

31 de diciembre de 2024

**Informe del auditor independiente
sobre los Estados Financieros**

**Agencia Nacional de
Vivienda**

ECOVIS Uruguay
Ellaury 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 2024 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 2024, 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:

ECOVIS Uruguay, Montevideo, J. Ellauri 468 Phone: (598) 2712 4968 Fax-No: (598) 2710 5242 E-Mail: info@ecovis.uy

A member of ECOVIS International tax advisors accountants auditors lawyers in Algeria, Argentina, Australia, Austria, Belgium, Bosnia and Herzegovina, Brazil, Bulgaria, Cambodia, Chile, China, Colombia, Costa Rica, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Ecuador, Egypt, Estonia, Finland, France, Germany, Greece, Great Britain, Hong Kong, Hungary, India, Indonesia, Ireland, Israel, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Liechtenstein, Lithuania, Luxembourg, Malaysia, Malta, Mexico, Morocco, Netherlands, New Zealand, Norway, Panama, Paraguay, Peru, Philippines, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Russia, Saudi Arabia, Republic of Serbia, Singapore, Slovak Republic, Slovenia, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, Taiwan, Thailand, Tunisia, Turkey, Ukraine, United Arab Emirates, Uruguay, USA (associated partners) and Vietnam.

ECOVIS International is a Swiss association. Each Member Firm is an independent legal entity in its own country and is only liable for its own acts or omissions, not those of any other entity. ECOVIS Uruguay is a Member Firm of ECOVIS International.

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.

Con fecha 7 de diciembre del 2023 se procedió a la firma de la "Adenda al Convenio de colaboración y coordinación institucional entre la Intendencia de Tacuarembó y la Agencia Nacional de Vivienda – gestión de soluciones habitacionales y administración de créditos". En aplicación de dicha Adenda, se procedió al reconocimiento de ingresos operativos por los servicios prestados por un monto equivalente al 10% más IVA de la recaudación acumulada al 31 de diciembre del 2023, que ascendía a \$ 14.145.332,07.

Con fecha 18 de diciembre de 2023 se procedió a la firma de la "Adenda al Convenio de colaboración y coordinación institucional entre la Intendencia de Maldonado y la Agencia Nacional de Vivienda – gestión de soluciones habitacionales y administración de créditos".

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 se reconocieron ingresos por \$ 9.430.711 por concepto de honorarios correspondientes a la gestión y administración de las carteras de las Intendencias.

A la fecha de emisión de este informe, se encuentran aún en análisis los efectos de la adenda firmada sobre la cartera 750 y de la adenda firmada con la Intendencia de Maldonado. En lo que refiere al resto de las carteras administradas de las Intendencias la Agencia Nacional de Vivienda se encuentra en proceso de negociaciones para las firmas de las adendas a los convenios de colaboración y coordinación institucional. Por lo tanto al 31 de diciembre de 2024 la Agencia Nacional de Vivienda mantiene un crédito por \$ 5.350.952 y un pasivo por \$ 206.565.782 por concepto de gastos a recuperar y recaudación 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.

Énfasis en asuntos que no afectan nuestra opinión

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

- De acuerdo con la Nota 14 a los estados financieros, la empresa Glenby SA. promovió un juicio civil contra el Banco Hipotecario del Uruguay, SADUF (Desarrollos Urbanísticos Fenix 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.
- Llamamos la atención sobre la Nota 27 a los estados financieros en la que el total de gastos de administración al 31/12/2024 se expone por \$1.557.245.114 cuando debió exponerse por \$1.559.682.638. La diferencia por \$ 2.437.524 corresponde al concepto "transferencia por cese de jerarcas" no expuesto en la nota mencionada.

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

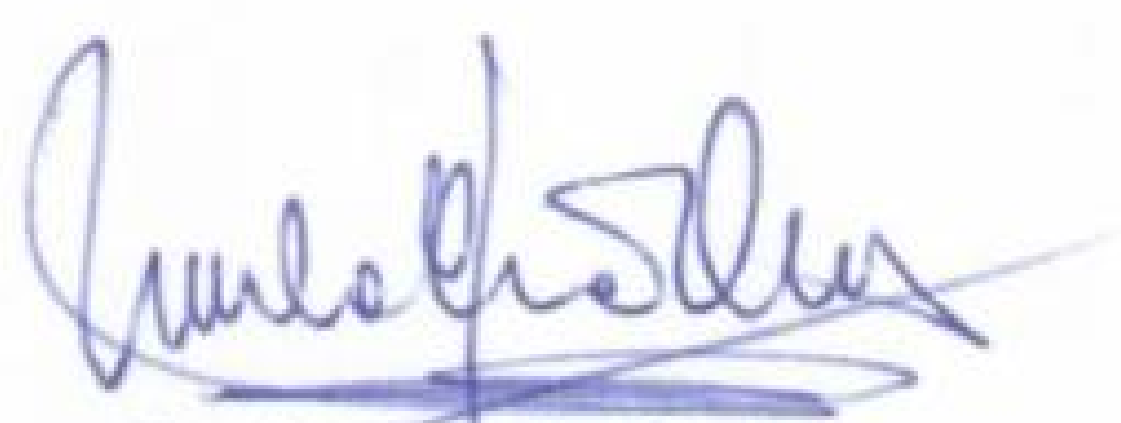
Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros, tomados en su conjunto, están libres de distorsiones relevantes, independientemente de si las mismas fueron causadas por fraude o error, y emitir el informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable implica 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, 26 de marzo de 2025



Cr. Marcelo Caiafa
Socio
C.J.P.P.U. 52.199

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

CONTENIDO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 1

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL 2

POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 2

(expresado en pesos uruguayos)..... 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. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO 15

4. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA..... 16

5. NIIF 16 – ARRENDAMIENTOS..... 16

6. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS 17

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO 18

8. OTROS APORTES DE CAPITAL 18

9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS 19

10. PARTES RELACIONADAS..... 20

11. INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS FINANCIEROS 22

12. PROVISIONES..... 24

13. REMUNERACIONES DE PERSONAL CLAVE 25

14. PASIVOS CONTINGENTES..... 26

15. INGRESOS OPERATIVOS 26

16. PROYECTOS ADMINISTRADOS..... 26

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONVENIOS 27

18. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS 28

19. IMPUESTOS 28

20. CUENTAS DE ORDEN 29

21. JUICIOS IMPORTANTES Y FUENTES CLAVE DE ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRE 31

22. CONVENIOS BHU E INTENDENCIAS..... 31

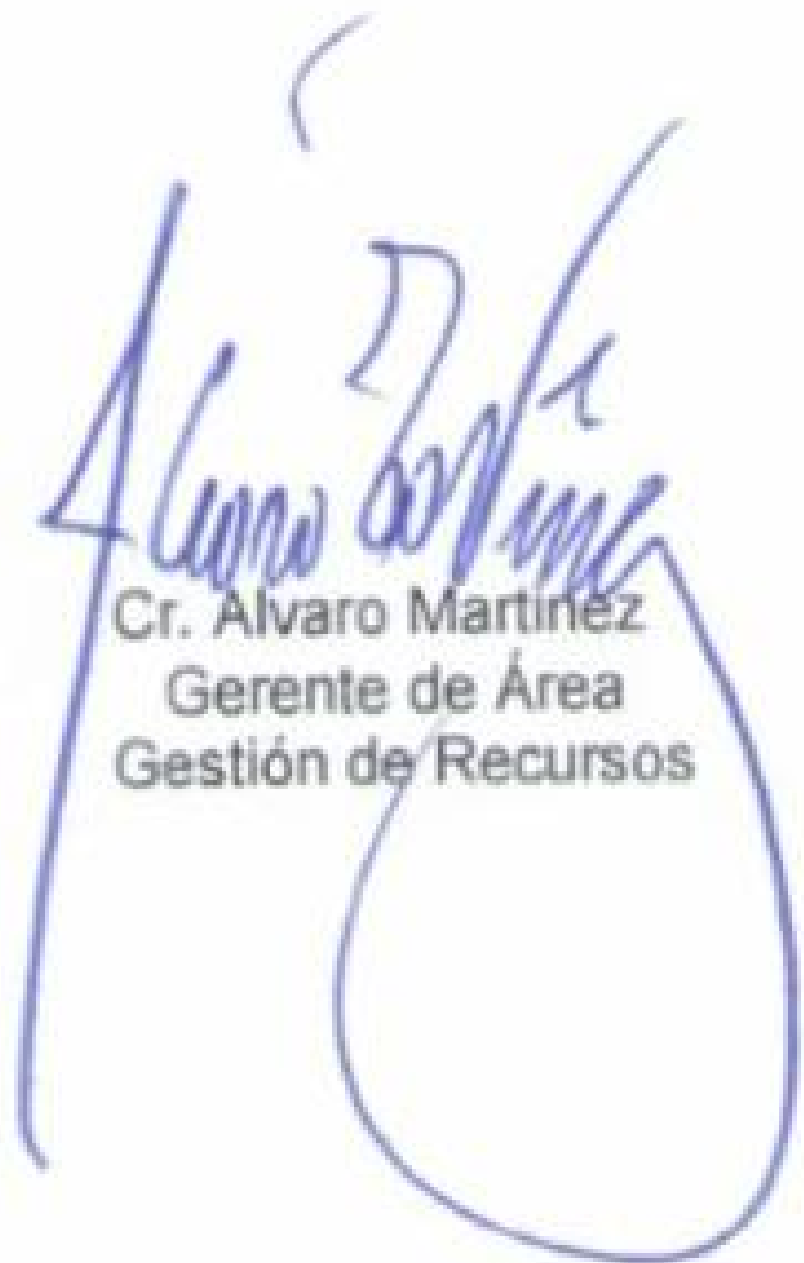
23. LEY N° 20.237..... 32

24. HECHOS POSTERIORES 34

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (expresado en pesos uruguayos)

		Saldos al 31/12/2024	Saldos al 31/12/2023
	Notas	\$	\$
ACTIVOS			
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo	3	127.052.768	116.461.058
Cuentas por cobrar y otras de largo plazo	6	440.563.362	419.474.311
Activo por derecho al uso	5		1.125.275
Total activos no corrientes		567.616.130	537.060.644
ACTIVOS CORRIENTES			
Cuentas por cobrar y otros	6	380.868.560	268.438.176
Bienes disponibles para la venta	4		180.648
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1.414.500.985	1.580.197.717
Total activos corrientes		1.795.369.545	1.848.816.541
TOTAL ACTIVOS		2.362.985.675	2.385.877.185
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PATRIMONIO			
Capital Legal	8	65.200.000	65.200.000
Aportes para funcionamiento	8	11.337.141.190	10.662.141.190
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		-10.496.107.859	-9.785.187.162
Resultado integral del ejercicio		-622.918.809	-710.920.697
TOTAL PATRIMONIO		707.324.451	655.243.260
PASIVOS			
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras de largo plazo	9	72.230.607	62.785.812
Total pasivos no corrientes		72.230.607	62.785.812
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras	9	1.547.245.114	1.651.677.601
Pasivo por arrendamiento	5		1.014.767
Provisiones	12	36.185.503	15.155.745
Total pasivos corrientes		1.583.430.617	1.667.848.113
TOTAL PASIVOS		1.655.661.224	1.730.633.925
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		2.362.985.675	2.385.877.185



Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Dra. Valeria Muñoz
Gerente General



Dra. María de los Angeles Farias
Secretaría General



Arq. Klaus Mill von Metzen
Presidente

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(expresado en pesos uruguayos)

		Periodo 01/01/2024 31/12/2024	Periodo 01/01/2023 31/12/2023	Periodo 01/10/2024 31/12/2024	Periodo 01/10/2023 31/12/2023
	Notas	\$	\$	\$	\$
Ingresos operativos	15	837.828.476	743.506.511	272.452.305	208.006.732
Gastos Administrativos	17	-1.559.682.638	-1.458.818.569	-396.733.060	-374.126.120
Gastos Administración de Proyectos	16-17	-4.001.661	-1.799.062	-402.020	-439.914
Costos Financieros	18	-254.096.782	-266.217.264	-76.529.877	-55.566.410
Ingresos Financieros	18	357.244.156	272.609.767	118.910.171	69.004.846
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS		-622.708.449	-710.718.617	-82.302.481	-153.120.866
Impuestos a la renta	19	-210.360	-202.080	-52.590	-50.520
RESULTADO DEL EJERCICIO		-622.918.809	-710.920.697	-82.355.071	-153.171.386
Otros resultados integrales					
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		-622.918.809	-710.920.697	-82.355.071	-153.171.386


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Dra. Valeria Muñoz
Gerente General


Dra. Maria de los Angeles Farias
Secretaria General


Arq. Klaus Mill von Metzen
Presidente

Inicialado con fines de
identificación con
nuestro informe de
fecha: 26/03/25

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Notas	Capital		Aportes para funcionamiento		Capital Garantía Fideicomisos	Aporte Garantía Fideicomisos	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total Patrimonio
		\$	MEF	\$	MVOT					
Saldos al 1 de enero 2023		65.200.000	9.924.810.772	40.000.000		124.250.429	13.761.721	285.997.779	-9.785.187.162	668.833.539
Resultados del ejercicio										
Otros resultados integrales del año										
Total resultados integrales del año		-	-	-	-	-	-	-	-710.920.697	-710.920.697
Aportes			697.330.418							
Saldos al 31 de diciembre 2023		65.200.000	10.622.141.190	40.000.000		124.250.429	13.761.721	285.997.779	-10.496.107.859	655.243.260
Resultados del ejercicio										
Otros resultados integrales del año										
Total resultados integrales del año									-622.918.809	-622.918.809
Aportes			675.000.000							
Saldos al 31 de Diciembre 2024		65.200.000	11.297.141.190	40.000.000		124.250.429	13.761.721	285.997.779	-11.119.026.668	707.324.451


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Dra. Valeria Muñoz
Gerente General


Dra. Maria de los Angeles Farias
Secretaria General


Arq. Klaus Mill von Metzen
Presidente

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Periodo 01/01/2024 31/12/2024 \$	Periodo 01/01/2023 31/12/2023 \$
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio	-622.918.809	-710.920.697
Ajustes:		
Amortización de propiedad planta	5.054.304	4.800.941
Amortización de activo por derechos al uso	1.125.274	2.742.206
Depósitos en BCU Fideicomisos	-21.089.052	-19.382.217
Intereses devengados por pasivos por arrendamiento	1.617	27.048
Diferencia de cambio Pasivo por arrendamiento	10.397	-82.873
Costo de venta de bienes de uso	180.648	-
Venta de PPE	-176.590	
Cambios en Activos y Pasivos operativos:		
Variación en activos corrientes	-112.430.382	25.104.595
Variación en pasivos corrientes	-83.402.729	108.812.220
Variación en activos no corrientes		
Variación en pasivos no corrientes	9.444.795	-3.656.556
Efectivo neto generado por actividades de operación	-824.200.527	-592.555.333
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de propiedad, planta y equipo	-15.646.014	-7.215.291
Cobros por venta de PPE	176.590	
Efectivo neto usado en actividades de inversión	-15.469.424	-7.215.291
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES FINANCIERAS		
Aportes del MEF - MVOT	675.000.000	697.330.418
Pagos por arrendamiento	-1.026.781	-2.600.295
Efectivo neto generado por (usado en) actividades financieras	673.973.219	694.730.123
(DISMINUCIÓN)/INCREMENTO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	-165.696.732	94.959.499
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	1.580.197.717	1.485.238.218
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	1.414.500.985	1.580.197.717


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Dra. Valeria Muñoz
Gerente General


Dra. María de los Angeles Farias
Secretaría General


Arg. Klaus Mill von Metzen
Presidente

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

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

- a) los activos que le sean transferidos por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) en virtud de normas legales y convenios;
- b) un aporte de capital en efectivo de \$ 500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones), por resolución del Poder Ejecutivo.
- c) un aporte de capital en efectivo de hasta 65.000.000 UI (sesenta y cinco millones de unidades indexadas) para constituir el depósito en garantía exigido por la normativa del Banco Central del Uruguay para que la ANV pueda constituirse como fiduciaria de los fideicomisos financieros de activos provenientes de la reestructura del BHU.

Por resolución del Poder Ejecutivo del 5 de diciembre de 2007, se facultó al Ministerio de Economía y Finanzas a abonar los costos operativos que demande el funcionamiento de la ANV hasta la aprobación del primer presupuesto por hasta \$ 107.336.866 (pesos uruguayos ciento siete millones trescientos treinta y seis mil ochocientos sesenta y seis). Actualmente la ANV cuenta con presupuestos aprobados por los años 2008 a 2013, 2015, 2016, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

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

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

b- Convenio de colaboración con el BHU

A efectos de implementar el funcionamiento de la ANV, se suscribió un convenio con el BHU estableciendo un marco general de colaboración entre ambos organismos.
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 2024 se detalla la cantidad de funcionarios según su vínculo funcional y la variación obtenida en los últimos 5 años:

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Funcionarios ANV (Ley No 18.125)	267	226	139	116	96
Funcionarios ANV	184	178	301	307	315
Función Pública	4	-	-	-	-
Becarios	4	67	50	2	9
Directores	3	3	3	3	3
Particular confianza	4	4	4	4	4
Contratados	12	11	8	6	12
Total	478	489	505	438	439
Variación en términos %	-9,0%	2,3%	3,3%	-13,3%	0,2%

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 338-2023 donde se aprueba el Presupuesto 2024, y el cual incorpora todos los beneficios con sus funcionarios.

Se detallan a continuación aquellos beneficios adicionales:

Beneficios
Progresivos funcionarios Ley 18.125
Compensación a la persona – 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
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 – funcionarios Ley 18.125
Prima por alimentación – funcionarios escalafón ANV
Reintegro por guardería – funcionarios Ley 18.125
Reintegro por guardería – funcionarios escalafón ANV
Aportes personales s/reintegro guardería – funcionarios Ley 18.125
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 Ley 18.125
Partidas directores art. 23° Ley 17.556
Complemento salarial art. 26° Presupuesto
Reintegro de boletos convenio colectivo Ley 18.125

f- Estados financieros por el ejercicio anual

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la ANV el 26 de marzo de 2025.

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 2024.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 2023, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 son presentados únicamente a los efectos de su comparación con las cifras al 31 de diciembre de 2024.

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 Información Financiera 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,
- 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.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 2024 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 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.

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 del valor.

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%
Vestuarios	20	5%
Máquinas, mobiliario y equipo de oficina	10	10%
Vehículos	5	20%
Equipo sanitario y científico	3	33%

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan prospectivamente en cada cierre de ejercicio si es necesario.

Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados a medida que se incurren, excepto cuando incrementan la vida útil, o la capacidad y eficiencia productiva del bien, caso en el cual se activan.

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 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

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 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

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

cumplimiento de las metas para el ejercicio en cuestión, se habilitará el pago de la suma de pesos convenida de acuerdo al cronograma que acuerden las partes.

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

2.7 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

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

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

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

Moneda	31/12/2024	31/12/2023
Dólares	44,066	39,022
UI	6,1690	5,8737
UR	1.744,25	1..634,00

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.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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.

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

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

3. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	TERRENOS	EDIFICACIONES	MAQUINAS MOBILIARIO Y EQUIPOS DE OFICINA	VEHICULOS DE TRANSPORTE	EQUIPO SANITARIO Y CIENTIFICO	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
COSTO						
AL 01 DE ENERO DE 2023	19.547.356	108.885.045	59.737.470	-	584.187	188.754.058
Aumentos	-	3.406.605	3.808.686	-	-	7.215.291
Bajas						-
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	19.547.356	112.291.650	63.546.156	-	584.187	195.969.349
Aumentos	-	13.648.955	1.997.059	-	-	15.646.014
Bajas				-		-
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	19.547.356	125.940.605	65.543.215	-	584.187	211.615.363
DEPRECIACIÓN Y DETERIORO						
AL 01 DE ENERO DE 2023	-	25.997.575	48.186.106		523.669	74.707.350
Depreciación del año		2.344.602	2.430.403		25.936	4.800.941
Bajas						-
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	-	28.342.177	50.616.509	-	549.605	79.508.291
Depreciación del periodo		2.441.934	2.586.434	-	25.936	5.054.304
Bajas						-
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	-	30.784.111	53.202.943	-	575.541	84.562.595
VALOR NETO CONTABLE						
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	19.547.356	83.949.473	12.929.647	-	34.582	116.461.058
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	19.547.356	95.156.494	12.340.272	-	8.646	127.052.768

Iniciado con fines de
identificación con
nuestro informe de
fecha: 26/03/25

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

4. 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.

5. 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, se 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 01/01/2024	Amortizaciones	Saldo al 31/12/2024
	\$	\$	\$
ACTIVO POR DERECHO AL USO			
Hardware, comunicaciones, sitios web	1.125.274	1.125.274	-
TOTALES	1.125.274	1.125.274	-

Pasivo por arrendamiento y gasto por intereses

Durante el presente período se efectuaron pagos de cuotas de arrendamiento por un total equivalente a \$ 1.026.781 (\$ 2.600.295 en igual período de 2023), de acuerdo al siguiente detalle:

	Periodo 01/01/2024 - 31/12/2024			Periodo 01/01/2023 - 31/12/2023		
	Pagos de arrendamiento	Intereses	Total pago cuota	Pagos de arrendamiento	Intereses	Total pago cuota
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
PASIVO POR ARRENDAMIENTO						
Vivienda	-	-	-	459.717	15.283	475.000
Hardware, comunicaciones sitios web	1.025.164	1.617	1.026.781	2.113.530	11.765	2.125.295
TOTALES	1.025.164	1.617	1.026.781	2.573.247	27.048	2.600.295

Según el detalle anterior, el gasto por intereses de los pasivos por arrendamiento devengado durante el periodo 01/01/24 al 31/12/24 asciende a \$ 1.617 (\$ 27.048 en igual período de 2023). Para los arrendamientos de plazo igual o inferior a doce meses y los de bajo valor, la ANV en el periodo 01/01/2024 al 31/12/2024, reconoció un gasto operativo de forma lineal por un total de \$15.439.737.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

6. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS

	Saldos al 31/12/2024	Saldos al 31/12/2023
	\$	\$
BHU- Cuenta deudora por cobro cuotas	968.134	1.300.344
BHU- Gastos Fideicomisos	6.236.139	1.469.428
Cobranza BHU Fideicomiso 237	379.857	-
Deudores por administración de Fideicomisos	56.742.485	53.932.481
Cuentas a cobrar por gastos de Fideicomiso	22.825.755	38.324.062
Retenciones cuotas de Fideicomiso a cobrar	114.083.968	51.699.928
Cobranza Externa	51.016.239	25.122.766
Cobranza tarjetas de debito	477.705	278.083
Deudores varios	75.000.991	32.795.882
MVOT – Convenio prestamos programas varios	34.272.380	36.696.871
MVOT – Programa Emergencia Critica	1.613.625	1.972.956
MVOT - Convenio Custodia Inmuebles y otros Gastos	4.927.976	4.807.381
Créditos Fiscales	486.724	1.788.314
Cuentas a cobrar por gastos de carteras Intendencias	5.350.952	9.426.242
Otras cuentas a cobrar	6.485.630	8.823.438
TOTAL	380.868.560	268.438.176

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 2024

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Pesos	Dólares	Equivalentes en \$	Total 2024 \$	Total 2023 \$
Caja M/N M/E	22.496.234	12.277	540.998	23.037.232	22.950.443
Caja Chica	352.000	-	-	352.000	352.000
Cheques a cobrar	-	27.000	1.189.782	1.189.782	
BROU M/N	529.878.474	-	-	529.878.474	560.380.869
BROU M/E	-	15.610.310	687.883.932	687.883.932	162.894.783
BROU M/N Recaudación Fideicomisos	57.851.243	-	-	57.851.243	340.837.257
BROU M/N Retenciones	37.904.109	1.217.663	53.657.534	91.561.643	444.527.874
BCU M/N restringida	2.920.587	-	-	2.920.587	1.351.624
BROU M/N Erogaciones Fideicomisos	19.826.092	-	-	19.826.092	46.856.687
BROU M/N 1564850-20	-			-	46.180
TOTAL	671.228.739	16.867.250	743.272.246	1.414.500.985	1.580.197.717

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

8. OTROS APORTES DE CAPITAL

El capital al 31 de diciembre de 2024 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 2022 \$ 10.622.141.190 y desde el 1º de enero hasta el 31 de diciembre de 2024 \$ 675.000.000.

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 2024

Las cuentas de capital al 31 de diciembre de 2024 quedan expuestas según el siguiente detalle:

	Saldos al 31/12/2024	Saldos al 31/12/2023
Patrimonio	\$	\$
Capital legal a integrar	65.200.000	65.200.000
Capital Garantía Fideicomisos	124.250.429	124.250.429
Aportes Garantías Fideicomiso	13.761.721	13.761.721
Aportes del MEF	11.297.141.190	10.622.141.190
Aportes del MVOT	40.000.000	40.000.000
TOTAL	11.540.353.340	10.865.353.340

9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS

	Saldos al 31/12/2024	Saldos al 31/12/2023
Cuentas por pagar y otras	\$	\$
Acreeedores por imputaciones presupuestales	44.253.935	37.956.164
Servicios a pagar al BHU	257.540	369.316
Acreeedores por retenciones de sueldos y cargas sociales	44.054.769	47.069.346
Acreeedores fiscales	24.945.171	21.339.157
Retribuciones a pagar	31.542.299	29.089.831
Recaudación cartera administrada 750 y 751	8.200.004	7.380.031
Fondos BPS Gastos Comunes	222.610	-
Recaudación Fideicomisos	331.736.259	531.074.364
Recaudación Fideicomiso 237	268.925.936	-
Recaudación Parlamento cartera 316	1.738.757	1.630.374
Recaudación BPS	395.817	538.960
Recaudación BHU	4.519.264	12.518.369
Recaudación Intendencias	198.365.778	181.209.474
Provisiones salariales	149.041.277	149.520.999
Fondo Nacional de Vivienda	575.151	556.441
Honorarios escribanos a pagar	23.333.318	13.647.051
Provisión retribución cumplimiento de metas	65.729.734	60.267.174
Otras provisiones	2.017.501	1.813.755
Recaudación MVOT	311.552.033	538.181.857
Programa DINISU	9.558.941	-
Convenio Instituto Nacional de Colonización	20.020	20.020
Recaudación Ministerio del interior	2.656.233	3.130.951
Recaudación cartera 530 - BHU	3.360.483	3.581.262
MTOP - Realojos	14.230.883	3.216.235
IMM - Realojos	1.091.073	3.272.195
Otras cuentas a pagar	4.920.328	4.294.275
TOTAL	1.547.245.114	1.651.677.601

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Saldos al 31/12/2024	Saldos al 31/12/2023
Cuentas por pagar y otras de largo plazo	\$	\$
Provisión Licencia Largo Plazo	58.033.846	49.771.925
Provisión Cargas Sociales Largo Plazo	14.196.761	13.013.887
TOTAL	72.230.607	62.785.812

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.

10. PARTES RELACIONADAS

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

Saldos con partes relacionadas:

	Saldos al 31/12/2024	Saldos al 31/12/2023
	\$	\$
CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	22.825.755	38.324.062
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	40.813.981	43.477.207
Intendencias Municipales	5.350.952	12.946.996
Total	68.990.688	94.748.265
CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	331.736.259	531.074.364
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	310.972.640	537.602.464
Ministerio del Interior	268.925.936	3.130.951
Intendencias Municipales	2.656.233	186.455.958
BHU	198.365.778	-
Total	1.112.656.846	1.258.263.737
SALDOS DE PATRIMONIO		
Ministerio de Economía y Finanzas	11.297.141.190	10.622.141.190
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	40.000.000	40.000.000
Total	11.337.141.190	10.662.141.190

Inicialado con fines de
identificación con
nuestro informe de
fecha: 26/02/25

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Transacciones con partes relacionadas:

	Período 01/01/2024 31/12/2024	Período 01/01/2023 31/12/2023
	\$	\$
RECAUDACIÓN DE CARTERAS ADMINISTRADAS POR CUENTA DE ENTIDADES RELACIONADAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	2.774.272.723	2.988.074.211
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	3.018.609.996	2.533.509.298
Ministerio del Interior	56.776.257	60.441.642
Intendencias Municipales	27.405.546	29.832.032
BHU	1.507.317.418	-
Total	7.384.381.940	5.611.857.183
LIQUIDACIÓN DE PASIVOS POR ANV EN NOMBRE DE PARTES RELACIONADAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	282.755.676	270.567.459
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	119.075.906	140.562.283
Intendencias Municipales	5.350.952	855.076
Total	407.182.534	411.984.818
APORTES AL PATRIMONIO		
Ministerio de Economía y Finanzas	675.000.000	697.330.418
Total	675.000.000	697.330.418
INGRESOS OPERATIVOS		
Ministerio de Economía y Finanzas	616.153.499	604.603.017
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	80.000.000	80.000.000
BHU	77.539.814	-
Total	773.693.313	684.603.017

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

11. INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de Liquidez: es el riesgo de que la ANV no tenga, o no pueda elevar, los fondos de efectivo cuando se requiera y por lo tanto tenga dificultad para cumplir con las obligaciones asociadas con pasivos financieros. Este riesgo no es demasiado relevante. La ANV posee activos líquidos en bancos de primera línea y en cuentas a cobrar, para hacer frente a los pasivos corrientes comprometidos. Adicionalmente se reciben al inicio de cada mes partidas provenientes del MEF para gastos de funcionamiento. Por otra parte, este riesgo se ve disminuido en la medida que los pasivos relevantes son con Organismos Estatales con lo cual las condiciones de pagos son más flexibles.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, ANV posee saldos en efectivo por \$ 1.414.500.985 mientras que el capital de trabajo es de \$ 139.708.321. Para el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023 se mantenían saldos en efectivo por \$ 1.580.197.717 y el capital de trabajo era \$ \$ 180.968.428

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 2024

Los activos y pasivos financieros por moneda al 31 de diciembre de 2024 se analizan de la siguiente manera:

	Saldos al 31/12/2024 Dólares	Saldos al 31/12/2024 Equivalente en \$	Saldos al 31/12/2023 Dólares	Saldos al 31/12/2023 Equivalente en \$
ACTIVO CORRIENTE				
Caja	12.277	540.998	11.726	457.572
Cheques a cobrar	27.000	1.189.782	-	-
Bancos	16.827.973	741.541.466	14.622.757	570.609.239
Cuenta a cobrar por gastos de Fideicomiso	21.101	929.837	21.101	823.403
Cobranza externa	15.974	703.910	15.325	598.012
Partidas deudoras a liquidar	10.789	475.432	26.189	1.021.950
Créditos diversos	324	14.265	333	12.983
MVOT - Plan realojos	-	-	541.799	21.142.065
Total de Activos en Moneda Extranjera	16.915.438	745.395.690	15.239.230	594.665.224
PASIVO CORRIENTE				
Acreedores por imputaciones presupuestales	144.080	6.349.031	48.572	1.895.374
Recaudación BHU	1.814	79.933	712	27.769
MVOT - Realojos	57.032	2.513.162	-	0
Pasivo por arrendamiento	-	-	26.005	1.014.767
MTOP - Realojos	322.945	14.230.883	82.421	3.216.235
IMM - Realojos	16.121	710.395	73.766	2.878.502
Deudas diversas	722	31.816	184	7.180
Total de Pasivos en Moneda Extranjera	542.714	23.915.220	231.660	9.039.827
Posición Neta Activa	16.372.724	721.480.470	15.007.570	585.625.397

	Saldos al 31/12/2024 Unidades Indexadas	Saldos al 31/12/2024 Equivalente en \$	Saldos al 31/12/2023 Unidades Indexadas	Saldos al 31/12/2023 Equivalente en \$
ACTIVO NO CORRIENTE				
Dep. BCU Ley 18125 art.13 lit.c - Fideicomisos	71.415.685	440.563.363	71.415.685	419.474.311
Total de Activos en Moneda Extranjera	71.415.685	440.563.363	71.415.685	419.474.311
PASIVO CORRIENTE				
Recaudación Fideicomisos	66.748	411.771	66.748	392.060
Total de Pasivos en Moneda Extranjera	66.748	411.771	66.748	392.060
Posición Neta Activa	71.348.937	440.151.592	71.348.937	419.082.251

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 2024, 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 \$ 72.148.046 mayor/menor debido a la exposición a dicha moneda generada por posición neta al cierre del período (resultado del ejercicio mayor/menor en aproximadamente \$ 58.562.536 al 31 de diciembre de 2023).

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2024, 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 \$ 22.007.579 mayor/menor debido a la exposición a dicha moneda generada por posición neta al cierre del período (resultado del ejercicio mayor/menor en aproximadamente \$ 20.954.113 al 31 de diciembre de 2023).

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.

12. PROVISIONES

Provisión para juicios y sentencias	Importe en (\$)
Saldos al 1 de enero de 2023	17.689.945
Utilizados	
Provisiones adicionales	
Reversión	2.534.200
Saldos al 31 de diciembre de 2023	15.155.745
Utilizados	
Provisiones adicionales	26.029.758
Reversión	5.000.000
Saldos al 31 de diciembre de 2024	36.185.503

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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.

13. REMUNERACIONES DE PERSONAL CLAVE

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

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

DIRECTORIO	
Presidente	Arq. Klaus Mill von Metzen
Vicepresidente	Sr. Dario Castiglioni
Director	Arq. Verónica Dodera

NIVEL GERENCIAL	
Gerente General	Dra. Valeria Muñoz
Asesor Legal	Dr. Diego Guadalupe
Secretaria General	Dra. María de los Ángeles Farias
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 2024 ascendieron a \$ 32.878.391 que se incluyen en el estado de resultados. En cambio, al 31 de diciembre de 2023 dicho importe es de \$ 29.082.885.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

14. PASIVOS CONTINGENTES

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

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

15. INGRESOS OPERATIVOS

	Período 01/01/2024 31/12/2024	Período 01/01/2023 31/12/2023
Ingresos Operativos	\$	\$
Comisiones ganadas	817.318.998	730.757.652
Ingresos por servicios	12.104.844	5.641.551
Otros Ingresos Diversos	4.402.973	5.308.246
Ingresos por reintegro convenios	4.001.661	1.799.062
Total	837.828.476	743.506.511

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2024, dentro de los ingresos operativos, comisiones ganadas se incluyen honorarios por administración de los Fideicomisos beneficiario MEF por \$ 616.153.499 correspondientes a una Recaudación Bruta de Fideicomisos de \$ 3.079.933.702.

16. PROYECTOS ADMINISTRADOS

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024, 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	Convenio - Carteras Administradas	Convenio ANV - Proyecto Viviendas en Madera	Convenio ANV - DINISU	Total
Período 01/01/2024 al 31/12/2024	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Ingresos por reintegro convenio	61.897	98.848	1.095.630	948.699	1.691.587	105.000	4.001.661
Gastos por convenio	-61.897	-98.848	-1.095.630	-948.699	-1.691.587	-105.000	-4.001.661
Total	-	-	-	-	-	-	-
Período 01/01/2023 al 31/12/2023	\$	\$	\$				\$
Ingresos por reintegro convenio	280.922	917.662	-	600.478	-	-	1.799.062
Gastos por convenio	-280.922	-917.662	-	-600.478	-	-	-1.799.062
Total	-	-	-	-	-	-	-

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONVENIOS

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

	Periodo 01/01/2024 31/12/2024	Periodo 01/01/2023 31/12/2023
Gastos de administración	\$	\$
Retribuciones servicios personales y cargas sociales	1.092.282.832	1.065.530.191
Bienes de consumo	8.002.892	6.431.696
Servicios básicos	21.766.075	19.749.104
Publicidad, impresiones, encuadernaciones	4.668.088	5.597.504
Pasajes, viáticos y otros gastos de traslado	11.494.567	9.981.425
Arrendamientos	15.439.737	14.640.218
Impuestos, seguros y comisiones	69.029.258	53.967.345
Servicios de mantenimiento	36.118.755	31.699.073
Servicios técnicos y profesionales	213.411.399	191.928.578
Servicios de vigilancia, custodia y otros servicios contratados	55.509.857	49.641.180
Amortizaciones	6.179.576	7.543.147
Juicios y Sentencias	21.029.758	-
Costo de ventas de bienes de uso	180.648	
Otras Pérdidas Diversas	2.410.423	2.109.108
Total	1.557.523.865	1.458.818.569
Gastos por convenios	\$	\$
Gastos por convenio ANV - BHU	61.897	280.922
Gastos por convenio ANV - MVOT	98.848	917.662
Gastos por convenio ANV - Intendencia Municipal Maldonado	1.095.630	-
Gastos por convenio ANV - Carteras Administradas	948.699	600.478
Gastos por convenio ANV - Proyecto viviendas en madera	1.691.587	-
Gastos por convenio ANV - DINISU	105.000	-
Total	4.001.661	1.799.062

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

18. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

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

	Periodo 01/01/2024 31/12/2024	Periodo 01/01/2023 31/12/2023
Ingresos Financieros	\$	\$
Diferencia de cambio ganada	357.244.156	272.609.767
Total	357.244.156	272.609.767

	Periodo 01/01/2024 31/12/2024	Periodo 01/01/2023 31/12/2023
Costos Financieros	\$	\$
Diferencia de cambio perdida	254.095.165	266.190.216
Intereses Arrendamientos	1.617	27.048
Total	254.096.782	266.217.264

19. IMPUESTOS

Reconciliación de Gastos tributarios	Periodo 01/01/2024 31/12/2024	Periodo 01/01/2023 31/12/2023
Resultado del ejercicio	-622.918.809	-710.920.697
Cargo tributario 25%	-155.729.702	-177.730.174
Ajustes	155.729.702	177.730.174
Anticipos mínimo IRAE	210.360	202.080

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

20. CUENTAS DE ORDEN

Cuentas de orden deudoras	Dólares	UR	UI	Equivalentes \$	Pesos	Total
Certificados de participación Fideicomiso I		13.404.277		23.380.410.977		23.380.410.977
Certificados de participación Fideicomiso III		3.048.959		5.318.147.102		5.318.147.102
Certificados de participación Fideicomiso IV		5.591.435		9.752.859.766		9.752.859.766
Certificados de participación Fideicomiso V		17.317.011		30.205.195.966		30.205.195.966
Certificados de participación Fideicomiso VI		2.168.386		3.782.207.455		3.782.207.455
Certificados de participación Fideicomiso VII		4.070.301		7.099.622.327		7.099.622.327
Certificados de participación Fideicomiso IX		1.572.321		2.742.521.497		2.742.521.497
Certificados de participación Fideicomiso X		6.758.219		11.788.024.101		11.788.024.101
Certificados de participación Fideicomiso XI		3.271.714		5.706.686.586		5.706.686.586
Certificados de participación Fideicomiso XII		129.846		226.483.589		226.483.589
Certificados de participación Fideicomiso XIII		485.513		846.855.667		846.855.667
BROU MVOT Emergencia Critica					4.321.338	4.321.338
BROU MVOT Fondo Rotatorio					5.430.527	5.430.527
BROU MVOT Mitigaciones					16.641.705	16.641.705
BROU MVOT Prestación de servicios					11.131.992	11.131.992
BROU Intendencia Maldonado					2.153.853	2.153.853
BROU Terrazas del Palacio M/N					109.720	109.720
BROU Terrazas del Palacio M/E	252.011			11.105.109		11.105.109
BROU MVOT Autoconstrucción					30.803.311	30.803.311
BROU MVOT Cooperativas					34.188.237	34.188.237
BROU Depositos en garantía	8.860			390.425	1.548.543	1.938.968
BROU MVOT CREDIMAT M/N					5.215.390	5.215.390
BROU MVOT CREDIMAT M/E	2.217.152			97.701.027		97.701.027
Vales CREDIMAT en poder de Tesorería			947.573	5.845.578	83.966.836	89.812.414
BROU FGCH M/N					50.958.772	50.958.772
Certificados DGI en poder de Tesorería					267.772	267.772
BORU FGCH M/E	3.340			147.188	-	147.188
Valores en custodia					45.000.000	45.000.000
Garantías Otros Valores Proveedores	1.418.487			62.507.048	48.114.514	110.621.562
BROU Plan Andamio					19.973.510	19.973.510
BROU MIDES					804.086	804.086
BROU MVOT vivienda de madera en altura					39.378.200	39.378.200
Certificados participación Fideicomiso 237		7.954.609		13.874.826.644	-	13.874.826.644
TOTAL	3.899.850	65.772.591	947.573	114.901.538.052	400.008.306	115.301.546.358

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Cuentas de orden acreedoras	Dólares	UR	UI	Equivalentes \$	Pesos	Total
Emisión Certificados Participación Fideicomisos		57.817.982		100.849.015.033		100.849.015.033
MVOT Programa Emergencia Crítica					4.321.338	4.321.338
MVOT Programa Fondo Rotatorio					5.430.527	5.430.527
MVOT Programa Mitigaciones					16.641.705	16.641.705
MVOT Programa Prestación de Servicios					11.131.992	11.131.992
Intendencia de Maldonado					2.153.853	2.153.853
Terrazas del Palacio M/N					109.720	109.720
Terrazas del Palacio M/E	252.011			11.105.109		11.105.109
MVOT Programa Autoconstrucción					30.803.311	30.803.311
MVOT Cooperativas					34.188.237	34.188.237
Depositos en garantía en efectivo	8.860			390.425	1.548.543	1.938.968
Programa CREDIMAT M/N					5.215.390	5.215.390
Programa CREDIMAT M/E	2.217.152			97.701.027	-	97.701.027
Vales CREDIMAT Depositados			947.573	5.845.578	83.966.836	89.812.414
Programa FGCH M/N					50.958.772	50.958.772
Certificados DGI en custodia					267.772	267.772
Programa FGCH ME	3.340			147.188	-	147.188
Valores depositados					45.000.000	45.000.000
Garantías Otros Valores Proveedores	1.418.487			62.507.048	48.114.514	110.621.562
Programa Plan Andamio					19.973.510	19.973.510
Programa MIDES					804.086	804.086
MVOT Proyecto vivienda de madera en altura					39.378.200	39.378.200
Emisión Certificado Participación Fideicomiso 237		7.954.609		13.874.826.644		13.874.826.644
TOTAL	3.899.850	65.772.591	947.573	114.901.538.052	400.008.306	115.301.546.358

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

21. JUICIOS IMPORTANTES Y FUENTES CLAVE DE ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRE

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

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

Prueba de deterioro de activos

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

Provisión por pasivos y cargos

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

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

22. CONVENIOS BHU E INTENDENCIAS

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.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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.

En relación a la recaudación de la cartera 751 se procedió a reconocer como ingresos operativos de la ANV desde el 28 de febrero del 2020 en adelante. En cambio, para la cartera 750 se encuentra en proceso de análisis la adenda Adenda al Convenio No 369 de fecha 20 de junio de 2014 entre la ANV y el BHU.

En lo que refiere a las carteras administradas de las Intendencias para las cuales se firmó la "Adenda al Convenio de colaboración y coordinación institucional entre las Intendencias y la ANV – gestión de soluciones habitacionales y administración de créditos" donde se estipulan las condiciones para la gestión de la cartera, así como la retribución que percibirá la ANV en calidad de administrador, la que se fija en un porcentaje del 10% más IVA de la recaudación mensual.

En los presentes Estados Financieros se reconocen ingresos por \$ 9.430.711 por concepto de honorarios correspondientes a la gestión y administración de las carteras de las Intendencias.

23. LEY N° 20.237

Con fecha 22 de diciembre de 2023 se promulgó la Ley N° 20.237 "Aprobación de normas para deudores en unidades reajustables del Banco Hipotecario del Uruguay y de la Agencia Nacional de Vivienda" y con fecha 9 de abril del 2024 se aprueba el Decreto Reglamentario N° 89/024.

En el artículo 1° de la mencionada Ley se encomienda al Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) a constituir un fideicomiso financiero. El objeto del fideicomiso será reestructurar y administrar con las más amplias facultades de disposición bajo los parámetros de la mencionada ley, los créditos documentados mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa constituidas en unidades reajustables, cuyo acreedor sea el BHU.

En cumplimiento de la Ley con fecha 1 de junio de 2024, la ANV, como fiduciaria financiera, recibió del BHU los créditos que se encuentran nominados en unidades reajustables, a excepción de aquellos cuyo titular sea una persona jurídica (que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal), por un valor neto contable de UR 7.954.608,94 (Unidades Reajustables, siete millones novecientos cincuenta y cuatro mil seiscientos ocho con noventa y cuatro). La ANV deberá emitir un certificado de participación en el Fideicomiso "Fideicomiso Solución de Deudores en UR – Fideicomiso Financiero" por el mismo valor.

Con fecha 23 de mayo del 2024 se firma el Contrato Constitutivo del Fideicomiso mencionado, donde se estipulan las condiciones que regirán, así como la retribución que percibirá la ANV en calidad de fiduciario, la que se fija en un porcentaje del 5,5 % de los montos percibidos efectivamente por el fideicomiso, neto del Fondo de Protección de Inmuebles (artículo octavo).

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

En los presentes Estados Financieros se reconocen ingresos por \$ 77.539.814 como concepto de la retribución en calidad de fiduciario del Fideicomiso creado, correspondiente a la recaudación del período junio a diciembre del 2024. Por otra parte, los gastos incrementales asociados a la implementación de la Ley, ascienden en este periodo a \$ 23.497.118.

El artículo 2° de la Ley 20.237 establece que los beneficiarios de la ley serán los saldos pendientes de pago que al 22 de diciembre cumplan acumulativamente una serie de condiciones, a saber:

- a) el crédito se encuentre nominado en UR,
- b) el crédito hubiere sido contraído para la adquisición, construcción o reparación de la vivienda propia,
- c) el titular del crédito sea una persona física,
- d) el crédito se encuentre vigente,
- e) el crédito no haya superado los USD 80.000 a la fecha de su otorgamiento,
- f) la deuda hubiere sido asumida por su actual titular con anterioridad al 1° de enero de 2009,
- g) se encuentre al día en tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble garantía del crédito.

El artículo 4° establece la extinción de los saldos pendientes de pago de deudas comprendidas en las condiciones del artículo 2°, a partir de los 180 días desde la constitución del fideicomiso siempre que acumulativamente se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Hayan transcurrido 40 años o más, desde la asunción de la deuda por su actual titular,
- b) En los 10 años previos al momento de aplicación del beneficio establecido en el presente artículo, se hayan abonado un mínimo de 110 pagos,
- c) El saldo de capital a pagar considerando el 65% de los colgamentos al momento de aplicación del beneficio sea igual o inferior al 65% del capital adeudado al momento de la asunción del crédito por su actual titular.

Adicionalmente, se establecen una serie de bonificaciones sobre la tasa de interés a aplicar en función de la antigüedad del crédito, para el caso de los créditos asumidos con anterioridad a 1994 se le aplicará una tasa del 0%, y para los asumidos desde el 1° de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008 se le aplicará una tasa del 2,5% a los créditos principales y de 2% a los colgamentos.

El incumplimiento de tres cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la ley permitirá al acreedor dejar sin efecto tanto las bonificaciones de tasa como las condiciones establecidas para la extinción del crédito, volviendo el deudor a su régimen anterior.

La cuota mensual a abonar desde la aplicación de los beneficios de la ley será la correspondiente a la cuota en UR a diciembre de 2022.

Por último, el Poder Ejecutivo con fecha 2 de abril de 2024, reglamentó la presente ley en el Decreto N° 89/024.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Aplicación de beneficios

Para el Fideicomiso Solución de Deudores en UR con fecha 23 de diciembre de 2024 se procedió a la aplicación del beneficio de extinción de deuda para todos aquellos deudores que cumplieran con las condiciones al 1 de diciembre del 2024. En lo referente al beneficio de bonificaciones sobre la tasa de interés a aplicar en función de la antigüedad del crédito, la definición del universo de créditos pasibles de obtener los beneficios se encuentra, a la fecha de la emisión de los presentes Estados Financieros, en proceso de análisis.

Para el resto de los créditos administrados por ANV cuyo beneficiario es el MEF, el análisis del cumplimiento de las condiciones y la definición del universo de créditos pasibles de obtener los beneficios establecidos en la ley, se encuentra, a la fecha de la emisión de los presentes Estados Financieros Intermedios, en proceso de análisis.

Flujos futuros

La aplicación de la ley 20.237 tendrá un impacto sobre la cuantía de los flujos futuros a percibir vinculados a la cartera administrada de créditos "Deudores en UR" (cuyo beneficiario es el BHU) y para la cartera administrada por ANV donde el beneficiario es el MEF durante los próximos años lo que redundará en una reducción de los ingresos de ANV.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, no se cuenta con una proyección que permita determinar el impacto de la aplicación de la Ley 20.237 en los flujos futuros a recibir.

24. HECHOS POSTERIORES

Excepto por lo mencionado en los párrafos anteriores, desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha, no han ocurrido ni están pendientes o en proyecto otros hechos o transacciones que pudieran tener un efecto significativo sobre estos estados financieros que requirieran ser revelados.



Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Dra. Valeria Muñoz
Gerente General



Dra. María de los Angeles Farias
Secretaría General



Arq. Klaus Mill von Metzen
Presidente