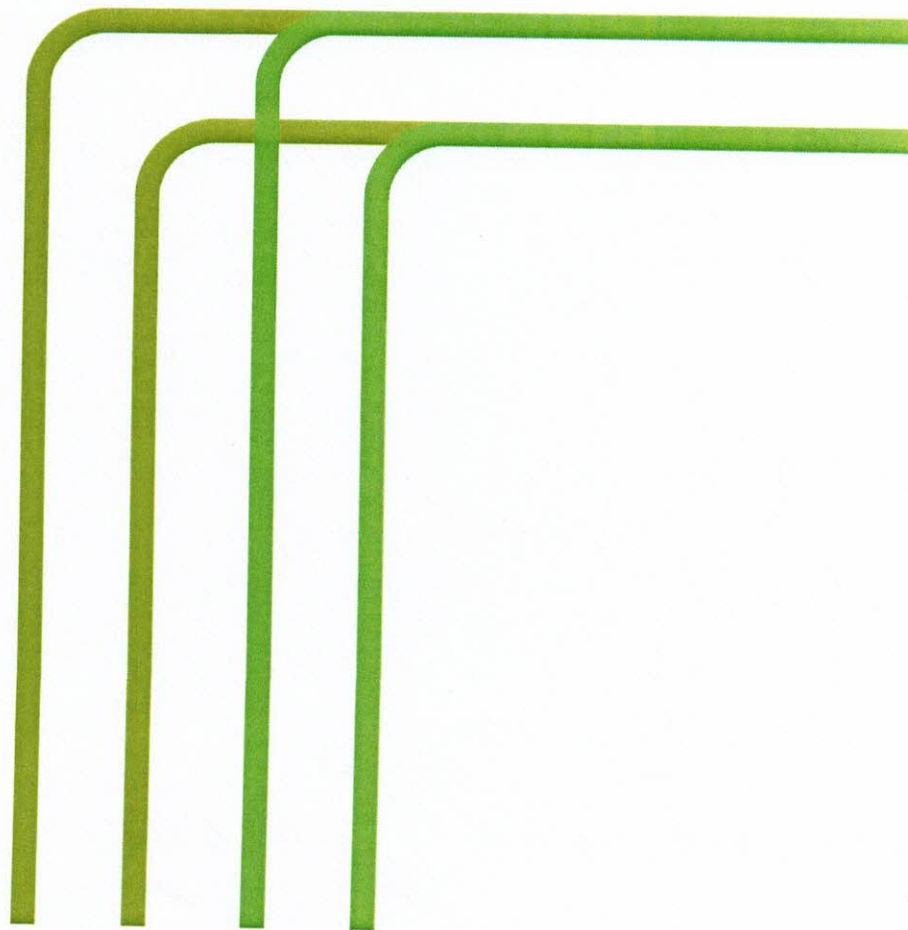


**MEVIR -**

**Doctor Alberto Gallinal Heber**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 con Informe  
de Auditoría Independiente.



## Dictamen del Auditor Independiente

**A los señores del Consejo Directivo de  
MEVIR – Doctor Alberto Gallinal Heber**

### *Opinión*

- 1) Hemos auditado los Estados Financieros de MEVIR – Doctor Alberto Gallinal Heber, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025 y los Estados de Resultados, del Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el ejercicio comprendido entre el 01 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025, conjuntamente con las Notas explicativas.
- 2) En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MEVIR – Doctor Alberto Gallinal Heber al 31 de diciembre de 2025 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 01 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 de conformidad con la Normas Contables Adecuadas en el Uruguay.

### *Fundamento de la opinión*

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

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

- 6) La Dirección de MEVIR – Doctor Alberto Gallinal Heber es responsable por la preparación y la presentación adecuada de estos Estados Financieros. Los mencionados Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Contables Adecuadas en el Uruguay. Esta responsabilidad incluye: diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y adecuada

**Audit | Tax | Consulting**

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.  
Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW.  
Registered in England 3692575

  
MEMBER OF THE  
**FORUM OF FIRMS**



presentación de los Estados Financieros para que estén libres de afirmaciones equivocadas significativas, sea que se deban al fraude o al error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas y realización de estimaciones contables razonables a las circunstancias.

- 7) Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

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

- 8) Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, sean debidas al fraude o error y emitir un Informe de Auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse al fraude o al error y se consideran materiales si, individualmente o en forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.
- 9) Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
  - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
  - Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
  - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de la entidad en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia

de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Financieros y sus notas explicativas, y si los Estados Financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación fiel.

10) Comunicamos a la Dirección de MEVIR – Doctor Alberto Gallinal Heber acerca de, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoria planificada y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

Montevideo, 12 de marzo de 2026



Cr. Hugo Gubba

C.J.P.P.U. 42.437





# MEVIR - Doctor Alberto Gallinal Heber

## Estado de Situación Financiero al 31 de diciembre de 2025

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes	4.1	234.990.459	116.049.424
Otros activos financieros corriente	5	81.709	351.743.426
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.1	1.469.802.967	1.384.421.728
Otros activos no financieros	7	24.662.741	57.448.791
Inventarios	8.1	64.213.259	80.278.840
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.793.751.135</b>	<b>1.989.942.209</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.1	4.102.435.298	3.914.828.578
Propiedades, planta y equipo	9.1	131.806.222	130.870.343
Activos intangibles	9.2	2.742.385	1.380.040
Inventarios	8.1	1.931.842.963	1.956.664.750
Otros activos financieros no corriente	5	5.363.951	5.439.800
<b>Total activo no corriente</b>		<b>6.174.190.819</b>	<b>6.009.183.511</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.967.941.954</b>	<b>7.999.125.720</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	213.621.366	262.949.604
Pasivo financiero	11.1	85.502.583	91.480.629
Otros pasivos no financieros	12	88.470.809	77.866.857
Provisiones	13	5.789.860	849.854
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>393.384.618</b>	<b>433.146.944</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivo financiero	11.1	2.051.912.076	2.016.717.670
Provisiones	13	16.366.927	17.481.840
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>2.068.279.003</b>	<b>2.034.199.510</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.461.663.621</b>	<b>2.467.346.454</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Resultados de ejercicios anteriores		5.531.779.266	5.530.344.157
Resultado del ejercicio		( 25.500.933)	1.435.109
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>5.506.278.333</b>	<b>5.531.779.266</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>7.967.941.954</b>	<b>7.999.125.720</b>

*Dr. Andrés Lima*  
Presidente  
Mevir

*Cr. Gastón Diz*  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gutbba & Asociados

*[Signature]*



MEVIR - Doctor Alberto Gallinal Heber

Estado de Resultados por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de enero 2025 y el 31 de diciembre 2025  
(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	01.01.2025 al 31.12.2025	01.01.2024 al 31.12.2024
Ingresos operativos	14	1.851.794.665	2.176.507.694
Subsidios otorgados		( 1.094.689.224)	( 1.097.592.337)
Costo de obras		( 733.323.129)	( 934.708.553)
RESULTADO BRUTO		23.782.312	144.206.804
Gastos de administración	15	( 379.832.314)	( 481.337.014)
Resultados diversos	16	11.564.726	14.883.100
Resultados financieros	17	318.984.343	323.682.219
RESULTADO DEL EJERCICIO		( 25.500.933)	1.435.109

  
Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

  
C. GASTÓN DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026  
 



# MEVIR - Doctor Alberto Gallinal Heber

Estado del Resultado Integral por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de enero 2025 y el 31 de diciembre 2025  
(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	01.01.2025 al 31.12.2025	01.01.2024 al 31.12.2024
RESULTADO DEL EJERCICIO	( 25.500.933)	1.435.109
Otro resultado integral	0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	( 25.500.933)	1.435.109

  
  
Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

  
Cr. GASTÓN DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

  
UHY  
Gubbia & Asociados



MEVIR - Doctor Alberto Gallinal Heber

Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de enero 2025 y el 31 de diciembre 2025  
(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Aportes	Otras Reservas	Reservas de utilidades	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2024	0	0	0	5.530.344.157	5.530.344.157
Movimientos del ejercicio 2024					
Resultados del período				1.435.109	1.435.109
Total de movimientos del ejercicio 2024	0	0	0	1.435.109	1.435.109
Saldos finales al 31.12.2024	0	0	0	5.531.779.266	5.531.779.266
Saldos iniciales al 01.01.2025	0	0	0	5.531.779.266	5.531.779.266
Movimientos del ejercicio 2025					
Resultado del período				( 25.500.933)	( 25.500.933)
Total de movimientos del ejercicio 2025	0	0	0	( 25.500.933)	( 25.500.933)
Saldos finales al 31.12.2025	0	0	0	5.506.278.333	5.506.278.333

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

Cr. Gastón Diz  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026



[Handwritten signature]



# MEVIR - Doctor Alberto Gallinal Heber

Estado de Flujo de Efectivo por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de enero 2025 y el 31 de diciembre 2025  
(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	01.01.2025 al 31.12.2025	01.01.2024 al 31.12.2024
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>		
Resultado del período	( 25.500.933)	1.435.109
<b>Ajustes:</b>		
Depreciaciones de Propiedades, planta y equipo	7.381.939	7.554.917
Amortizaciones de Activos intangibles	723.063	801.335
Constitución/(Desafectación) de provisiones	24.371.098	107.110.410
Ajuste valuación provisión para incobrables	13.798.895	11.205.668
Constitución/(Desafectación) de subsidios a otorgar	( 387.690.222)	553.731.748
Resultado por remate vehículo	0	( 188.353)
Disminuciones Propiedades, planta y equipo (Inm. en Usufructuo y Alquiler)	4.599.060	17.195.965
<b>Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones</b>		
(Aumento) / Disminución en Deudores Com. y Otras cuentas por cobrar	( 311.157.952)	( 452.610.749)
(Aumento) / Disminución en Otros activos no financieros	32.786.050	12.563.788
(Aumento) / Disminución en Inventarios	428.577.590	( 946.703.656)
Aumento / (Disminución) en Acreedores comerciales y Otras cuentas por pagar	( 49.328.238)	67.824.351
Aumento / (Disminución) en Otros pasivos no financieros	10.603.952	( 25.164.314)
Aumento / (Disminución) en Provisiones	3.825.093	3.878.747
<b>Efectivo proveniente de Operaciones</b>	<b>( 247.010.605)</b>	<b>( 641.365.034)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN</b>		
Incorporaciones de Propiedades, planta y equipo	( 12.916.878)	( 36.806.410)
Incorporaciones de Activos intangibles	( 2.085.408)	( 789.927)
Ingresos por venta Propiedades, planta y equipo	0	188.353
(Aumento) / Disminución en Otros activos financieros no corrientes	75.849	( 514.310)
<b>Efectivo aplicado a Inversiones</b>	<b>( 14.926.437)</b>	<b>( 37.922.294)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO</b>		
Variación de Pasivo financiero	29.216.360	591.469.641
<b>Efectivo aplicado a Financiamiento</b>	<b>29.216.360</b>	<b>591.469.641</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	<b>( 232.720.682)</b>	<b>( 87.817.687)</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO</b>	<b>467.792.850</b>	<b>555.610.537</b>
<b>EFFECTIVO AL CIERRE</b>	<b>235.072.168</b>	<b>467.792.850</b>

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

Cr. GASTÓN DIZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

# MEVIR – Doctor Alberto Gallinal Heber

## Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

### NOTA 1 – INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA INSTITUCIÓN

#### 1.1 Naturaleza jurídica

MEVIR - Doctor Alberto Gallinal Heber ("MEVIR" o "la Institución"), persona jurídica de derecho público no estatal, sin fines de lucro, fue creada el 26 de diciembre de 1967, según lo establecido en el artículo 473 de la Ley N° 13.640, con domicilio constituido en la ciudad de Montevideo.

Por Ley N° 18.676, del 13 de agosto de 2010, artículo único la Institución pasó de denominarse "Comisión Pro Erradicación de la vivienda rural insalubre (MEVIR)" a su denominación actual "MEVIR-Doctor Alberto Gallinal Heber".

#### 1.2 Actividad principal

Desde su constitución el objetivo de la Institución ha sido contribuir a la construcción de un hábitat sostenible para la población que vive y/o trabaja en el medio rural, en el marco de las políticas de desarrollo integral (productivo, social, ambiental y territorial) del Estado.

Su sistema de producción de viviendas implica la participación efectiva de los interesados en la construcción de sus viviendas, se crearon más de 615 núcleos habitacionales esparcidos por todo el país, que en muchos casos implican también la construcción de locales de servicio como escuelas, policlínicas, comisarías, etc.

Además, se ha implementado un sistema de Unidades Productivas que mejora la situación habitacional y productiva de pequeños predios rurales dedicados básicamente a la granja y la lechería. Entre los dos sistemas mencionados, 34.315 familias disfrutaban de las mejoras en el nivel de vida en el medio rural.

Los ingresos estructurales de la Institución provienen de:

- Asignación presupuestal establecida por el artículo 450 de la Ley N° 17.930, del 19 de diciembre de 2005 del capítulo "Subsidios y Subvenciones", que establece una partida anual a otorgarse por parte del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
- Contribución adicional a los aportes patronales al Banco de Previsión Social realizado por los establecimientos rurales con superficie mayor a 500 hectáreas, según lo establecido en el artículo 16 de la Ley N° 15.852. (\*)

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

**CRISTÓFORO DÍZ**  
GERENTE ADMINISTRATIVO

**Dr. Andrés Lima**  
Presidente  
MEVIR



- Aportes que realiza el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial según Convenio Marco firmado el 6 de setiembre de 2021; y convenios particulares que se puedan firmar en cada caso. A través del último Convenio Marco se le asigna a MEVIR una partida de U.R. 3.240.955 por el período de 2021 a 2025.
- Aportes que realizan instituciones locales para programas específicos, relacionados con las actividades que desarrolla MEVIR, y de los que la Institución es ejecutora.

(\*) En el presente ejercicio este ingreso se encuentra cedido por MEVIR al Fideicomiso FCV, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 11.3.

### 1.3 Fecha de aprobación de los Estados Financieros

La Institución cierra ejercicio económico el 31 de diciembre de cada año. Los Estados Financieros que se presentan han sido aprobados para su emisión por la Institución con fecha 12 de marzo de 2026.

## NOTA 2 – PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES APLICADAS

### 2.1 Bases de preparación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Contables Adecuadas en el Uruguay (NCA) establecidas en los Decretos 372/15, 291/14, 408/16, 104/12, 20/24 y de acuerdo a la Ordenanza Nº 89 del Tribunal de Cuentas en los aspectos no previstos por las mencionadas normas.

El Decreto 291/14 con las modificaciones dadas por el Decreto 372/15, establecen que los Estados Financieros correspondientes a ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, deben ser obligatoriamente formulados cumpliendo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad a la fecha de publicación del Decreto, traducida al idioma español y publicada en la página web de la Auditoría Interna de la Nación. Sin perjuicio de su obligatoriedad general, este Decreto establece algunos tratamientos alternativos permitidos.

El Decreto 408/16 establece los siguientes requerimientos en materia de presentación de los Estados Financieros:

- Los activos y pasivos, corrientes y no corrientes, deberán presentarse como categorías separadas dentro del Estado de Situación Financiera. Los activos corrientes deberán ordenarse por orden decreciente de liquidez.
- Los gastos reconocidos en resultados deberán presentarse utilizando una clasificación basada en la función de los mismos dentro de la entidad.
- Las partidas de otro resultado integral deberán presentarse netas del impuesto a la renta.
- Los flujos de efectivo procedentes de actividades operativas deberán presentarse en el Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto.

Inicialado con nuestro Informe de Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

**Dr. Andrés Lima**  
Presidente  
MEVIR

**Dr. Gastón Díz**  
GERENTE ADMINISTRATIVO

- La presentación del resultado del período y otro resultado integral deberá realizarse en dos Estados separados.

El Decreto 104/12 del 10 de abril de 2012 dejó sin efecto la obligatoriedad de realizar el ajuste por inflación establecido por el Decreto 99/09 pasando a ser optativa su aplicación para los ejercicios cerrados a partir del 31 de diciembre de 2011.

## 2.2 Permanencia de criterios contables - Información comparativa

Las políticas y criterios contables aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en el reconocimiento de los ingresos y egresos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 son similares a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Por motivos de comparabilidad, en caso que correspondiera, se han realizado ciertas reclasificaciones sobre la información comparativa para exponerla sobre las bases uniformes con el presente ejercicio.

Las cifras comparativas se exponen en moneda del 31 de diciembre de 2024.

## 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los Estados Financieros de la Institución se preparan en pesos uruguayos, que es a su vez la moneda funcional y la moneda de presentación de los Estados Financieros de la Institución.

## 2.4 Criterio general de valuación

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de costos históricos. Por lo tanto los activos, pasivos, ingresos y egresos son valuados a sus correspondientes valores de adquisición en pesos uruguayos.

## 2.5 Saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la cotización vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional de la Institución a la cotización vigente a la fecha de los Estados Financieros. Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en los resultados.

El siguiente es el detalle de las principales cotizaciones de las monedas extranjeras operadas por la Institución respecto al peso uruguayo a fecha de cierre de los Estados Financieros:

	31/12/2025	31/12/2024
Dólar estadounidense	39,041	44,066
Unidad reajutable	1.841,56	1.744,25
Unidad indexada	6,4234	6,169

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

**CRISTÓBAL DÍZ**  
GERENTE ADMINISTRATIVO

**Dr. Andrés Lima**  
Presidente  
Mevir



## 2.6 Definición de capital

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

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

## 2.7 Instrumentos financieros

### Activos financieros

*Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y efectivo y equivalentes de efectivo*

Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una previsión por deterioro, si correspondiera.

Cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de las cuentas por cobrar es superior a su importe recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados.

### *Otros activos financieros*

Corresponden a las inversiones adquiridas para su venta en el período corriente (dentro de los doce meses posteriores al cierre) o a los activos financieros designados por la Dirección de la Institución desde el reconocimiento inicial para ser incluidos en esta categoría. Se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente, los activos financieros que cotizan en bolsa o para los que el valor razonable se pueda medir de forma fiable, se miden a valor razonable con cambios en el resultado del período. Otros activos financieros se miden al costo menos una previsión por deterioro, si correspondiera.

### Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable y son medidos con posterioridad al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, con excepción de los pasivos financieros mantenidos para negociación o designados a valor razonable con cambios en resultados, que son llevados posteriormente a valor razonable con las ganancias o pérdidas reconocidas en el resultado del período.

## 2.8 Uso de estimaciones contables

La preparación de los Estados Financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección de la Institución realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el período.

Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros.

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

Cr. GASTÓN DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Las estimaciones y supuestos más importantes que ha utilizado la Dirección en los presentes Estados Financieros se detallan a continuación:

*Provisión para deudores incobrables*

La Dirección de la Institución realiza estimaciones para determinar el monto de los créditos de dudoso cobro que deben ser provisionados, considerando la existencia de indicios de incobrabilidad y con el objetivo de cubrir los riesgos asociados.

*Provisión para desvalorización de inventarios*

La Dirección de la Institución realiza supuestos para determinar el monto de los inventarios que deben ser provisionados, considerando aquellos bienes deteriorados, dañados, vencidos o que no pueden ser utilizados en el curso normal de los negocios y con el objetivo de cubrir los riesgos asociados.

*Provisión para subsidios a otorgar*

Al cierre de cada ejercicio también realiza estimaciones para determinar el porcentaje de subsidios a otorgar sobre el total de las obras en ejecución.

*Depreciación y amortización de las propiedades, planta y equipo y activos intangibles*

La Dirección de la Institución realiza juicios significativos para determinar la vida útil y el método de depreciación y amortización de las propiedades, planta y equipo y activos intangibles, con el objetivo de reflejar en sus Estados Financieros el desgaste que se da en los respectivos bienes por el transcurso del tiempo y su uso.

*Estimación del valor razonable de activos y pasivos financieros*

Se entiende que el valor nominal de los activos y pasivos financieros constituyen aproximaciones a sus respectivos valores razonables.

**NOTA 3 – CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALUACIÓN**

Los principales criterios de valuación utilizados para la preparación de los Estados Financieros a nivel de cada capítulo fueron los siguientes:

**3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo en caja y bancos junto con cualquier otra inversión corriente y de gran liquidez que se mantenga para cumplir con los compromisos de pago corrientes más que para propósitos de inversión u otros. Por tanto, una inversión cumplirá las condiciones de equivalente al efectivo solo cuando tenga vencimiento próximo, de tres meses o menos desde la fecha de origen.

El efectivo y los equivalentes de efectivo se encuentran registrados por su valor nominal considerando lo establecido en el punto 2.5 en lo relacionado con los saldos en moneda extranjera.

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

**Dr. Gastón Díaz**  
GERENTE ADMINISTRATIVO

**Dr. Andrés Lima**  
Presidenta  
Mevir



### 3.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidos inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una previsión por deterioro, si correspondiera. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

### 3.3 Inventarios

Las obras en ejecución y los materiales y herramientas se encuentran valuadas al menor del costo histórico de adquisición o el valor neto de realización. El valor neto de realización es el valor de venta estimado en el curso normal de los negocios menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas. Las incorporaciones al costo de las obras en ejecución incluyen materiales, mano de obra, gastos de dirección de obra, viáticos, gastos de asistencia social y los gastos de administración imputables a las mismas.

El costo de las viviendas construidas por MEVIR es trasladado a los futuros adjudicatarios del programa en forma parcial y el remanente es subsidiado por la Institución. Anualmente se provisiona el porcentaje estimado de subsidios a otorgar sobre el total de los costos incurridos en las obras en ejecución al cierre del ejercicio.

El cargo anual a resultados por el costo de las obras corresponde al valor en libros de las viviendas entregadas en el ejercicio más el porcentaje estimado de subsidios a otorgar sobre el total de costos incurridos en las obras en ejecución existentes al cierre del ejercicio.

### 3.4 Propiedades, planta y equipo

#### **Valuación**

Las propiedades, planta y equipo figuran presentadas a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor.

#### **Gastos posteriores**

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de propiedades, planta y equipo son únicamente activados cuando estos incrementan la vida útil o los beneficios futuros de los mismos y el costo puede ser medido de manera confiable. El resto de los gastos son reconocidos en el Estado de Resultados como gastos en el momento en que se incurren.

#### **Depreciaciones**

Las depreciaciones se cargan para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

Las depreciaciones se contabilizan con cargo al Estado de Resultados, ya sea al costo de las obras en ejecución o a los gastos de administración, utilizando porcentajes fijos sobre los valores

  
Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

  
Cr. GASTÓN DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

  
Gubba & Asociados





referidos, calculados según la vida útil estimada para cada categoría, a partir del mes siguiente de su incorporación.

Los años de vida útil estimada de propiedades, planta y equipo son:

Inmuebles – Mejoras	50 años
Muebles y útiles	10 años
Máquinas y equipos de oficina	10 años
Maquinaria de construcción	10 años
Equipos de transporte	5 años
Inmuebles en usufructo	25 años
Otras máquinas y equipos	10 años
Equipos de computación	5 años
Inmuebles en alquiler	25 años
Vehículos	10 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

### 3.5 Activos intangibles

Los activos intangibles se miden al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas. La amortización se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. La vida útil estimada de los activos intangibles es de:

Software	5 años
----------	--------

### 3.6 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro de valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro de valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro de valor en resultados.

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

**Cr. Gastón Díz**  
GERENTE ADMINISTRATIVO

**Dr. Andrés Lima**  
Presidente  
Mevir

Si una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin recuperar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (o grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

### 3.7 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Las deudas por estos conceptos se reflejan a su valor nominal considerando lo establecido en el numeral 2.5.

### 3.8 Pasivos financieros

Las deudas financieras están presentadas a su costo amortizado, reconociéndose en el Estado de Resultados diferencia entre el costo y su valor de cancelación, durante el período de financiamiento, utilizando tasas de interés efectivas.

### 3.9 Provisiones

Las provisiones por deudas por reclamos legales u otras acciones de terceros son reconocidas cuando la Institución tiene una obligación legal o presunta emergente de hechos pasados, resulta probable que deban aplicarse recursos para liquidar la obligación y el importe de la obligación pueda estimarse en forma confiable.

### 3.10 Patrimonio

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 el patrimonio al inicio de cada ejercicio era reexpresado en moneda de cierre del ejercicio, imputándose dicha reexpresión a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados.

A partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con la no aplicación del ajuste por inflación se mantienen los valores del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 sin reexpresar.

### 3.11 Determinación del resultado

El resultado del período finalizado el 31 de diciembre de 2025 se obtuvo por diferencia entre los patrimonios al inicio y al cierre del mismo, y considerando las variaciones en el patrimonio que no provienen del resultado del período.

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

Cr. Gastón Díaz  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados



### 3.12 Reconocimiento de ingresos

Para el reconocimiento de ingresos se aplicó sustancialmente el criterio de lo devengado excepto lo indicado seguidamente:

- Los ingresos provenientes de los recursos presupuestales de carácter permanente se reconocen en función de las prestaciones recibidas.
- Los ingresos provenientes de los subsidios otorgados por el MVOT se reconocen una vez que el convenio se encuentra firmado.
- Los ingresos por viviendas adjudicadas provenientes de los participantes se reconocen en el momento de entrega de llave.
- Los ingresos provenientes de convenios con particulares se reconocen en el momento de la firma del convenio.
- Los ingresos provenientes del Fideicomiso Financiero "Fondo para la Construcción de Vivienda (FCV)" se reconocen en función de las prestaciones recibidas.

### 3.13 Gastos operativos

La Institución aplicó el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los costos y gastos.

### 3.14 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son reconocidos como gasto en el período en el cual se incurren.

### 3.15 Impuestos

MEVIR se encuentra exonerada de toda clase de tributos de carácter nacional, recargos, depósitos y demás gravámenes sobre la importación de materiales y maquinarias y tarifas postales y proventos portuarios, según artículo 476 de la Ley N° 13.640.

### 3.16 Beneficios al personal

Las obligaciones generadas por los beneficios al personal, de carácter legal o voluntario, se reconocen en cuentas de pasivo con cargo a pérdidas en el ejercicio en que se devengan.

### 3.17 Arrendamientos

La Institución mantiene arrendamientos operativos, los pagos efectuados bajo dicho concepto son cargados a los resultados en forma lineal durante el período del arrendamiento.

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

Cr. GASTÓN DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
MEVIR



NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES

4.1 Composición

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
Caja y bancos	234.990.459	116.049.424
Total	234.990.459	116.049.424

4.2 Efectivo y equivalentes utilizado para la preparación del Estado de Flujos de Efectivo

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
Efectivo y equivalentes (Nota 4.1)	234.990.459	116.049.424
Otros activos financieros (Nota 5)	81.709	351.743.426
Total	235.072.168	467.792.850

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Corriente

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
Letra Regulación Monetaria	0	351.667.266
Intereses a cobrar	129.858	136.451
Intereses a vencer	(48.149)	(60.291)
Total	81.709	351.743.426

Al 31 de diciembre de 2025 no existen Letras de Regulación Monetaria vigentes.

Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a 3 Letras de Regulación Monetaria con vencimiento 13/01/2025, 27/01/2025 y 03/02/2025.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de intereses a cobrar corrientes corresponde a los intereses generados por los bonos del tesoro que se encuentran clasificados en no corrientes.

Cr. GASTÓN DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado con nuestro Informe de Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026



**No Corriente**

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
Bonos del tesoro	5.363.951	5.439.800
Cuotas sociales COFAC	4.616.058	4.616.058
(-) Provisión por deterioro	(4.616.058)	(4.616.058)
<b>Total</b>	<b>5.363.951</b>	<b>5.439.800</b>

La participación social de MEVIR en COFAC se encuentra provisionada en un 100% dada la situación de la cooperativa financiera.

El detalle de los Bonos del Tesoro es el siguiente:

	Saldos al 31/12/2025			Saldos al 31/12/2024		
	Tasa efectiva	Mayor a 1 año	Total	Tasa efectiva	Mayor a 1 año	Total
Bonos 2027 en US\$	4,375%	2.302.094	2.302.094	4,375%	3.834.341	3.834.341
Bonos 2033 en US\$	7,875%	1.461.785	1.461.785	7,875%	1.605.459	1.605.459
Bonos 2031 en US\$	4,375%	1.600.072	1.600.072			
<b>Total</b>		<b>5.363.951</b>	<b>5.363.951</b>		<b>5.439.800</b>	<b>5.439.800</b>

**NOTA 6 – DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

**6.1 Composición**

**Corriente**

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
Deudores por viviendas arrendadas	841.237.877	770.733.693
Deudores por refacciones y otros	390.410.822	413.291.045
Deudores por obras de saneamiento	40.000.000	28.800.000
Convenio MVOT a percibir	316.280.143	273.375.200
Deudores por gastos judiciales	6.477.633	7.446.681
Créditos otorgados	5.869.707	6.625.201
Créditos diversos	35.654.716	38.884.135
(-) Provisión para deud. incobrables (Nota 6.4)	(166.127.931)	(154.734.227)
<b>Total</b>	<b>1.469.802.967</b>	<b>1.384.421.728</b>

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados



**No corriente**

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
Deudores por viviendas arrendadas	3.558.174.126	3.360.312.163
Deudores por refacciones y otros	1.185.418.499	1.165.326.228
Deudores por obras de saneamiento	258.501.481	259.618.156
Créditos diversos	3.580.827	6.035.377
(-) Provisión para deud. incobrables (Nota 6.4)	(903.239.635)	(876.463.346)
<b>Total</b>	<b>4.102.435.298</b>	<b>3.914.828.578</b>

**6.2 Deudores por viviendas arrendadas**

Corresponde al saldo no subsidiado adeudado por los beneficiarios de los distintos sistemas que tiene la Institución según los contratos firmados. Sustancialmente dichos beneficiarios firman contratos mediante los cuales cancelan su deuda promedialmente en 240 cuotas mensuales, establecidas en función de la capacidad de pago de cada beneficiario fijada por el área social de MEVIR. Se expone como créditos corrientes la porción del saldo vencido o cuyo vencimiento ocurrirá dentro de los 12 meses posteriores al cierre del ejercicio.

Las cuotas mencionadas en el párrafo anterior se reajustan anualmente en el mes de setiembre de acuerdo al incremento promedio del salario del peón rural. El reajuste del ejercicio 2025 determinó un incremento en esta oportunidad del 6,2% según Resolución de Mesa Coordinadora, Acta N° 919 de fecha 20 de agosto de 2025, lo que significó un ingreso para la Institución de \$ 346.147.882 (\$ 320.616.691 al 31 de diciembre de 2024) con crédito al rubro "Ajuste de cuotas por viviendas adjudicadas" del Estado de Resultados.

**6.3 Deudores por obras de saneamiento**

Con fecha 18 de octubre de 2023, se firma un nuevo convenio Marco de Cooperación Interinstitucional MEVIR-O.S.E., en el cual las partes acuerdan rescindir el Convenio suscrito con fecha 25 de abril de 2006 así como los convenios adicionales suscritos el 1 de julio de 2013 y 26 de agosto de 2014.

O.S.E. y MEVIR acuerdan que es la intención de ambas partes que en el futuro todos los sistemas de abastecimiento de agua potable y de saneamiento de las Intervenciones de MEVIR que a la fecha del presente Convenio aún no son operadas por O.S.E., así como las que se construyan en el futuro, pasen a depender de esta última, en las condiciones que se exponen a continuación:

I) Sistemas inaugurados por MEVIR a la fecha de la suscripción del presente Convenio.  
I.1) Sistemas que no cuentan con Acta de recepción de O.S.E. y no son gestionados ni operados por O.S.E., pasarán a ser recibidos, gestionados y operados por O.S.E. en un plazo de hasta tres años.

MEVIR no le exigirá a O.S.E. el reembolso de la cuota parte correspondiente por la construcción de los sistemas y asumirá la totalidad del costo de los terrenos a ceder a O.S.E. así como los costos de las expropiaciones y servidumbres.

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026



**Dr. Andrés Lima**  
Presidente  
MEVIR

**Cr. GASTÓN DÍZ**  
GERENTE ADMINISTRATIVO



I.2) Sistemas que no cuentan con Acta de recepción de O.S.E. pero sí son gestionados y operados por O.S.E., pasarán a ser recibidos por O.S.E. en forma inmediata.

MEVIR no le exigirá a O.S.E. el reembolso de la cuota parte correspondiente por la construcción de los sistemas y asumirá la totalidad del costo de los terrenos a ceder a O.S.E. así como los costos de las expropiaciones y servidumbres.

I.3) Sistemas que cuentan con Acta de recepción de O.S.E. pero aún O.S.E. no ha procedido a reembolsar a MEVIR con la cuota parte correspondiente del costo, MEVIR asume el costo de la ejecución del 50% del presupuesto del Proyecto Construido para los sistemas que se encuentren en un radio de hasta 10 km de un servicio de O.S.E. y para el resto asume el 70%.

En los casos que existan terrenos a ceder de MEVIR a O.S.E., donde existan instalaciones que deberán pasar a ser operadas por OSE, MEVIR asume el 100% del costo de los terrenos a ceder y asume también la tramitación y costo de los trámites de cesión de los terrenos de MEVIR a O.S.E. a título gratuito.

II) Sistemas a inaugurar con posterioridad a la fecha de la suscripción del presente Convenio. Todos los sistemas pasarán a ser recibidos, gestionados y operados por O.S.E. al amparo del presente convenio. O.S.E. asume el reembolso del 70% del costo del Presupuesto del Proyecto Construido.

III) Sistema de Agua Potable y/o de Saneamiento adicionales, complementarias o similares a los Sistemas impulsados por MEVIR. Las partes asumirán caso a caso, en cada Convenio Específico, los porcentajes del costo de los mismos, que se fijarán en función de la incidencia y beneficios que dichas obras impliquen para O.S.E. y MEVIR.

El referido acuerdo ha generado diversas dificultades para el avance y ejecución de las obras de agua potable y saneamiento en los planes de vivienda de MEVIR, debido a que se ha condicionado la aprobación de los proyectos al aval presupuestal de OSE, que atraviesa, desde hace varios años, por diversas dificultades financieras.

En paralelo, el aumento del aporte económico que debe asumir OSE, ha reforzado la dificultad para obtener el aval presupuestal y la aprobación de los proyectos. Como consecuencia de lo anterior, las actuales autoridades de ambas instituciones han mantenido diversas reuniones para acordar una propuesta que permita destrabar la situación y cumplir con los cometidos institucionales correspondientes.

Como resultado de las referidas reuniones, ambas instituciones han trabajado en una propuesta para solucionar estas dificultades, derivando en el acuerdo de la firma de una Adenda al Convenio Marco, en la cual las partes declaran su voluntad de trabajar en un nuevo Convenio que contemple los objetivos institucionales y la situación presupuestal de ambas partes en el desarrollo de sus respectivos cometidos.

El 23 de diciembre de 2025 el directorio de OSE aprobó la mencionada adenda, comunicándolo a MEVIR el 29 de diciembre de 2025 mediante oficio 507/2025.

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

**Cr. Gastón Díz**  
GERENTE ADMINISTRATIVO

**Dr. Andrés Lima**  
Presidente  
Mevir

#### 6.4 Evolución de la provisión para incobrables

La provisión para incobrables se estimó considerando los atrasos de los beneficiarios en el pago de sus cuotas, la incobrabilidad histórica, la política de recuperación de créditos, así como los reajustes aplicados en el ejercicio.

La evolución de la provisión para incobrables fue la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Saldos al inicio	1.031.197.573	913.328.807
Constitución de provisiones	40.670.308	110.424.285
Desafectación del ejercicio	(16.299.210)	(3.313.875)
Cancelación del ejercicio	0	(447.312)
Ajuste de valuación	13.798.895	11.205.668
<b>Total</b>	<b>1.069.367.566</b>	<b>1.031.197.573</b>
Corriente	166.127.931	154.734.227
No corriente	903.239.635	876.463.346

#### NOTA 7 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

	Saldos al 31/12/2025	Saldos al 31/12/2024
	\$	\$
<b>Corriente</b>		
Créditos fiscales (*)	13.495.149	46.075.339
Adelantos a proveedores	534.743	1.153.818
Adelantos al personal	10.632.849	10.219.634
<b>Total</b>	<b>24.662.741</b>	<b>57.448.791</b>

(\*) Corresponden a los saldos de impuestos abonados por la Institución en la compra de bienes y servicios (I.V.A.) que serán reembolsados por la Dirección General Impositiva, según lo mencionado en la Nota 3.15.

**Dr. Andrés Lima**  
Presidente  
Mevir

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados



NOTA 8 – INVENTARIOS

8.1 Composición

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
<b>Corriente</b>		
Materiales y herramientas	54.645.891	64.107.234
Obras en ejecución	96.891.230	118.433.794
(-) Provisión subsidios a otorgar	(87.323.862)	(102.262.188)
<b>Total</b>	<b>64.213.259</b>	<b>80.278.840</b>
<b>No corriente</b>		
Obras en ejecución	3.677.114.780	4.081.803.257
Banco de terrenos	70.667.742	59.873.997
Viviendas rescindidas	58.131.228	60.641.380
Viviendas derecho preferencia	5.978.180	7.146.980
(-) Provisión subsidios a otorgar	(1.880.048.967)	(2.252.800.864)
<b>Total</b>	<b>1.931.842.963</b>	<b>1.956.664.750</b>

8.2 Evolución de la provisión para subsidios y desvalorizaciones

	31/12/2025 \$	31/12/2024 \$
Saldos al inicio	2.355.063.052	1.801.331.304
Constitución de provisiones	4.829.157.691	5.092.358.731
Desafectación del ejercicio	(5.216.847.914)	(4.538.626.983)
<b>Total</b>	<b>1.967.372.829</b>	<b>2.355.063.052</b>
 Corriente	 87.323.862	 102.262.188
No corriente	1.880.048.967	2.252.800.864

*Dr. Andrés Lima*  
Presidente  
Mevir

*Cr. Gastón Díz*  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado con nuestro Informe de Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026



*[Signature]*



## NOTA 9 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO Y ACTIVOS INTANGIBLES

### 9.1 Propiedades, planta y equipo

Valores brutos en \$

	Valores al inicio	Aumentos	Bajas	Valores al cierre
Inmuebles	73.238.496	8.275.238	0	81.513.734
Muebles y útiles	17.444.421	121.028	0	17.565.449
Máquinas y equipos de oficina	7.298.375	278.148	0	7.576.523
Maquinaria de construcción	19.726.336	0	(1.154.003)	18.572.333
Equipos de transporte	12.429.664	1.083.716	(712.329)	12.801.051
Inmuebles en usufructo	54.466.281	0	0	54.466.281
Otras máquinas y equipos	3.830.121	108.988	0	3.939.109
Equipos de computación	12.745.967	535.863	(4.912)	13.276.918
Inmuebles en alquiler	44.500.515	2.513.897	(5.188.995)	41.825.417
Vehículos	8.074.816	0	0	8.074.816
<b>Total al 31.12.2025</b>	<b>253.754.992</b>	<b>12.916.878</b>	<b>(7.060.239)</b>	<b>259.611.631</b>
<b>Total al 31.12.2024</b>	<b>242.009.890</b>	<b>36.806.410</b>	<b>(25.061.308)</b>	<b>253.754.992</b>

Depreciaciones y valores netos en \$

	Valores al inicio	Depreciación anual	Bajas	Valores al cierre	Valores netos
Inmuebles	24.288.475	1.399.400	0	25.687.875	55.825.859
Muebles y útiles	16.091.439	332.584	0	16.424.023	1.141.426
Máquinas y equipos de oficina	6.887.822	149.455	0	7.037.277	539.246
Maquinaria de construcción	16.919.960	954.167	(1.154.003)	16.720.124	1.852.209
Equipos de transporte	11.795.501	473.967	(712.329)	11.557.139	1.243.912
Inmuebles en usufructo	19.371.942	1.663.139	0	21.035.081	33.431.200
Otras máquinas y equipos	3.014.290	242.826	0	3.257.116	681.993
Equipos de computación	11.740.739	386.798	(4.912)	12.122.625	1.154.293
Inmuebles en alquiler	4.699.665	1.779.603	(589.935)	5.889.333	35.936.084
Vehículos	8.074.816	0	0	8.074.816	0
<b>Total al 31.12.2025</b>	<b>122.884.649</b>	<b>7.381.939</b>	<b>(2.461.179)</b>	<b>127.805.409</b>	<b>131.806.222</b>
<b>Total al 31.12.2024</b>	<b>123.195.075</b>	<b>7.554.917</b>	<b>(7.865.343)</b>	<b>122.884.649</b>	<b>130.870.343</b>

Cr. GASTÓN DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

## 9.2 Activos intangibles

Valores brutos en \$

	Valores al inicio	Aumentos	Bajas	Valores al cierre
Licencia de software	5.753.219	2.085.408	0	7.838.627
<b>Total al 31.12.2025</b>	<b>5.753.219</b>	<b>2.085.408</b>	<b>0</b>	<b>7.838.627</b>
<b>Total al 31.12.2024</b>	<b>4.963.292</b>	<b>789.927</b>	<b>0</b>	<b>5.753.219</b>

Amortizaciones y valores netos en \$

	Valores al inicio	Depreciación anual	Bajas	Valores al cierre	Valores netos
Licencia de software	4.373.179	723.063	0	5.096.242	2.742.385
<b>Total al 31.12.2025</b>	<b>4.373.179</b>	<b>723.063</b>	<b>0</b>	<b>5.096.242</b>	<b>2.742.385</b>
<b>Total al 31.12.2024</b>	<b>3.571.844</b>	<b>801.335</b>	<b>0</b>	<b>4.373.179</b>	<b>1.380.040</b>

## 9.3 Depreciaciones y amortizaciones

Del total de depreciaciones y amortizaciones del ejercicio \$ 8.105.002 (\$ 8.356.252 al 31 de diciembre de 2024), se incluyen \$ 6.013.873 (\$ 5.779.548 al 31 de diciembre de 2024) como gastos de administración, y los restantes \$ 2.091.129 (\$ 2.576.704 al 31 de diciembre de 2024) se encuentran activados a las obras en ejecución.

## 9.4 Bienes recibidos en comodato

Incluido en el concepto de inmuebles se encuentra el depósito de materiales y suministros de la Institución cuyas mejoras fueron activadas en el ejercicio 2011 y al cierre del presente ejercicio representan \$ 22.799.144 (\$ 23.442.884 al 31 de diciembre de 2024). El terreno fracción 2 del padrón N° 419.585 en el cual se encuentra asentado dicho depósito fue dado en comodato por la Intendencia Municipal de Montevideo el 30 de setiembre de 2009.

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados



## NOTA 10 – ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
Proveedores plaza	184.506.236	234.093.936
Otras deudas	29.115.130	28.855.668
<b>Total</b>	<b>213.621.366</b>	<b>262.949.604</b>

## NOTA 11 – PASIVOS FINANCIEROS

### 11.1 Composición

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
<b>Corriente</b>		
Convenio B.H.U.	19.621.895	18.585.054
Fideicomiso FCV	65.880.688	72.895.575
<b>Total</b>	<b>85.502.583</b>	<b>91.480.629</b>
<b>No corriente</b>		
Convenio B.H.U.	1.567.348.346	1.504.661.791
Fideicomiso FCV	484.563.730	512.055.879
<b>Total</b>	<b>2.051.912.076</b>	<b>2.016.717.670</b>

### 11.2 Convenio B.H.U.

Corresponde a la deuda conglobada con el Banco Hipotecario del Uruguay denominada en Unidades Reajustables, según convenio celebrado el 2 de diciembre de 1996. Al cierre del ejercicio la deuda asciende a U.R. 861.753,21 que con una cotización de \$ 1.841,56 por U.R. equivale a \$ 1.586.970.241, al cierre del ejercicio anterior la deuda asciende a U.R. 873.296,17 que con una cotización de \$ 1.744,25 por U.R. equivale a \$ 1.523.246.845.

Originalmente la deuda era cancelable en trescientas cuotas mensuales, iguales y consecutivas de U.R. 3.725,58 cada una, habiendo vencido la primera el 21 de enero de 1997.

**Cr. GASTÓN DÍZ**  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

Con fecha 11 de febrero de 2020 MEVIR firmó un convenio con el Banco Hipotecario del Uruguay mediante el cual se establecía un plan de cancelación sobre la deuda que la Institución mantenía con el B.H.U., que ascendía por todo concepto a U.R. 886.691.

Mediante el convenio la Institución se obliga a abonar el monto de U.R. 266.007,30 en 300 cuotas de U.R. 886,69 mensuales, iguales y consecutivas, equivalente al 30% de la deuda vigente al 31 de diciembre de 2019, venciendo la primera a los 60 días de la suscripción del acuerdo.

El convenio preveía que, habiéndose recibido el pago de las 300 cuotas, el B.H.U. se obligaba a otorgar la quita equivalente al 70% restante de la deuda, es decir la suma de U.R. 620.683,70, otorgando oportunamente carta de pago.

Con fecha 21 de febrero de 2021, el Directorio del B.H.U. aprobó la reestructura de la deuda del convenio, en los siguientes términos:

- Se abonará una cuota de U.R. 87,49 durante 18 meses (a partir de noviembre de 2020, primer vencimiento enero de 2021 a junio de 2022).
- Finalizados los 18 meses, se abonará una cuota mensual de U.R. 260,88 por 30 meses (julio de 2022 a diciembre de 2024).
- Se mantiene la quita contingente (plazo fijo de U.R. 620.676,18).
- Transcurridos los 48 meses anteriormente referidos, a partir del mes de enero de 2025, se retoma el proceso amortizante abonando 285 cuotas de U.R. 887,92.

El total de cuotas abonadas en el ejercicio 2025, asciende a \$ 20.981.798,24 equivalentes a U.R. 11.542,96.

Al 31 de diciembre de 2025, MEVIR aplicando un criterio de prudencia, no ha considerado los efectos de la potencial quita y por lo tanto se expone como pasivo la totalidad de la deuda al cierre de ejercicio.

### 11.3 Fideicomiso FCV

MEVIR celebró, en carácter de fideicomitente, con la Corporación Nacional Financiera Administradora de Fondos de Inversión S.A. (CONAFIN – AFISA), en carácter de agente fiduciario, con fecha 27 de abril de 2022 un contrato de Fideicomiso Financiero de Oferta Privada denominado “Fondo de Construcción de Viviendas (FCV)”.

Esta figura jurídica le permite a MEVIR solicitar fondos adicionales al fideicomiso a efectos de dedicarlos exclusivamente a la construcción de soluciones habitacionales con afectación y garantía de uno de sus ingresos regulares legales.

El citado fideicomiso se ampara en la denominada “Ley de Fideicomiso” (Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003), y cualquier otra ley y/o norma modificatoria o complementaria, así como sus respectivas reglamentaciones.

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

*[Firma]*  
Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

*[Firma]*  
Cr. GASTÓN DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

*[Firma]*



El fideicomiso constituye e integra su activo fideicomitido con todos los bienes y créditos del artículo 16 de la Ley N° 15.852 cedidos a favor del fideicomiso y los fondos líquidos e instrumentos financieros adquiridos o mantenidos en propiedad fiduciaria por el fideicomiso.

Los créditos cedidos mencionados son los créditos que tiene a su favor MEVIR, por el impuesto creado por el artículo 16 de la Ley N° 15.852, de pago trimestral, equivalente al 10/00 (uno por mil) de la U.R. (Unidad Reajutable) vigente al primer día de cada trimestre, por hectárea, a todos los establecimientos mayores de quinientas hectáreas, valor CONEAT, que recauda el Banco de Previsión Social conjuntamente con las aportaciones sociales, afectados en favor de MEVIR. Para el ejercicio 2025 estos créditos alcanzan la suma de \$ 82.823.754 y fueron recibidos directamente por el fideicomiso.

Los fondos solicitados por MEVIR serán canalizados por el fiduciario mediante empréstitos del BROU contra los títulos de deuda correspondientes frente al fideicomiso.

El monto máximo de la deuda a tomar contractualmente por MEVIR establecía un monto equivalente de U.I. 102.486.873. Dicho monto fue totalmente integrado al 31 de diciembre de 2024.

El plazo previsto para cancelar es de 15 años con posibilidad de realizar precancelación. Luego de transcurridos dos años de gracia, en el ejercicio 2025 se comenzó a amortizar la deuda contraída siendo al 31 de diciembre de 2025 el saldo del capital a cancelar U.I. 94.603.267 con una tasa de 4,0509 % de interés compuesto efectivo anual. Esta deuda se amortiza en forma semestral en los meses de junio y diciembre. La primera amortización que correspondió realizarla en el ejercicio 2025 fue de U.I. 7.883.606 con cuotas iguales de U.I. 3.941.803.

El saldo al 31 de diciembre de 2025 del Pasivo Financiero del fideicomiso FCV es de \$ 550.444.418 y está conformado por los títulos de deuda emitidos en el marco de la operativa del fideicomiso neteado de las inversiones realizadas.

#### NOTA 12 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	Saldos al 31/12/2025	Saldos al 31/12/2024
	\$	\$
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	85.510.051	70.632.396
Convenios con particulares (*)	2.960.758	7.234.461
<b>Total</b>	<b>88.470.809</b>	<b>77.866.857</b>

(\*) Incluidos como convenios particulares se encuentran los fondos recibidos de distintos organismos.

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

## NOTA 13 – PROVISIONES

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
<b>Corriente</b>		
Provisión juicios y litigios	5.789.860	849.854
<b>Total</b>	<b>5.789.860</b>	<b>849.854</b>

	Saldos al 31/12/2025 \$	Saldos al 31/12/2024 \$
<b>No corriente</b>		
Provisión siniestros en obra	16.366.927	17.481.840
<b>Total</b>	<b>16.366.927</b>	<b>17.481.840</b>

### Evolución:

	Provisión juicios y litigios		Provisión siniestros en obra	
	31/12/2025 \$	31/12/2024 \$	31/12/2025 \$	31/12/2024 \$
Saldos al inicio	849.854	0	17.481.840	14.452.947
Constitución de provisiones	5.789.860	849.854	0	3.028.893
Desafectación del ejercicio	(849.854)	0	(1.114.913)	0
<b>Total</b>	<b>5.789.860</b>	<b>849.854</b>	<b>16.366.927</b>	<b>17.481.840</b>
Corriente	5.789.860	849.854	0	0
No corriente	0	0	16.366.927	17.481.840

## NOTA 14 – INGRESOS OPERATIVOS

	01/01/2025 al 31/12/2025 \$	01/01/2024 al 31/12/2024 \$
Convenio MVOT	1.163.761.825	1.196.275.051
Ingresos por viviendas adjudicadas (*)	513.614.738	708.844.608
Ingresos inciso 21	134.991.963	140.986.605
Ingresos O.S.E.	39.426.139	130.401.430
<b>Total</b>	<b>1.851.794.665</b>	<b>2.176.507.694</b>

(\*) En 2025 se incluyen \$ 50.947.495 por concepto de revisión de subsidios. Son los ingresos por la disminución del subsidio otorgado, derivado de la revisión de este, para aquellos participantes

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

**Dr. Andrés Lima**  
Presidente  
Mevir

**Cr. Gastón Díaz**  
GERENTE ADMINISTRATIVO



con subsidio de 100%, con subsidio a la cuota, en cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato firmado.

NOTA 15 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	01/01/2025 al 31/12/2025	01/01/2024 al 31/12/2024
	\$	\$
Retribuciones al personal y cargas sociales	(257.342.282)	(257.796.304)
Constit./desafect. deudores incobrables	(24.371.098)	(107.110.410)
Deprec. y amortiz. (Nota 9.3)	(6.013.873)	(5.779.548)
Gastos de recaudación	(20.580.832)	(20.998.941)
Otros gastos de administración	(71.524.229)	(89.651.811)
<b>Total</b>	<b>(379.832.314)</b>	<b>(481.337.014)</b>

NOTA 16 – RESULTADOS DIVERSOS

	01/01/2025 al 31/12/2025	01/01/2024 al 31/12/2024
	\$	\$
Otros ingresos	20.871.400	24.907.719
Otros egresos	(9.306.674)	(10.024.619)
<b>Total</b>	<b>11.564.726</b>	<b>14.883.100</b>

NOTA 17 – RESULTADOS FINANCIEROS

	01/01/2025 al 31/12/2025	01/01/2024 al 31/12/2024
	\$	\$
Intereses ganados y otros ingresos financieros	19.505.805	37.338.724
Ajuste de cuotas por viviendas adjudicadas (Nota 6.2)	346.147.882	320.616.691
Intereses perdidos y otros egresos financieros (**)	(49.281.415)	(32.794.390)
Diferencia de cambio	(80.211.683)	(82.632.927)
Fideicomiso FCV (*)	82.823.754	81.154.121
<b>Total</b>	<b>318.984.343</b>	<b>323.682.219</b>

(\*) Corresponden a los ingresos cedidos por el año 2025 al Fideicomiso Financiero “Fondo de Construcción de Viviendas (FCV)” con CONAFIN-AFISA originados en los fondos del BPS por concepto del artículo 16 de la Ley Nº 15.852, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 11.3.

(\*\*) Se incluyen \$46.592.121 por concepto de gastos financieros del Fideicomiso FCV.

Inicialado con nuestro Informe de Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

Cr. GASTÓN DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO

NOTA 18 – GASTOS DE PERSONAL

La Institución ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

	Saldos al 31/12/2025	Saldos al 31/12/2024
	\$	\$
Remuneraciones	816.448.194	929.187.422
Contribuciones a la seguridad social	261.381.279	325.658.921
<b>Total</b>	<b>1.077.829.473</b>	<b>1.254.846.343</b>

Del total de gastos, \$ 722.803.583 (\$ 932.523.548 al 31 de diciembre de 2024) fueron activados al costo de las obras, y los restantes \$ 355.025.890 (\$ 322.322.795 al 31 de diciembre de 2024) se incluyen como resultados.

NOTA 19 – ADMINISTRACIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

De la operativa normal de MEVIR surgen exposiciones a riesgos de crédito, riesgos de moneda, riesgos de tasas de interés y riesgos relacionados con el medio ambiente.

19.1 Riesgo de crédito

Al igual que en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Institución a la fecha de cierre de ejercicio no tiene riesgos significativos de concentración de créditos, manteniendo una cartera atomizada de más de 13.957 cuentas activas al 31 de diciembre de 2025. No obstante, al tratarse de personas de bajos recursos requiere de una atención permanente y un seguimiento continuo del crédito.

19.2 Riesgo de tasa de interés

Los activos y pasivos financieros que devengan intereses son los mencionados en la Nota 5.

19.3 Riesgo relacionado con el medio ambiente

Los principales riesgos relacionados con el medio ambiente derivan de la eventual afectación a terceros o del ambiente por las actividades desarrolladas. En la historia de la Institución sólo se han presentado reclamos de poca cuantía por lo que se considera que el riesgo no afecta en forma significativa a la misma.

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026



Cr. CASTÓN-DÍZ  
GERENTE ADMINISTRATIVO



#### 19.4 Riesgo de moneda

MEVIR incurre en riesgos de moneda extranjera o reajutable en la prestación de servicios y compras definidas en monedas diferentes al peso uruguayo, básicamente en dólares estadounidenses. MEVIR entiende que los niveles de riesgo asumidos son aceptables.

La exposición al riesgo de moneda es la siguiente:

	Al 31.12.2025		Al 31.12.2024	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
Efectivo y equivalentes	105.116	4.103.815	87.426	3.852.522
Otros activos financieros corrientes	2.093	81.709	1.728	76.160
Ds. comerciales y otras ctas. por cobrar corrientes	50.310	1.964.143	50.310	2.216.950
Otros activos financieros no corrientes	137.393	5.363.951	123.447	5.439.800
Ds. comerciales y otras ctas. por cobrar no corrientes	50.000	1.952.050	100.000	4.406.600
<b>Posición activa</b>	<b>344.912</b>	<b>13.465.668</b>	<b>362.911</b>	<b>15.992.032</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(84.415)	(3.295.648)	(180.146)	(7.938.302)
<b>Posición pasiva</b>	<b>(84.415)</b>	<b>(3.295.648)</b>	<b>(180.146)</b>	<b>(7.938.302)</b>
<b>Posición neta</b>	<b>260.497</b>	<b>10.170.020</b>	<b>182.765</b>	<b>8.053.730</b>

#### NOTA 20 – CONTINGENCIAS

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 18.099 de fecha 24 de enero de 2007 la Institución es solidariamente responsable de las obligaciones laborales y de las obligaciones previsionales hacia los trabajadores de los subcontratistas con los que opera en la ejecución de los contratos de obra con participantes. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en base a la información disponible por parte de la Institución, no se anticipa que de estas situaciones se deriven efectos patrimoniales significativos para la misma.

En el curso normal de sus negocios la Institución puede estar sujeta a reclamos, litigios y contingencias.

#### NOTA 21 – HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no existen hechos posteriores que puedan afectar los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 en forma significativa.

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
MEVIR

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

**UHY**  
Gubba & Asociados

# Anexo I - Fondos Públicos recibidos en 2025 y gastos atendidos con ellos

Fondos Públicos recibidos - en Pesos Uruguayos \$

	MVOT y DINISU	Asignación del Inciso 21 del Presupuesto Nacional - Subsidios y Subvenciones y Art. 450 de Ley 17.930	Artículo 16 de la Ley 15.852 (aportes del BPS) (*)
Enero	37.257.586	-	-
Febrero	83.235.715	62.996.249	20.447.439
Marzo	94.788.287	-	-
Abril	43.838.684	28.500.000	-
Mayo	91.009.000	43.495.714	-
Junio	109.933.985	-	40.589.934
Julio	219.487.200	-	-
Agosto	2.279.727	-	-
Septiembre	110.155.800	-	-
Octubre	62.688.431	-	21.786.381
Noviembre	733.472	-	-
Diciembre	267.026.200	-	-
Total	1.122.434.087	134.991.963	82.823.754

(\*) estos fondos están cedidos por MEVIR al Fideicomiso de Construcción de Viviendas (FCV)

## Gastos Atendidos

El total de Fondos Públicos recibidos en el ejercicio, tiene como único destino la construcción de viviendas en planes nucleados, unidades productivas, refacciones y servicios anexos a la vivienda realizadas por la Institución en el marco en el que se opera.

Dr. Andrés Lima  
Presidente  
Mevir

Cr. Gastón Díz  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Inicialado con nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 12 de marzo de 2026

UHY  
Gubba & Asociados