

31 de diciembre de 2023

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

**Agencia Nacional de
Vivienda**

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera de la Agencia Nacional de Vivienda, al 31 de diciembre de 2023 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 2023, los resultados de sus operaciones, los flujos de fondos y los cambios en el patrimonio correspondientes al ejercicio finalizado a esa fecha, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República.

Bases para nuestra opinión calificada

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

- De acuerdo con la Nota 22 a los estados financieros, la Agencia Nacional de Vivienda firmó en diciembre 2019 una adenda al convenio N° 369 firmado el 20 de junio de 2014 con el Banco Hipotecario del Uruguay respecto a la administración de inmuebles y derechos que forman parte de las denominadas carteras 750, 751 y convenios con las Intendencias. En dicha adenda, el Banco Hipotecario del Uruguay cede a favor de la Agencia Nacional de Vivienda la recaudación resultante del repago de los créditos por parte de los deudores, así como lo producido por la comercialización de los inmuebles que integran dichas carteras, en pago de los servicios prestados por la Agencia Nacional de Vivienda en cuanto a la gestión de los activos administrados para el Banco Hipotecario del Uruguay.

ECOVIS Uruguay, Montevideo, J. Ellauri 468 Phone: (598) 2712 4968 Fax-No: (598) 210 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, Georgia, Germany, Greece, Great Britain, Guatemala, Hong Kong, Hungary, India, Indonesia, Ireland, Israel, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Lebanon, Liechtenstein, Lithuania, Luxembourg, Malaysia, Malta, Mexico, Morocco, Myanmar, Nepal, Netherlands, New Zealand, Norway, North Macedonia, Pakistan, Panama, Paraguay, Peru, Philippines, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Saudi Arabia, Republic of Serbia, Singapore, Slovak Republic, Slovenia, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, Taiwan, Tajikistan, 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

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".

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 2023 la Agencia Nacional de Vivienda mantiene un crédito por \$ 9.426.242 y un pasivo por \$ 188.589.505 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.
- 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".

Esta Ley encomienda al Banco Hipotecario del Uruguay y a la Agencia Nacional de Vivienda a constituir un fideicomiso financiero cuyo objeto es 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 Banco Hipotecario del Uruguay.

En la medida en que dicha Ley establece un plazo de 150 días corridos a partir de su promulgación (22 de diciembre de 2023) para que el mencionado fideicomiso esté operativo, a la fecha de emisión de este informe la Agencia Nacional de Vivienda se encuentra en proceso de implementación de esta Ley, Los presentes Estados Financieros no recogen el impacto que la aprobación de la Ley N° 20.237 podría tener sobre la Agencia Nacional de Vivienda.

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.

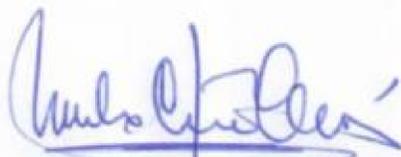
Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, aplicamos nuestro juicio y escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- 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, 20 de marzo de 2024



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.

AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

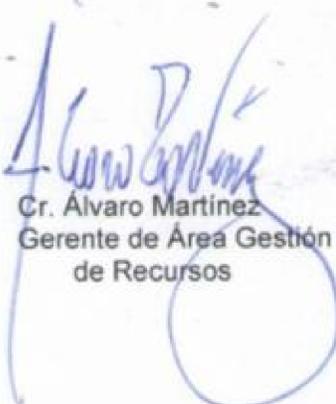
CONTENIDO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	1
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.....	2
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	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. OPIEDADES, 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	21
12. PROVISIONES.....	24
13. REMUNERACIONES DE PERSONAL CLAVE.....	25
14. PASIVOS CONTINGENTES	25
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	33

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (expresado en pesos uruguayos)

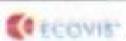
		Saldos al 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
	Notas	\$	\$
ACTIVOS			
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo	3	116.461.058	114.046.708
Cuentas por cobrar y otras de largo plazo	6	419.474.311	400.092.094
Activo por derecho al uso	5	1.125.275	3.867.481
Total activos no corrientes		537.060.644	518.006.283
ACTIVOS CORRIENTES			
Cuentas por cobrar y otros	6	268.438.176	293.542.770
Bienes disponibles para la venta	4	180.648	180.648
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1.580.197.717	1.485.238.218
Total activo corriente		1.848.816.541	1.778.961.636
TOTAL ACTIVOS		2.385.877.185	2.296.967.919
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PATRIMONIO			
Capital Legal	8	65.200.000	65.200.000
Aportes para funcionamiento	8	10.662.141.190	9.964.810.772
Capital garantía fideicomisos	8	124.250.429	124.250.429
Aporte garantía fideicomisos	8	13.761.721	13.761.721
Ajustes al patrimonio	8	285.997.779	285.997.779
Resultados acumulados		-9.785.187.162	-9.158.880.062
Resultado integral del ejercicio		-710.920.697	-626.307.100
TOTAL PATRIMONIO		655.243.260	668.833.539
PASIVOS			
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras de largo plazo	9	62.785.812	66.442.367
Pasivo por arrendamiento	5		1.041.988
Total pasivos no corriente		62.785.812	67.484.355
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras	9	1.651.677.601	1.540.331.180
Pasivo por arrendamiento	5	1.014.767	2.628.899
Provisiones	12	15.155.745	17.689.946
Total pasivos corriente		1.667.848.113	1.560.650.025
TOTAL PASIVOS		1.730.633.925	1.628.134.380
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		2.385.877.185	2.296.967.919


Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área Gestión
de Recursos


Dra. Valeria Muñoz
Gerente General Interina


Dra. Valeria Muñoz
Secretaría General

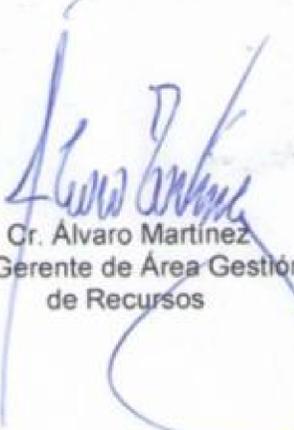

Arq. Klaus Mill von Metzén
Presidente

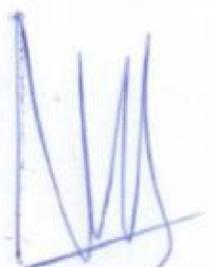
 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
20/03/2024

ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (expresado en pesos uruguayos)

		Período 01/01/2023 31/12/2023	Período 01/01/2022 31/12/2022	Período 01/10/2023 31/12/2023	Período 01/10/2022 31/12/2022
	Notas	\$	\$	\$	\$
Ingresos operativos	15	743.506.511	755.985.120	208.006.732	204.964.999
Gastos Administrativos	17	-1.458.818.569	-1.350.570.091	-374.126.120	-345.983.069
Gastos Administración de Proyectos	16-17	-1.799.062	-7.260.806	-439.914	-314.656
Costos Financieros	18	-266.217.264	-324.809.553	-55.566.410	-88.988.627
Ingresos Financieros	18	272.609.767	300.532.790	69.004.846	70.437.812
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS		-710.718.617	-626.122.540	-153.120.866	-159.883.541
Impuestos a la renta	19	-202.080	-184.560	-50.520	-46.140
RESULTADO DEL EJERCICIO		-710.920.697	-626.307.100	-153.171.386	-159.929.681
Otros resultados integrales		-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		-710.920.697	-626.307.100	-153.171.386	-159.929.681


 Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área Gestión
 de Recursos


 Dra. Valeria Muñoz
 Gerente General Interina


 Dra. Valeria Muñoz
 Secretaria General


 Arq. Klaus Mill von Metzen
 Presidente

 Inicialado a los efectos de
 identificación con nuestro informe de fecha
 20/03/2024

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

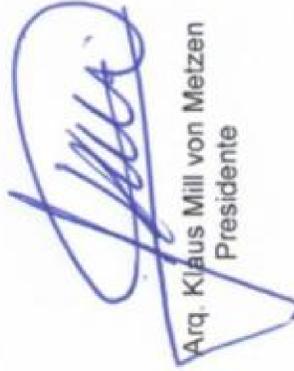
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Capital		Aportes para funcionamiento		Capital Garantía Fideicomisos	Aporte Garantía Fideicomisos	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total Patrimonio
	MEF	MVOT	MEF	MVOT					
Notas	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero 2022	65.200.000	9.308.810.772	40.000.000	40.000.000	124.250.429	13.761.721	285.997.779	-9.158.880.062	679.140.639
Resultados del ejercicio								-626.307.100	-626.307.100
Otros resultados integrales del año									
Total resultados integrales del año									
Aportes		616.000.000							
Saldos al 31 de diciembre 2022	65.200.000	9.924.810.772	40.000.000	40.000.000	124.250.429	13.761.721	285.997.779	-9.785.187.162	668.833.539
Resultados del ejercicio									
Otros resultados integrales del año									
Total resultados integrales del año									
Aportes		697.330.418							
Saldos al 31 de Diciembre 2023	65.200.000	10.622.141.190	40.000.000	40.000.000	124.250.429	13.761.721	285.997.779	-10.496.107.859	655.243.260


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área Gestión de Recursos


Dra. Valeria Muñoz
Gerente General Interina


Dra. Valeria Muñoz
Secretaría General

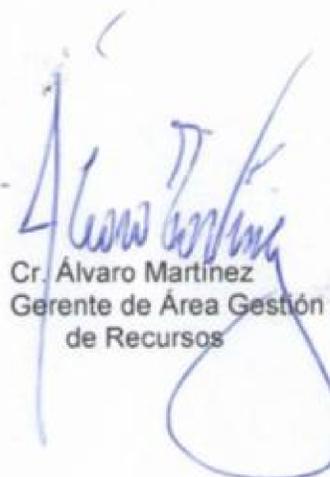

Arq. Klaus Mill von Meitzen
Presidente

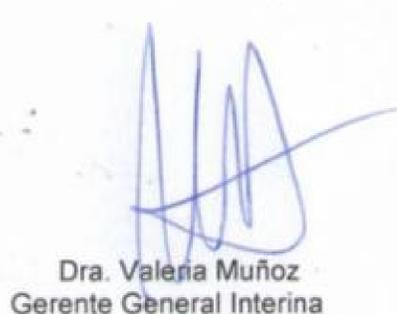
 Inicializada a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
20/03/2024

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Periodo 01/01/2023 31/12/2023	Periodo 01/01/2022 31/12/2022
	\$	\$
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio	-710.920.697	-626.307.100
Ajustes:		
Amortización de propiedad planta	4.800.941	4.731.552
Amortización de activo por derechos al uso	2.742.206	3.822.627
Depósitos en BCU Fideicomisos	-19.382.217	-31.530.026
Intereses devengados por pasivos por arrendamiento	27.048	103.333
Diferencia de cambio Pasivo por arrendamiento	-82.873	-605.284
Resultado por baja PPE	-	166.526
Cambios en Activos y Pasivos operativos:		
Variación en activos corrientes	25.104.595	423.002.869
Variación en pasivos corrientes	108.812.220	90.027.389
Variación en activos no corrientes	-	-
Variación en pasivos no corrientes	-3.656.556	-26.034.720
Efectivo neto generado por actividades de operación	-592.555.333	-162.622.834
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de propiedad, planta y equipo	-7.215.291	-2.547.293
Adquisición de activos por derecho al uso	-	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	-7.215.291	-2.547.293
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES FINANCIERAS		
Aportes del MEF - MVOT	697.330.418	616.000.000
Pagos por arrendamiento	-2.600.295	-3.741.839
Nuevos pasivos por arrendamientos	-	-
Efectivo neto generado por (usado en) actividades financieras	694.730.123	612.258.161
(DISMINUCIÓN)/INCREMENTO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	94.959.499	447.088.035
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	1.485.238.218	1.038.150.183
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	1.580.197.717	1.485.238.218


Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área Gestión
de Recursos


Dra. Valeria Muñoz
Gerente General Interina


Dra. Valeria Muñoz
Secretaría General


Arq. Klaus Mill von Metzen
Presidente

 Inicialado a los efectos de
identificación con nuestro informe de fecha
20/03/2024

1. INFORMACIÓN GENERAL

a- Naturaleza jurídica, cometidos, proceso de capitalización

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

Por Ley N° 18.125 del 27 de abril de 2007, se establecen sus cometidos, en especial en su artículo 11 donde se le confiere actuar en la ejecución de las directrices emanadas del Plan Quinquenal de Vivienda, los Planes de Ordenamiento Territorial y las directivas del MVOT.

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

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

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

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

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

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/01/2022	31/12/2023
Funcionarios ANV (Ley No 18.125)	319	267	226	139	116
Funcionarios ANV	164	184	178	301	307
Función Pública	4	4	-	-	-
Becarios	12	4	67	50	2
Directores	3	3	3	3	3
Particular confianza	4	4	4	4	4
Contratados	19	12	11	8	6
Total	525	478	489	505	438
Variación en términos %	-3,1%	-9,0%	2,3%	3,3%	-13,3%

e- Convenios salariales

La ANV cuenta con dos convenios colectivos vigentes con sus funcionarios, el Convenio Colectivo de Banca Oficial y el Convenio de Mesa de Entes, junto con el Decreto No 447-2022 donde se aprueba el Presupuesto 2023, y el cual incorpora todos los beneficios con sus funcionarios.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 18.125
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

f- Estados financieros por el ejercicio anual

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la ANV el 20 de marzo de 2024.

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 2023.

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.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Las cifras correspondientes al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022 son presentados únicamente a los efectos de su comparación con las cifras al 31 de diciembre de 2023.

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

Bases de medición

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

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

Aplicación de pronunciamientos nuevos y revisados

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

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

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

Medición inicial

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

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

- el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, tal como se indica en el párrafo anterior,
- 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 desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios.

Medición posterior

Luego de la medición inicial, el pasivo por arrendamiento:

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

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 2023 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.
- Modificación a la NIC 1-Presentación de Estados Financieros con fecha de vigencia 1 de enero de 2024, aclara un criterio para la clasificación de un pasivo como no corriente.
- Modificación a la NIC 1-Presentación de Estados Financieros con fecha de vigencia 1 de enero de 2024, mejora la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas.
- Modificaciones a la NIIF 16- Arrendamientos, con fecha de vigencia 1 de enero de 2024, añade requerimientos de medición posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior.

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 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 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	31/12/2023	31/12/2022
Dólares	39,022	40,071
UI	5,8737	5,6023
UR	1.634,00	1.498,67

2.8 IMPUESTO A LA RENTA

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023

3. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	TERRENOS	EDIFICACIONES	MAQUINAS MOBILIARIO Y EQUIPOS DE OFICINA	VEHICULOS DE TRANSPORTE	EQUIPO SANITARIO Y CIENTIFICO	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
AI 01 DE ENERO DE 2022	19.547.356	108.662.815	57.490.216	801.171	506.378	187.007.936
Aumentos	-	222.230	2.247.254	-	77.809	2.547.293
Bajas	-	-	-	801.171	-	801.171
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2022	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	-	-	-	-	-	-
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2023	19.547.356	112.291.650	63.546.156	-	584.187	195.969.349
DEPRECIACIÓN Y DETERIORO						
AI 01 DE ENERO DE 2022	-	23.822.150	45.807.504	293.763	506.378	70.429.795
Depreciación del año	-	2.175.425	2.378.602	160.234	17.291	4.731.552
Bajas	-	-	-	453.997	-	453.997
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2022	-	25.997.575	48.186.106	-	523.669	74.707.350
Depreciación del periodo	-	2.344.602	2.430.403	-	25.936	4.800.941
Bajas	-	-	-	-	-	-
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2023	-	28.342.177	50.616.509	-	549.605	79.508.291
VALOR NETO CONTABLE						
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2022	19.547.356	82.887.470	11.551.364	-	60.518	114.046.708
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2023	19.547.356	83.949.473	12.929.647	-	34.582	116.461.058

 Inicialado a los efectos de
 identificación con nuestro informe de fecha
 20/03/2024

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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, 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 01/01/2023	Amortizaciones	Saldo al 31/12/2023
	\$	\$	\$
ACTIVO POR DERECHO AL USO			
Vivienda	389.994	389.994	-
Hardware, comunicaciones, sitios web	3.477.486	2.352.212	1.125.274
TOTALES	3.867.480	2.742.206	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 \$ 2.600.295 (\$ 3.741.839 en igual período de 2022), de acuerdo al siguiente detalle:

	Periodo 01/01/2023 - 31/12/2023			Periodo 01/01/2022 - 31/12/2022		
	Pagos de arrendamiento	Intereses	Total pago cuota	Pagos de arrendamiento	Intereses	Total pago cuota
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
PASIVO POR ARRENDAMIENTO						
Vivienda	459.717	15.283	475.000	707.031	58.969	766.000
Hardware, comunicaciones, sitios web	2.113.530	11.765	2.125.295	2.317.444	25.191	2.342.635
Central telefónica	-	-	-	614.031	19.173	633.204
TOTALES	2.573.247	27.048	2.600.295	3.638.506	103.333	3.741.839

Según el detalle anterior, el gasto por intereses de los pasivos por arrendamiento devengado durante el período 01/01/23 al 31/12/23 asciende a \$ 27.048 (\$ 103.333 en igual período de 2022). Para los arrendamientos de plazo igual o inferior a doce meses y los de bajo valor, la ANV en el período 01/01/2023 al 31/12/2023, reconoció un gasto operativo de forma lineal por un total de \$ 14.640.218

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

6. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS

	Saldos al 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
Cuentas por cobrar	\$	\$
BHU por cobro de cuotas carteras	1.300.344	1.043.590
BHU por pagos a cuenta Fideicomisos	1.469.428	894.612
Activo MEF	-	56.000.000
Deudores por administración de Fideicomisos	53.932.481	53.092.430
Gastos a cobrar Fideicomisos	38.324.062	44.378.097
Retenciones cuotas de Fideicomiso a cobrar	51.699.928	49.546.074
Cobranza Externa	25.122.766	12.010.202
Cobranza tarjetas de debito	278.083	48.938
Deudores varios	32.795.882	6.474.237
MVOT – Prestamos, honorarios escribanos	36.696.871	33.512.082
MVOT - Emergencia crítica	1.972.956	10.516.306
MVOT - Convenio custodia inmuebles	4.807.381	3.687.833
Créditos Fiscales	1.788.314	476.686
Gastos a cobrar Intendencias	9.426.242	12.091.920
Otras cuentas a cobrar	8.823.438	9.769.763
TOTAL	268.438.176	293.542.770

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 2023

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Pesos	Dólares	Equivalentes en \$	Total 2023 \$	Total 2022 \$
Caja MN ME	22.492.871	11.726	457.572	22.950.443	22.633.904
Caja Chica	352.000	-	-	352.000	352.000
Cheques a cobrar	-	-	-	-	1.758.358
BROU M/N	560.380.869	-	-	560.380.869	790.381.004
BROU M/E	-	4.174.434	162.894.783	162.894.783	231.583.069
BROU C/C Recaudación Fideicomisos	340.837.257	-	-	340.837.257	18.820.723
BROU Retenciones	36.813.418	10.448.323	407.714.456	444.527.874	402.960.086
BCU restringida M/N	1.351.624	-	-	1.351.624	2.571.771
BROU Plan erogaciones	46.856.687	-	-	46.856.687	14.163.937
BROU Cta Cte 15648850-20	46.180	-	-	46.180	13.366
TOTAL	1.009.130.906	14.634.483	571.066.811	1.580.197.717	1.485.238.218

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 2023 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 \$ 9.924.810.772 y desde el 1° de enero hasta el 31 de diciembre de 2023 \$ 697.330.418.

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 2023

Las cuentas de capital al 31 de diciembre de 2023 quedan expuestas según el siguiente detalle:

	Saldos al 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
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	10.622.141.190	9.924.810.772
Aportes del MVOT	40.000.000	40.000.000
TOTAL	10.865.353.340	10.168.022.922

9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS

	Saldos al 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
Cuentas por pagar y otras	\$	\$
Acreeedores por imputaciones presupuestales	37.956.164	31.948.233
Servicios a pagar al BHU	369.316	442.573
Acreeedores por retenciones de sueldos y cargas sociales	47.069.346	45.118.559
Acreeedores fiscales	21.339.157	21.864.742
Retribuciones a pagar	29.089.831	27.900.054
Recaudación Cartera Administrada 750 y 751	7.380.031	6.624.389
Recaudación Fideicomisos	531.074.364	494.871.880
Recaudación Parlamento	1.630.374	1.504.717
Recaudación BPS	538.960	499.639
Recaudación BHU	12.518.369	5.928.391
Recaudación Intendencias	181.209.474	157.255.275
Provisiones salariales	149.520.999	144.313.244
Fondo Nacional de Vivienda	556.441	820.454
Honorarios escribanos a pagar	13.647.051	22.250.940
Provisión retribución cumplimiento de metas	60.267.174	56.950.306
Otras provisiones	1.813.755	2.218.846
Recaudación MVOT	538.181.857	495.480.152
Programa Instituto Nacional de Colonización	20.020	20.020
Recaudación Ministerio del interior	3.130.951	3.051.323
Recaudación BHU - Cartera 530	3.581.262	3.593.667
MTOP - Realojos	3.216.235	12.463.765
IMM - Plan realojos	3.272.195	317.910
Otras cuentas a pagar	4.294.275	4.892.101
TOTAL	1.651.677.601	1.540.331.180

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Saldos al 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
Cuentas por pagar comerciales y otras de largo plazo	\$	\$
Provisión Licencia Largo Plazo	49.771.925	52.560.545
Provisión Cargas Sociales Largo Plazo	13.013.887	13.881.822
Pasivo por arrendamiento	-	1.041.988
TOTAL	62.785.812	67.484.355

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 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
	\$	\$
CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	38.324.062	44.378.097
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	43.477.207	47.716.221
Intendencias Municipales	12.946.996	12.091.920
Total	94.748.265	104.186.238
CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	531.074.364	494.871.880
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	537.602.464	494.900.759
Ministerio del Interior	3.130.951	3.051.323
Intendencias Municipales	186.455.958	157.255.275
Total	1.258.263.737	1.150.079.237
SALDOS DE PATRIMONIO		
Ministerio de Economía y Finanzas	10.622.141.190	9.924.810.772
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	40.000.000	40.000.000
Total	10.662.141.190	9.964.810.772

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Transacciones con partes relacionadas:

	Período 01/01/2023 31/12/2023	Período 01/01/2022 31/12/2022
	\$	\$
RECAUDACIÓN DE CARTERAS ADMINISTRADAS POR CUENTA DE ENTIDADES RELACIONADAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	2.988.074.211	3.065.845.225
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	2.533.509.298	2.243.041.320
Ministerio del Interior	60.441.642	56.148.950
Intendencias Municipales	29.832.032	20.753.599
Total	5.611.857.183	5.385.789.094
LIQUIDACIÓN DE PASIVOS POR ANV EN NOMBRE DE PARTES RELACIONADAS		
Ministerio de Economía y Finanzas	270.567.459	275.194.396
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	140.562.283	162.626.893
Intendencias Municipales	855.076	1.429.682
Total	411.984.818	439.250.971
APORTES AL PATRIMONIO		
Ministerio de Economía y Finanzas	697.330.418	616.000.000
Total	697.330.418	616.000.000
INGRESOS OPERATIVOS		
Ministerio de Economía y Finanzas	604.603.017	616.754.458
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial	80.000.000	80.000.000
Total	684.603.017	696.754.458

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.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 \$ 1.580.197.717 mientras que el capital de trabajo es de \$ 180.968.428. Para el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 se mantenían saldos en efectivo por \$ 1.485.238.218 y el capital de trabajo era \$ 218.311.611.

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 2023

Los activos y pasivos financieros por moneda al 31 de diciembre de 2023 se analizan de la siguiente manera:

	Saldos al 31/12/2023 Dólares	Saldos al 31/12/2023 Equivalente en \$	Saldos al 31/12/2022 Dólares	Saldos al 31/12/2022 Equivalente en \$
ACTIVO CORRIENTE				
Caja	11.726	457.572	10.480	419.944
Bancos	14.622.757	570.609.239	14.428.301	578.156.463
Cuenta deudora por gastos de Fideicomiso	21.101	823.403	21.101	845.539
Cobranza externa	15.325	598.012	8.878	355.750
Partidas deudoras a liquidar	26.189	1.021.950	9.631	385.933
Créditos Diversos	333	12.983	863	34.585
MVOT - Plan realojos	541.798	21.142.065	-	-
Total de Activos en Moneda Extranjera	15.239.229	594.665.224	14.479.254	580.198.214
PASIVO CORRIENTE				
Acreedores por imputaciones presupuestales	48.572	1.895.374	20.048	803.332
Recaudación BHU	712	27.769	4.695	188.133
MVOT - Plan realojos	-	-	540.913	21.674.934
Pasivo por arrendamiento	26.005	1.014.767	54.133	2.169.182
MTOP - Plan Realojos	82.421	3.216.235	311.042	12.463.766
IMM - Plan realojos	73.766	2.878.502	3.021	121.067
Deudas diversas	184	7.180	184	7.373
PASIVO NO CORRIENTE				
Pasivo por arrendamiento			26.004	1.041.988
Total de Pasivos en Moneda Extranjera	231.660	9.039.827	960.040	38.469.775
Posición Neta Activa	15.007.569	585.625.397	13.519.214	541.728.439

	Saldos al 31/12/2023 Unidades Indexadas	Saldos al 31/12/2023 Equivalente en \$	Saldos al 31/12/2022 Unidades Indexadas	Saldos al 31/12/2022 Equivalente en \$
ACTIVO NO CORRIENTE				
Depósito en BCU Ley 18125 art.13 lit.c - Fideicomisos	71.415.685	419.474.311	71.415.685	400.092.094
Total de Activos en Moneda Extranjera	71.415.685	419.474.311	71.415.685	400.092.094
PASIVO CORRIENTE				
Recaudación Fideicomisos	66.748	392.060	66.748	373.945
Total de Pasivos en Moneda Extranjera	66.748	392.060	66.748	373.945
Posición Neta Activa	71.348.937	419.082.251	71.348.937	399.718.149

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 2023, 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 \$ 58.562.536 mayor/menor debido a la exposición a dicha moneda generada por posición neta al cierre del período (resultado del ejercicio mayor/menor en aproximadamente \$ 54.172.842 al 31 de diciembre de 2022).

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2023, 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 \$ 20.954.113 mayor/menor debido a la exposición a dicha moneda generada por posición neta al cierre del período (resultado del ejercicio mayor/menor en aproximadamente \$ 19.985.907 al 31 de diciembre de 2022).

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 2022	16.010.918
Utilizados	-
Provisiones adicionales	2.048.559
Reversión	369.532
Saldos al 31 de diciembre de 2022	17.689.945
Utilizados	-
Provisiones adicionales	-
Reversión	2.534.200
Saldos al 31 de diciembre de 2023	15.155.745

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.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

El total de gastos por remuneraciones del personal clave al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$ 29.082.885 que se incluyen en el estado de resultados. En cambio, al 31 de diciembre de 2022 dicho importe es de \$ 29.740.269.

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.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

15. INGRESOS OPERATIVOS

Ingresos Operativos	Período 01/01/2023 al 31/12/2023	Período 01/01/2022 al 31/12/2022
	\$	\$
Comisiones ganadas	730.757.652	740.253.945
Ingresos por servicios	5.641.551	3.570.983
Otros Ingresos Diversos	5.308.246	4.899.386
Ingresos por reintegro convenios	1.799.062	7.260.806
Total	743.506.511	755.985.120

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2023, dentro de los ingresos operativos, comisiones ganadas se incluyen honorarios por administración de los Fideicomisos por \$ 604.603.017 correspondientes a una Recaudación Bruta de Fideicomisos de \$ 3.022.170.205.

16. PROYECTOS ADMINISTRADOS

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023, los ingresos y gastos relacionados a los diferentes proyectos administrados por la ANV son los siguientes:

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

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONVENIOS

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

	Periodo 01/01/2023 31/12/2023	Periodo 01/01/2022 31/12/2022
Gastos de administración	\$	\$
Retribuciones servicios personales y cargas sociales	1.065.530.191	991.704.814
Bienes de consumo	6.431.696	8.608.832
Servicios básicos	19.749.104	20.070.446
Publicidad, impresiones, encuadernaciones	5.597.504	5.369.223
Pasajes, viáticos y otros gastos de traslado	9.981.425	9.615.407
Arrendamientos	14.640.218	12.597.991
Impuestos, seguros y comisiones	53.967.345	50.513.305
Servicios de mantenimiento	31.699.073	30.006.052
Servicios técnicos y profesionales	191.928.578	166.297.830
Servicios de vigilancia, custodia y otros servicios contratados	49.641.180	43.381.433
Amortizaciones	7.543.147	8.554.179
Juicios y Sentencias	-	1.679.027
Perdida por deterioro de valor	-	166.526
Otras Pérdidas Diversas	2.109.108	2.005.026
Total	1.458.818.569	1.350.570.091
Gastos por convenios	\$	\$
Gastos por convenio ANV - BHU	280.922	104.068
Gastos por convenio ANV - MVOT	917.662	4.238.398
Gastos por convenio ANV - Intendencia Municipal Maldonado	-	2.024.982
Gastos convenio INC-ANV Proyecto El Porvenir	-	8.609
Gastos por convenio ANV - Carteras Administradas	600.478	884.749
Total	1.799.062	7.260.806

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos Financieros	\$	\$
Intereses ganados	-	19.113
Diferencia de cambio ganada	272.609.767	300.513.677
Total	272.609.767	300.532.790

	31/12/2023	31/12/2022
Costos Financieros	\$	\$
Diferencia de cambio perdida	266.190.216	324.706.220
Intereses por arrendamientos	27.048	103.333
Total	266.217.264	324.809.553

19. IMPUESTOS

Reconciliación de Gastos tributarios	Período	Período
	01/01/2023 31/12/2023	01/01/2022 31/12/2022
Resultado del ejercicio	-710.920.697	-626.307.100
Cargo tributario 25%	-177.730.174	-156.576.775
Ajustes	177.730.174	156.576.775
Anticipos mínimo IRAE	202.080	184.560

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

20. CUENTAS DE ORDEN

Cuentas de orden deudoras	Dólares	UR	UI	Equivalentes \$	Pesos	Total
Certificados de participación Fideicomiso I		13.404.277		21.902.589.386		21.902.589.386
Certificados de participación Fideicomiso III		3.048.959		4.981.999.349		4.981.999.349
Certificados de participación Fideicomiso IV		5.591.435		9.136.404.104		9.136.404.104
Certificados de participación Fideicomiso V		17.317.011		28.295.995.533		28.295.995.533
Certificados de participación Fideicomiso VI		2.168.386		3.543.142.887		3.543.142.887
Certificados de participación Fideicomiso VII		4.070.301		6.650.871.654		6.650.871.654
Certificados de participación Fideicomiso IX		1.572.321		2.569.173.070		2.569.173.070
Certificados de participación Fideicomiso X		6.758.219		11.042.930.418		11.042.930.418
Certificados de participación Fideicomiso XI		3.271.714		5.345.980.153		5.345.980.153
Certificados de participación Fideicomiso XII		129.846		212.168.086		212.168.086
Certificados de participación Fideicomiso XIII		485.513		793.327.883		793.327.883
BROU MVOT Emergencia Crítica					222.228	222.228
BROU MVOT Fondo Rotatorio					5.466.829	5.466.829
BROU Intendencia de Maldonado					2.190.155	2.190.155
BROU Terrazas del palacio MN					6.647.394	6.647.394
BROU Terrazas del palacio ME	439.827			17.162.948		17.162.948
BROU MVOT Autoconstrucción					18.714.639	18.714.639
BROU MVOT Cooperativas					52.902.385	52.902.385
BROU Depositos en garantía	8.860			345.735	1.546.268	1.892.003
BROU MVOT CREDIMAT MN					9.159.221	9.159.221
BROU MVOT CREDIMAT ME	2.217.812			86.543.466		86.543.466
Vales CREDIMAT en poder de Tesorería			1.326.609	7.792.103	86.494.276	94.286.379
BROU F.G.C.H. MN					46.677.942	46.677.942
CERTIFICADOS DGI en poder de Tesorería					267.771	267.771
BROU F.G.C.H. ME	4.000			156.095	-	156.095
Valores en custodia					45.000.000	45.000.000
Garantías Otros Valores Proveedores	1.082.487			42.240.808	44.672.766	86.913.574
BROU Plan Andamio					13.645.113	13.645.113
BROU MIDES					628.675	628.675
BROU MVOT vivienda de madera en altura					41.151.231	41.151.231
TOTAL	3.752.986	57.817.982	1.326.609	94.628.823.678	375.386.893	95.004.210.571

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Cuentas de orden acreedoras	Dólares	UR	UI	Equivalentes \$	Pesos	Total
Emisión Certificados Participación Fideicomisos		57.817.982		94.474.582.523		94.474.582.523
MVOT Programa Emergencia Critica					222.228	222.228
MVOT Programa Fondo Rotatorio					5.466.829	5.466.829
Intendencia de Maldonado					2.190.155	2.190.155
Terrazas del Palacio MN					6.647.394	6.647.394
Terrazas del Palacio ME	439.827			17.162.948		17.162.948
MVOT Programa Autoconstrucción					18.714.639	18.714.639
MVOT Cooperativas					52.902.385	52.902.385
Depositos en garantía en efectivo	8.860			345.735	1.546.268	1.892.003
Programa CREDIMAT MN					9.159.221	9.159.221
Programa CREDIMAT ME	2.217.812			86.543.466	-	86.543.466
Vales CREDIMAT Depositados			1.326.609	7.792.103	86.494.276	94.286.379
Programa F.G.C.H. MN					46.677.942	46.677.942
Certificados DGI en custodia					267.771	267.771
Programa F.G.C.H. ME	4.000			156.095	-	156.095
Valores depositados					45.000.000	45.000.000
Garantías Otros Valores Proveedores	1.082.487			42.240.808	44.672.766	86.913.574
Programa Plan Andamio					13.645.113	13.645.113
Programa MIDES					628.675	628.675
MVOT Proyecto vivienda de madera en altura					41.151.231	41.151.231
TOTAL	3.752.986	57.817.982	1.326.609	94.628.823.678	375.386.893	95.004.210.571

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 20 de junio de 2014 se firmó el Convenio No 369 entre la ANV y el BHU. En dicho Convenio el BHU otorga a la ANV la administración con facultades de disposición, de ciertos activos detallados allí pudiéndose ampliar a otros en el futuro. La administración abarca entre otros aspectos, el cobro de cuotas por los mismos.

Las partes entienden 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. Por ello con fecha 19 de diciembre de 2019 se aprobó una

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Adenda al Convenio y 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 cambio, para la cartera 750 se encuentra en proceso de análisis la Adenda al Convenio No 369 de fecha 20 de junio de 2014 entre la ANV y el BHU. La recaudación por esta cartera se mantiene como un pasivo para la ANV.

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 ANV – gestión de soluciones habitacionales y administración de créditos". En aplicación de dicha Adenda, se procediendo 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 ANV – gestión de soluciones habitacionales y administración de créditos". A la fecha de cierre del ejercicio, se encontraban en proceso de análisis la adenda firmada.

En lo que refiere al resto de las carteras administradas de las Intendencias la ANV se encuentra en proceso de negociaciones para las firmas de las adendas a los convenios de colaboración y coordinación institucional entre las Intendencias y la ANV.

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".

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.

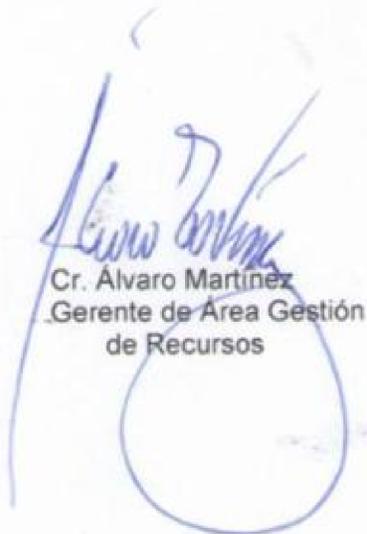
A la fecha de emisión de estos Estados Financieros la ANV se encuentra en proceso de análisis e implementación de esta Ley, con el objetivo de cumplir con los plazos establecidos en su reglamentación.

Los presentes Estados Financieros, no recogen el impacto que la aprobación de la Ley N° 20.237 podría tener sobre la ANV.

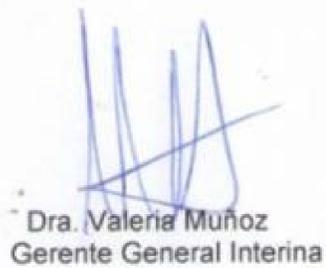
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

24. HECHOS POSTERIORES

Excepto por lo mencionado en los párrafos anteriores, desde el 31 de diciembre de 2023 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 Interina



Dra. Valeria Muñoz
Secretaría General



Arq. Klaus Mill von Metzen
Presidente