$
Gastos por convenio ANV - BHU	104.068	34.159
Gastos por convenio ANV - MVOT	4.238.398	5.314.159
Gastos por convenio ANV - Intendencia Municipal Maldonado	2.024.982	7.221
Gastos convenio INC-ANV Proyecto El Porvenir	8.609	-
Gastos por convenio ANV - Carteras Administradas	884.749	401.771
Total	7.260.806	5.757.310

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

19. 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.

	Período 01/01/2022 al 31/12/2022	Período 01/01/2021 al 31/12/2021
Ingresos Financieros	\$	\$
Intereses ganados	19.113	432.906
Diferencia de cambio ganada	300.513.677	177.833.673
Total	300.532.790	178.266.579

	Período 01/01/2022 al 31/12/2022	Período 01/01/2021 al 31/12/2021
Costos Financieros	\$	\$
Diferencia de cambio pérdida	324.706.220	124.489.526
Intereses Arrendamientos	103.333	228.958
Total	324.809.553	124.718.484

20. IMPUESTOS

Reconciliación de Gastos tributarios	Período 01/01/2022 al 31/12/2022	Período 01/01/2021 al 31/12/2021
Resultado del ejercicio	-626.307.100	-552.672.190
Cargo tributario 25%	-156.576.775	-138.168.048
Ajustes	156.576.775	138.168.048
Anticipos mínimo IRAE	184.560	171.360

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

21. CUENTAS DE ORDEN

Cuentas de orden deudoras	Dólares	UR	UI	Equivalentes \$	Pesos	Total
Certificados de participación Fideicomiso I		13.404.277		20.088.588.515		20.088.588.515
Certificados de participación Fideicomiso III		3.048.959		4.569.383.698		4.569.383.698
Certificados de participación Fideicomiso IV		5.591.435		8.379.715.261		8.379.715.261
Certificados de participación Fideicomiso V		17.317.011		25.952.484.470		25.952.484.470
Certificados de participación Fideicomiso VI		2.168.386		3.249.695.195		3.249.695.195
Certificados de participación Fideicomiso VII		4.070.301		6.100.037.835		6.100.037.835
Certificados de participación Fideicomiso IX		1.572.321		2.356.390.823		2.356.390.823
Certificados de participación Fideicomiso X		6.758.219		10.128.340.593		10.128.340.593
Certificados de participación Fideicomiso XI		3.271.714		4.903.219.141		4.903.219.141
Certificados de participación Fideicomiso XII		129.846		194.596.050		194.596.050
Certificados de participación Fideicomiso XIII		485.513		727.623.438		727.623.438
BROU MVOT Emergencia Critica					12.472.122	12.472.122
BROU MVOT Fondo Rotatorio					15.800.382	15.800.382
BROU Intendencia de Maldonado					2.224.790	2.224.790
BROU Terrazas del Palacio					5.302.447	5.302.447
BROU Terrazas del Palacio ME	414.546			16.611.274		16.611.274
BROU MVOT Autoconstrucción					5.256.035	5.256.035
BROU MVOT Cooperativas					22.219.969	22.219.969
BROU Depositos en garantía	8.860			355.029	1.257.692	1.612.721
BROU CREDIMAT					23.778.916	23.778.916
BROU CREDIMAT ME	2.218.472			88.896.398		88.896.398
Vales CREDIMAT en poder de Tesorería			2.274.175	12.740.611	90.494.588	103.235.199
BROU F.G.C.H.					21.033.688	21.033.688
Certificados DGI en poder de Tesorería					267.771	267.771
BROU F.G.C.H. ME	4.660			186.738	-	186.738
Valores en custodia					45.000.000	45.000.000
Garantías Otros Valores Proveedores	782.487			31.355.037	44.672.766	76.027.803
BROU Plan Piloto CH 77					3.538.728	3.538.728
BROU Plan Piloto CH 25					11.261.163	11.261.163
BROU Plan Piloto CH 28					1.254.963	1.254.963
BROU MIDES					5.054.213	5.054.213
TOTAL	3.429.025	57.817.982	2.274.175	86.800.220.106	310.890.233	87.111.110.339

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Cuentas de orden acreedoras	Dólares	UR	UI	Pesos	Total
Emisión Certificados Participación Fideicomisos		57.817.982		-	86.650.075.019
MVOT Emergencia Critica				12.472.122	12.472.122
MVOTMA Fondo Rotatorio				15.800.382	15.800.382
Intendencia de Maldonado				2.224.790	2.224.790
Terrazas del Palacio MN				5.302.447	5.302.447
Terrazas del Palacio ME	414.546			-	16.611.274
MVOT Programa Autoconstrucción				5.256.035	5.256.035
MVOT Cooperativas				22.219.969	22.219.969
Depositos en garantía en efectivo	8.860			1.257.692	1.612.721
Programa CREDIMAT				23.778.916	23.778.916
Programa CREDIMAT ME	2.218.472			-	88.896.398
Vales CREDIMAT Depositados			2.274.175	90.494.588	103.235.199
Programa F.G.C.H.				21.033.688	21.033.688
Certificados DGI en custodia				267.771	267.771
Programa F.G.C.H. ME	4.660			-	186.738
Valores depositados				45.000.000	45.000.000
Garantías Otros Valores Proveedores	782.487			44.672.766	76.027.803
Programa Plan Piloto CH 77				3.538.728	3.538.728
Programa Plan Piloto CH 25				11.261.163	11.261.163
Programa Plan Piloto CH 28				1.254.963	1.254.963
Programa MIDES				5.054.213	5.054.213
TOTAL	3.429.025	57.817.982	2.274.175	310.890.233	87.111.110.339

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

22. 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.

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 periodos, se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio en los estados financieros futuros.

23. SITUACIÓN GENERADA POR LA DECLARACIÓN DE LA EMERGENCIA SANITARIA

El pasado 5 de abril de 2022 se derogó el Decreto N° 93/020 de fecha 13 de marzo de 2020 que declaraba el estado de emergencia sanitaria en nuestro país.

24. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 19 de diciembre de 2019 se aprobó una Adenda al Convenio No 369 de fecha 20 de junio de 2014 entre la ANV y el BHU. Convenio mediante el cual, BHU otorga a la ANV la administración con facultades de disposición, de ciertos activos detallados en el referido Convenio pudiéndose ampliar a otros en el futuro, lo cual abarca entre otros aspectos, el cobro de cuotas por los mismos.

Las partes entendieron que la actual redacción del Convenio puede llevar a diferentes interpretaciones en relación al derecho de la ANV a cobrar por los servicios de administración de los activos objeto del Convenio.

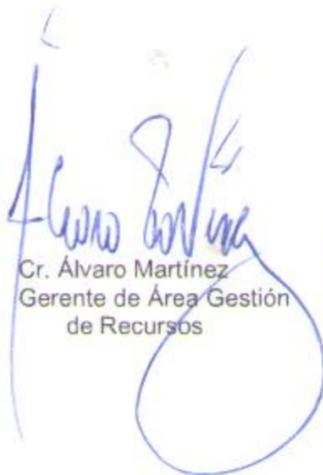
 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
22/03/2023

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Por lo antes expuesto, las partes acordaron agregar la siguiente cláusula al Convenio:
En pago de los servicios prestados por ANV, en cuanto a la gestión de los activos administrados por BHU correspondientes a las carteras denominadas 750, 751 y convenios con Intendencias, el BHU cede a favor de la ANV la recaudación resultante del repago de los créditos por parte de los deudores, así como lo producido por la comercialización de los inmuebles que integran la misma.

A la fecha de cierre del ejercicio, se encontraba en proceso de análisis dicha Adenda al Convenio en lo que refiere a las carteras de las Intendencias y la cartera 750.

Excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, desde el 31 de diciembre de 2022 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. Álvaro Martínez
Gerente de Área Gestión
de Recursos



Dra. Flavia Silva
Gerente General



Dra. Valeria Muñoz
Secretaría General



Arq. Klaus Mill von Metzen
Presidente