

# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

---

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 con Informe de Auditoría Independiente.

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Sres. Directores  
de la Agencia Nacional de Vivienda:**

### Opinión

- 1) Hemos auditado los Estados Financieros del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y los Estados de Resultados, del Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el ejercicio comprendido entre el 01 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022, conjuntamente con las Notas explicativas.
- 2) En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 01 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022 de conformidad con la Ordenanza N° 89 emitida por el Tribunal de Cuentas de la República Oriental del Uruguay.

### Fundamento de la opinión

- 3) Hemos conducido nuestro trabajo de auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección: Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros
- 4) Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los Estados Financieros en Uruguay y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.
- 5) Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.



### **Responsabilidad de la Dirección y de los responsables del gobierno de la entidad por los Estados Financieros**

- 6) La Dirección del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios es responsable por la preparación y la presentación adecuada de estos Estados Financieros adjuntos de conformidad con la Ordenanza N° 89 emitida por el Tribunal de Cuentas de la República Oriental del Uruguay y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de incorrección material, debida al fraude o al error. En la preparación de los Estados Financieros, la Dirección es responsable de la valoración de la entidad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
- 7) Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros**

- 8) Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, sean debidas al fraude o error y emitir un Informe de Auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse al fraude o al error y se consideran materiales si, individualmente o en forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.
- 9) Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
  - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las



circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
  - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de la entidad en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.
  - Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Financieros y sus notas explicativas, y si los Estados Financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación fiel.
- 10) Comunicamos a la Dirección del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecario acerca de, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Montevideo, 9 de mayo de 2023



**Hugo Gubba**  
Contador Público  
C.J.P.P.U. 42.437

**UHY** Gubba  
& Asociados



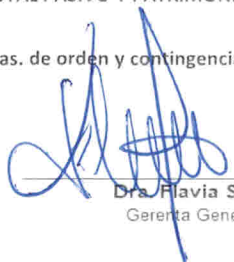


# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022

(cifras expresadas en peso uruguayo)

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo	3,4 y 5	21.220.416	33.972.186
Otros activos financieros	6	180.111.229	157.773.256
Deudores comerciales	7	651.915	251.375
<b>Total activo corriente</b>		<b>201.983.560</b>	<b>191.996.817</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>201.983.560</b>	<b>191.996.817</b>
<b>Ctas. de orden y contingencia</b>	4	<b>179.906.899</b>	<b>214.783.914</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores comerciales	8	683.613	407.802
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>683.613</b>	<b>407.802</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>683.613</b>	<b>407.802</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
	3,6		
Capital		98.000.000	98.000.000
<b>Resultados acumulados</b>			
Resultados de ejercicios anteriores		93.589.016	84.103.160
Resultado del ejercicio		9.710.931	9.485.855
		<b>103.299.947</b>	<b>93.589.015</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>201.299.947</b>	<b>191.589.015</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>201.983.560</b>	<b>191.996.817</b>
<b>Ctas. de orden y contingencia</b>	4	<b>179.906.899</b>	<b>214.783.914</b>



Dra. Flavia Silva  
Gerente General



Arq. Klaus Mill von Metzen  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 09/05/2023  
Hoja 1 de 15

UHY Gubba  
& Asociados



## FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Estado de Resultados por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de enero 2022 y el 31 de diciembre 2022

(cifras expresadas en peso uruguayo)

	Notas	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>			
Primas por garantías otorgadas	9	1.212.710	1.338.214
<b>INGRESOS OPERATIVOS NETOS</b>		<u>1.212.710</u>	<u>1.338.214</u>
Gasto de administración y ventas	10	( 5.544.904)	( 4.170.872)
<b>RESULTADO BRUTO</b>		<u>( 4.332.194)</u>	<u>( 2.832.658)</u>
<b>Resultados financieros</b>			
Intereses ganados LRM		4.658.468	3.961.835
Comisión LRM		( 261.508)	( 232.294)
Diferencia de cambio ganada		10.071.796	8.888.291
Diferencia de cambio perdida		( 425.631)	( 299.319)
		<u>14.043.125</u>	<u>12.318.513</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>9.710.931</u>	<u>9.485.855</u>
Impuesto a la renta	3.7	0	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u>9.710.931</u>	<u>9.485.855</u>

  
Dra. Flavia Silva  
Gerenta General

  
Arq. Klaus Mill von Metzen  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 09/05/2023  
Hoja 2 de 15

  
UHY Gubba  
& Asociados

## FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Estado del Resultado Integral por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de enero 2022 y el 31 de diciembre 2022

(cifras expresadas en peso uruguayo)

	Notas	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
RESULTADO DEL EJERCICIO		9.710.931	9.485.855
Otros resultados integrales		0	0
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>		<u>9.710.931</u>	<u>9.485.855</u>

  
Dra. Flavia Silva  
Gerenta General

  
Arq. Klaus Mill von Metzen  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoria de fecha 09/05/2023  
Hoja 3 de 15

  
UHY Gubba  
& Asociados

# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Estado de Cambios en Patrimonio por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de enero 2022 y el 31 de diciembre 2022

(cifras expresadas en peso uruguayo)

	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2021	98.000.000	84.103.161	182.103.161
Movimientos del ejercicio 2021			
Resultados del ejercicio		9.485.855	9.485.855
Total de movimientos del ejercicio 2021	0	9.485.855	9.485.855
Saldos finales al 31.12.2021	98.000.000	93.589.016	191.589.016
Saldos iniciales al 01.01.2022	98.000.000	93.589.016	191.589.016
Movimientos del ejercicio 2022			
Resultados del ejercicio		9.710.931	9.710.931
Total de movimientos del ejercicio 2022	0	9.710.931	9.710.931
Saldos finales al 31.12.2022	98.000.000	103.299.947	201.299.947

  
Dra. Flavia Silva  
Gerenta General

  
Arg. Klaus Mill von Metzén  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 09/05/2023

Hoja 4 de 15

  
UHY Gubba  
& Asociados




## FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

### Estado de Flujo de Efectivos por el ejercicio comprendido entre el 01 de enero 2022 y el 31 de diciembre 2022

(cifras expresadas en peso uruguayo)

	Notas	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>			
Resultado neto del ejercicio		9.710.931	9.485.855
<b>Ajustes:</b>			
<b>Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones</b>			
(Aumento) / Disminución en Deudores comerciales		( 400.540)	600.547
Aumento / (Disminución) en Acreedores comerciales		275.812	94.285
<b>Efectivo proveniente de Operaciones</b>		<b>9.586.203</b>	<b>10.143.372</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN</b>			
Variación Otros activos financieros		( 22.337.973)	( 1.619.824)
<b>Efectivo aplicado a Inversiones</b>		<b>( 22.337.973)</b>	<b>( 1.619.824)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>Efectivo aplicado a Financiamiento</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>		<b>( 12.751.770)</b>	<b>8.523.548</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO</b>		33.972.186	25.448.638
<b>EFFECTIVO AL CIERRE</b>	3.4	<b>21.220.416</b>	<b>33.972.186</b>

  
 Dra. Flavia Silva  
 Gerenta General

  
 Arq. Klaus Mill von Metzen  
 Presidente

Inicialado para nuestro Informe de  
 Auditoría de fecha 09/05/2023  
 Hoja 5 de 15



# FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

### NOTA 1 - Naturaleza jurídica, cometidos y proceso de capitalización

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (en adelante, FGCH) es un patrimonio independiente, sin personería jurídica, administrado por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV), creado por el Artículo 7º de la Ley N° 18.795 del 17 de agosto de 2011. En su carácter de administradora, la ANV ejercerá las facultades de dominio sin ser propietaria, para cumplir los cometidos asignados en las leyes N° 18.795 del 17 de agosto de 2011 y N° 18.125 del 27 de abril de 2007 y sus modificativas.

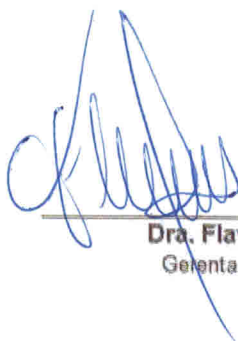
El FGCH está afectado a la finalidad de otorgar garantías parciales para la concesión de créditos hipotecarios, destinados a personas físicas para la adquisición de vivienda, siempre que ésta revista la calidad de única vivienda del sujeto de crédito.

Según Artículo 8º de la Ley N° 18.795 el patrimonio del FGCH no responderá por las deudas de la ANV.

A través del Artículo 9º de la misma norma se establece que el FGCH se constituirá con los siguientes recursos:

- El valor de las primas que perciba de las entidades acreedoras, tal como se define en el Artículo 10º de la misma norma, como contraprestación por el otorgamiento de garantías, de acuerdo al sistema regulado por esta ley.
- Los aportes que se reciban con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización u otras contribuciones que sean previamente aprobadas por la ANV, como administradora del FGCH.
- Los montos recuperados de acuerdo al Artículo 13 de la misma norma y toda otra suma que el FGCH pudiera percibir a raíz del mecanismo de garantía previsto en la Ley N°18.795.
- Las donaciones, herencias, legados y demás aportes públicos y privados que reciba.

De acuerdo al Decreto Reglamentario 95/2012 del MVOTMA, en su artículo 8º: “Los recursos del Fondo podrán ser invertidos bajo criterios de seguridad y rentabilidad, manteniéndose la liquidez necesaria para atender la finalidad a la que están afectados. El resultado de la inversión, se imputará al patrimonio del Fondo”.



**Dra. Flavia Silva**  
Gerenta General



**Arq. Klaus Mill von Metzen**  
Presidente



## NOTA 2 - Bases de elaboración y principales políticas contables

### 2.1 Bases contables

Los Estados Financieros se han preparado de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay y la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República.

Esta ordenanza dispone tomar en cuenta para la preparación y presentación de los Estados Financieros:

- Las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)
- La norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes en el país a la fecha de inicio de cada ejercicio.
- Las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP) emitidas por las Federación Internacional de Contadores (IFAC), vigentes al inicio de cada Ejercicio.

### 2.2 Moneda funcional de Estados Financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) establece, que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad, normalmente, aquél en el que ésta genera y emplea el efectivo. Para determinar su moneda funcional, la entidad considerará los siguientes factores:

- Los precios de venta de los bienes y servicios se denominen y liquiden en esa moneda
- Los costos de los materiales, mano de obra y de otros costos de proporcionar los bienes o suministrar los servicios, se denominen y liquiden en esa moneda.
- Los fondos de las actividades de financiación se generan en esa moneda
- Las cobranzas de los créditos comerciales son realizadas en esa moneda.

La Dirección de la entidad ha seleccionado como moneda funcional el peso uruguayo en la medida que esta moneda cumple con los parámetros referidos.



---

**Dra. Flavia Silva**  
Gerenta General



---

**Arq. Klaus Mill von Metzen**  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 09/05/2023  
7 de un total de 15

**UHY Gubba**  
& Asociados



### NOTA 3 - PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES APLICADAS

#### 3.1 Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional mediante la aplicación de las cotizaciones de las respectivas monedas vigentes en las fechas en las que se efectúan las transacciones.

Los activos, pasivos y cuentas de orden y contingencia en moneda extranjera (monedas diferentes a la moneda funcional) han sido valuados a la cotización de las respectivas monedas al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a la siguiente tabla:

Moneda	31.12.2022	31.12.2021
Dólares americanos	40,071	44,695
Unidades Indexadas	5,6023	5,1608

Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado del ejercicio, dentro del capítulo Resultados Financieros.

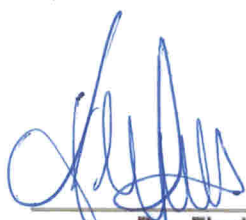
#### 3.2 Uso de estimaciones

La preparación de los Estados Financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección de la entidad realice estimaciones, evaluaciones y supuestos en el proceso de aplicación de las políticas y normas contables que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del período o ejercicio.

Si bien las estimaciones realizadas por la Dirección de la entidad se han determinado a partir de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, es posible que hechos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los Estados Financieros que, eventualmente, se derivasen de los ajustes a efectuar en próximos ejercicios es reconocido en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, es decir que se registra en forma prospectiva.

#### 3.3 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado por la entidad para la determinación de los resultados es el de capital financiero.

  
Dra. Flavia Silva  
Gerenta General

  
Arq. Klaus Mill von Metzen  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 09/05/2023  
8 de un total de 15

  
UHY Gubba  
& Asociados





El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido el patrimonio neto durante el ejercicio, considerado exclusivamente como inversión en dinero.

### 3.4 Estado de flujos de efectivo

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se utilizó el concepto de fondos igual a efectivo y equivalente de efectivo (inversiones con vencimiento menor a tres meses desde la fecha de adquisición y los sobregiros bancarios).

A continuación, se presentan las partidas que componen el efectivo y equivalentes al efectivo al cierre de cada ejercicio:

Detalle	31.12.2022 \$	31.12.2022 \$
Efectivo	21.220.416	33.972.186
<b>Totales</b>	<b>21.220.416</b>	<b>33.972.186</b>

### 3.5 Criterios específicos de valuación


Los principales criterios de valuación utilizados para la preparación de los Estados Financieros fueron los siguientes:

#### Contingencias

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 11 de la Ley N° 18.795 y el Reglamento Operativo del Fondo en su Art. XV.1, ante el incumplimiento de sus obligaciones por parte del tomador de préstamos garantidos y verificadas las condiciones establecidas en ambos documentos, la Agencia Nacional de Viviendas deberá hacer efectivo el pago de la garantía con cargo al FGCH.

Por su parte en oportunidad de la ejecución del crédito hipotecario, según el Art. 13 de la Ley N° 18.795 la suma que resulten de la recuperación de deudas morosas cuyas garantías hubiesen sido canceladas con cargo al FGCH deberán destinarse a diversos destinos y en último término a resarcir la suma abonada por el FGCH más los intereses correspondientes.

El Tribunal de Cuentas de la República en Dictamen emitido el 16 de mayo de 2018 referido a los Estados Financieros del FGCH al 31 de diciembre de 2017 observó la no registración de provisiones para reflejar la eventual responsabilidad ante la liquidación de los avales otorgados con contrapartida en el Estado de Resultados.



---

**Dra. Flavia Silva**  
Gerenta General



---

**Arq. Klaus Mill von Metzen**  
Presidente





Analizada la situación por la Dirección de la ANV, ha aplicado lo dispuesto en la NIC 37 a los efectos de determinar si se está ante una provisión que debe ser reconocida.

Se entiende que no se está ante una obligación presente ya que no han ocurrido hechos pasados que puedan determinar con precisión la obligación.

No obstante, si se considerase que la situación pasada es el otorgamiento del aval, al momento de medir la probabilidad de ocurrencia de cada garantía no se estaría ante la situación de que las mismas son más que probables (probabilidad mayor al 50%) de que se verifiquen. Ante esta situación, podría eventualmente entenderse que se está ante lo dispuesto en el párrafo 24 de la NIC 37 para situaciones en donde exista un "gran número o cantidad grande de obligaciones similares".

Ante esta interpretación, la Dirección determina que se está ante un pasivo contingente que por su parte tiene como respaldo para recuperar la erogación que esa obligación origine lo dispuesto en el Art.13 de la Ley Nº 18.795 mencionada anteriormente.

La dirección de la ANV como forma de finalizar este razonamiento y estimar en forma fiable el importe a provisionar:

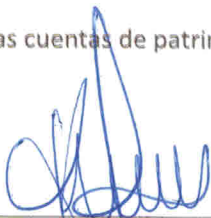
- a) identifica que más del 98% de los créditos garantizados han sido otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay, entidad que procura por todos los medios brindar posibilidades de refinanciación a sus deudores antes de llegar a etapas de ejecución,
- b) no tiene antecedentes de reclamos desde el inicio de actividades hasta la fecha,
- c) no cuenta con elementos objetivos que puedan respaldar una estimación fiable de la cuantía de la obligación y del recupero en oportunidad de la ejecución del crédito hipotecario,
- d) considera que a la fecha la situación contingente debiera ser de escasa materialidad para la entidad.

En virtud de lo anterior, no se registra pasivo originado por el tema tratado en esta nota y se revela la situación por medio de la misma para que este aspecto sea considerado por los usuarios de los Estados Financieros.

De todas formas, las contingencias pueden evolucionar de manera diferente a la inicialmente esperada, por tanto, deben ser objeto de reconsideración continua. Si se estimara probable, la salida de tales recursos económicos en el futuro, se reconocerá la correspondiente provisión en los Estados Financieros del período en que ha ocurrido el cambio.

### 3.6 Presentación de cuentas del patrimonio

Las cuentas de patrimonio se presentan sobre las siguientes bases:

  
\_\_\_\_\_  
**Dra. Flavia Silva**  
Gerenta General

  
\_\_\_\_\_  
**Arq. Klaus Mill von Metzen**  
Presidente



El capital se presenta a su valor nominal.

#### Determinación del resultado del ejercicio

Para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de costos y gastos se aplicó el principio de lo devengado.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

### **3.7 Impuestos**

De acuerdo a la Ley de Creación del FGCH (No.18.795) en su Artículo 15, el FGCH estará exonerado de todo tributo con excepción de las Contribuciones Especiales a la Seguridad Social. Igual tratamiento recibirá la Agencia Nacional de Vivienda, por los tributos que pudieran corresponderle en su condición de administradora del referido Fondo.

Dicho Artículo declara a su vez exoneradas del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, a las transmisiones de bienes inmuebles cuyo hecho generador se origine en la ejecución de créditos hipotecarios garantizados por el referido Fondo.

### **3.8 Instrumentos financieros**

#### Efectivo

Comprende los fondos disponibles en cuentas corrientes en instituciones bancarias. Los mismos se presentan a su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

#### Otros activos financieros

Corresponde a depósitos a plazo fijo y a las Letras de Regulación Monetaria (LRM) las que son presentadas a su valor actual, según fórmula de cálculo detallada en la nota 6.

#### Deudores comerciales y otros créditos por cobrar

Los mismos están valuados a su valor nominal, considerando la nota 3.1 cuando corresponda.

#### Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Están presentadas a su valor nominal, considerando la nota 3.1 cuando corresponda.



**Dra. Flavia Silva**  
Gerenta General



**Arq. Klaus Mill von Metzen**  
Presidente



#### NOTA 4 – GARANTIAS OTORGADAS

Al 31/12/2021 hay vigentes 788 garantías Otorgadas por \$ 179.906.899 equivalente a UI 32.113.042.

Al 31/12/2022 hay vigentes 844 garantías Otorgadas por \$ 214.783.914 equivalente a UI 41.618.926.

#### NOTA 5 – EFECTIVO

El detalle del *Efectivo* es el siguiente:

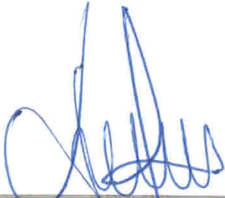
	31.12.2022	31.12.2021
Detalle	\$	\$
Bancos	21.220.416	33.972.186
<b>Total</b>	<b>21.220.416</b>	<b>33.972.186</b>

#### NOTA 6 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 el detalle de *Otros activos financieros* se compone de Letras de Regulación Monetaria (LRM) y Depósitos a plazo fijo (DPF) según el siguiente detalle:

##### Letras de Regulación Monetaria

Nº LRM	Importe nominal en \$	Costo a vencer	Intereses a vencer	Valor actual	Tasa	Vencimiento
1120199	20.000.000	5.479	( 111.584)	19.893.895	11,15%	23/11/2022
1120942	15.000.000	9.863	( 209.356)	14.800.507	11,28%	17/02/2023
1122255	20.000.000	6.849	( 152.093)	19.854.756	11,79%	25/01/2023
1122320	20.000.000	81.567	( 1.791.790)	18.289.777	12,14%	26/10/2023
1122921	15.000.000	67.857	( 1.528.064)	13.539.793	12,15%	08/12/2023
1123310	10.000.000	20.959	( 449.053)	9.571.906	12,05%	02/06/2023
	<b>100.000.000</b>	<b>192.574</b>	<b>( 4.241.940)</b>	<b>95.950.634</b>		

  
Dra. Flavia Silva  
Gerente General

  
Arq. Klaus Mill von Metzen  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 09/05/2023  
12 de un total de 15

  
UHY Gubba  
& Asociados



### Depósitos a Plazo Fijo

Nº DPF	Importe nominal en \$	Int. A Cobrar	Intereses a vencer	Nominal neto de intereses	Tasa	Vencimiento
40201129	26.264.393	13.204	( 3.597)	26.274.000	0,05%	10/04/2023
40193290	16.119.562	8.104	( 1.214)	16.126.452	0,05%	24/02/2023
40203774	41.745.902	20.987	( 6.747)	41.760.142	0,05%	28/04/2023
	<b>84.129.856</b>	<b>42.295</b>	<b>( 11.558)</b>	<b>84.160.593</b>		

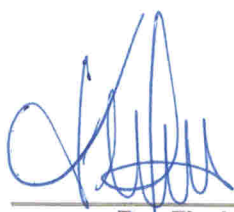
Al 31 de diciembre de 2021 el detalle de Otros activos financieros se compone de Letras de Regulación Monetaria (LRM) y Depósitos a plazo fijo (DPF) según el siguiente detalle:

### Letras de Regulación Monetaria

Nº LRM	Importe nominal en \$	Costo a vencer	Intereses a vencer	Valor actual	Tasa	Vencimiento
1115181	20.000.000	48.533	( 651.753)	19.396.780	6,87%	1/7/2022
1115687	25.000.000	16.781	( 212.661)	24.804.120	6,57%	18/2/2022
	<b>45.000.000</b>	<b>65.314</b>	<b>( 864.414)</b>	<b>44.200.900</b>		

### Depósitos a Plazo Fijo

Nº DPF	Importe nominal	Ints. a cobrar	Intereses a vencer	Nominal neto de intereses	Tasa	Vencimiento
40143548	16.074.588	48.488	( 6.861)	16.116.215	0,30%	21/2/2022
40149560	26.347.281	7.904	( 2.122)	26.353.063	0,03%	8/4/2022
40151255	31.518.902	9.480	( 2.953)	31.525.429	0,03%	24/4/2022
40175522	9.135.597	4.593	( 3.679)	9.136.511	0,05%	21/10/2022
40175968	30.438.219	15.303	( 12.384)	30.441.138	0,05%	24/10/2022
	<b>113.514.587</b>	<b>85.768</b>	<b>( 27.999)</b>	<b>113.572.356</b>		



**Dra. Flavia Silva**  
Gerenta General



**Arq. Klaus Mill von Metzen**  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 09/05/2023  
13 de un total de 15

**UHY Gubba**  
& Asociados





De acuerdo a las características de los Instrumentos emitidos por el Banco Central del Uruguay, el valor actual que se debitará de las cuentas corrientes de las instituciones en el momento de su integración está dado por las siguientes fórmulas:

Para valores en pesos: 
$$VA = \frac{VN}{(1+i)^{t/365}}$$

VA: valor actual    VN: valor nominal    t: tiempo en días    i: tasa de interés anual

#### NOTA 7 – DEUDORES COMERCIALES

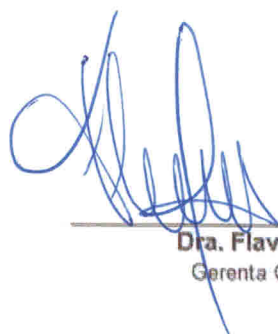
El detalle de los *Deudores comerciales* es el siguiente:

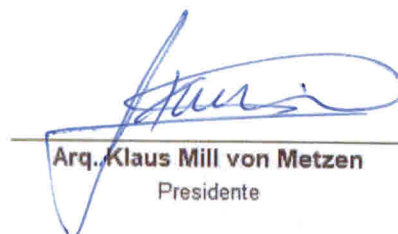
	31.12.2022	31.12.2021
<b>Detalle</b>	\$	\$
Deudores por primas otorgadas	651.915	251.375
<b>Total</b>	<b>651.915</b>	<b>251.375</b>

#### NOTA 8 – ACREEDORES COMERCIALES

El detalle de los *Acreeedores comerciales* es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Detalle</b>	\$	\$
Proveedores comerciales	244.152	224.912
Provisiones comerciales	439.461	182.890
<b>Total</b>	<b>683.613</b>	<b>407.802</b>

  
**Dra. Flavia Silva**  
 Gerenta General

  
**Arq. Klaus Mill von Metzen**  
 Presidente





## NOTA 9 – INGRESOS POR GARANTÍAS

Corresponde al ingreso por garantías devengadas por los avales aceptados.

	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
<b>Detalle</b>	\$	\$
Ingreso por garantías	1.212.710	1.338.214
<b>Total</b>	<b>1.212.710</b>	<b>1.338.214</b>

## NOTA 10 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

El detalle de los *Gastos de administración y ventas* es el siguiente:

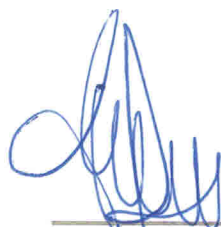
	01.01.2022 al 31.12.2022	01.01.2021 al 31.12.2021
<b>Detalle</b>	\$	\$
Servicios contratados	( 2.682.543)	( 1.972.204)
Comisión ANV	( 2.801.114)	( 2.137.154)
Gastos bancarios	( 61.247)	( 61.514)
<b>Total</b>	<b>( 5.544.904)</b>	<b>( 4.170.872)</b>

## NOTA 11 - POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

	31.12.2022			31.12.2021		
Detalle	US\$	UI	Total Equiv. \$	US\$	UI	Total Equiv. \$
Efectivo	5.320	0	213.178	6.181	0	276.260
Inversiones	0	22.006.735	123.288.331	0	20.481.286	105.699.821
<b>Posición activa</b>	<b>5.320</b>	<b>22.006.735</b>	<b>123.501.509</b>	<b>6.181</b>	<b>20.481.286</b>	<b>105.976.081</b>
<b>Posición neta</b>	<b>5.320</b>	<b>22.006.735</b>	<b>123.501.509</b>	<b>6.181</b>	<b>20.481.286</b>	<b>105.976.081</b>

## NOTA 12 – HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros y con posterioridad a la fecha de cierre de ejercicio, no han ocurrido hechos que puedan afectar la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo en forma significativa del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios.



**Dra. Flavia Silva**  
Gerenta General



**Arq. Klaus Mill von Metzen**  
Presidente

Inicialado para nuestro Informe  
de Auditoría de fecha 09/05/2023  
15 de un total de 15

**UHY Gubba**  
& Asociados

