

## BALANCE GENERAL EJERCICIO 2025

### MEMORIA EXPLICATIVA DE LOS ESTADOS CONTABLES Numeral 1.7) de Ordenanza N.º 89 del Tribunal de Cuentas

1. Los Estados Contables de MEVIR - Doctor Alberto Gallinal Heber, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2025 han sido preparados de acuerdo con las Normas Contables Adecuadas en el Uruguay (NCA), establecidas en los Decretos 372/15, 291/14, 408/16 y 104/12 y 20/24, y con la Ordenanza N.º 89 del Tribunal de Cuentas de la República en los aspectos no previstos por las mencionadas normas.
2. El balance del ejercicio 2025 arroja una pérdida contable de \$ 25.500.933, mientras que el ejercicio 2024 muestra una ganancia contable de \$ 1.435.109. Este resultado se explica, fundamentalmente, por el pago del Fideicomiso Financiero de Oferta Privada 'Fondo de Construcción de Viviendas (FCV)' —cuya amortización comenzó en 2025 luego de dos años de gracia— y por la regularización de la deuda postergada con el BHU. Asimismo, cabe agregar que el año 2024 fue el año de mayor inversión del quinquenio pasado, que coincide con los ingresos percibidos por la Institución, por los desembolsos provenientes de los préstamos otorgados por el BROU y garantizados con el referido FCV.

#### I- ANALISIS DE ACTIVOS Y PASIVOS

##### ACTIVO CORRIENTE

El activo corriente tuvo una disminución del 9,86% respecto del ejercicio anterior.

Para el año En 2025, el total de activo corriente es de \$ 1.793.751.135 y al cierre del ejercicio 2024 el activo corriente fue de \$ 1.989.942.209.

##### Efectivo y equivalentes

En la variación de Efectivo y equivalentes, se observa un aumento de \$ 118.941.035 respecto al ejercicio anterior, que se explica por el aumento de saldos de caja y bancos en el ejercicio.

##### Otros activos financieros corrientes

En este capítulo se destaca que al cierre del ejercicio no se realizaron inversiones en Letras de Regulación Monetaria, lo que significa una disminución en este rubro de \$ 351.661.717 en comparación con el año anterior.

Parte de este impacto se explica porque en el ejercicio 2025 MEVIR dejó de recibir la suma de \$ 82.823.754 que fue directamente recibida por el Fideicomiso Financiero de Oferta Privada denominado Fideicomiso "Fondo de Construcción de Viviendas (FCV)", firmado con fecha 27 de abril de 2022, según se menciona en la nota 11.3. Este monto corresponde a los créditos que tiene a su favor MEVIR, por el impuesto creado por el artículo 16 de la Ley N.º 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.

#### **Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar**

Este capítulo, que se compone principalmente de los créditos a cobrar correspondientes a las cuotas de los participantes y el saldo pendiente percibir de los créditos 2025 de Convenio Marco con el MVOT, experimentó una variación al alza del 6,17% respecto al año 2024.

La variación de los rubros correspondientes a los créditos a cobrar de las cuotas de los participantes fue del orden del 3,92%, explicado por el incremento del 6,2% correspondiente al ajuste anual, según resolución de Mesa Coordinadora Acta N° 919 de fecha 20 de agosto de 2025 y un decremento de los saldos totales a cobrar producto de la gestión de cobranzas y aumento de las escrituraciones.

#### **Otros activos no financieros**

La disminución de este capítulo se estableció en \$ 32.786.050 explicada principalmente por la variación de los Créditos Fiscales, dado el menor saldo de certificados de DGI a cobrar que se registra al final de este ejercicio.

### **ACTIVO NO CORRIENTE**

El activo no corriente tuvo un aumento del 2,75% respecto del ejercicio anterior, explicado principalmente por el aumento en el rubro Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el incremento de Intangibles así como por la disminución del rubro de Inventarios.

#### **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

El saldo de este apartado experimentó un aumento del 4,79% respecto al nivel alcanzado en 2024 explicado principalmente por la variación de los créditos a cobrar de las cuotas de los participantes que ya fue detallado en el activo corriente.

#### **Intangibles**

Este rubro experimentó un incremento con respecto al ejercicio anterior debido al aumento de compras de Software por \$ 2.085.408, marcado principalmente por la puesta a punto realizada por la institución en lo referente a seguridad informática.

#### **Inventarios**

El saldo de los inventarios no corrientes tuvo un decremento de \$ 24.821.787 respecto al año anterior, en línea a la baja de actividad que repercute principalmente en el rubro Obras en ejecución.

### **PASIVO CORRIENTE**

El pasivo corriente registró una disminución de \$ 39.762.326 respecto del ejercicio anterior, con un total al cierre del 2025 de \$ 393.384.618.

5/13



### **Acreeedores Comerciales y otras cuentas por pagar**

En este capítulo el rubro más relevante es la disminución de los saldos de acreedores comerciales con respecto al saldo de cierre del 2024, que corresponde a los pagos a realizarse dentro de los próximos 60 días, cuya disminución es consecuente con la contracción de la operativa. El impacto mencionado es de \$ 49.328.238 a la baja para este rubro.

### **Pasivos Financieros**

En este punto es importante mencionar que con fecha 11 de febrero de 2020 MEVIR firmó un convenio con el BHU mediante el cual se establece un plan de cancelación sobre el pasivo financiero que se mantenía con dicha institución. A su vez con fecha 21 de febrero de 2021, se aprobó una reestructura de dicha deuda, tal cual se explica en la Nota 11.2 de los Estados Contables.

Dicho acuerdo fue cumplido en tiempo y forma durante el ejercicio, explicándose el aumento en este rubro por la variación en la cotización de la UR. El total de cuotas abonadas en el ejercicio 2025, asciende a \$ 20.981.798,24 equivalentes a U.R. 11.542,96.

Por otro lado, 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)", el cual esta explicado en la Nota 11.3 de los Estados Contables. El pasivo corriente por este concepto asciende a \$ 65.880.688 al cierre del ejercicio 2025.

El plazo previsto para cancelar dicho pasivo es de 15 años. 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 amortización del ejercicio 2025 fue de U.I. 7.883.606 en dos cuotas iguales de U.I. 3.941.803.

### **Otros pasivos no financieros**

El monto total de esta línea asciende a \$ 88.470.809, lo que implica un aumento de 13,62% respecto al año 2024, explicado por los saldos a pagar a BPS pendientes a cierre del ejercicio correspondientes a las facturas del mes de diciembre 2025.

### **PASIVO NO CORRIENTE**

#### **Pasivos financieros no corrientes**

El saldo a fines del ejercicio 2025 es producto de la reestructuración de la deuda por el convenio con el BHU, según se expone en la nota 11.2 de los Estados Contables.

A su vez conforma el saldo la porción no corriente del Fideicomiso Financiero de Oferta Privada denominado "Fondo de Construcción de Viviendas (FCV)", el cual esta explicado en la Nota 11.3 de los Estados Contables. El pasivo no corriente por este concepto asciende a \$ 484.563.730 al cierre del ejercicio. El total del 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.

#### Provisiones

La Provisión no corriente constituida por la Provisión de Siniestro en Obra se mantuvo con respecto a los niveles del ejercicio anterior.

## II - ANALISIS DE RESULTADOS

### INGRESOS

#### INGRESOS OPERATIVOS

Los ingresos operativos registraron, respecto al 2024, una disminución de \$ 324.713.029. Dentro de este capítulo podemos destacar como más significativos, la disminución del rubro Convenio MVOT por \$ 32.513.226 y por otra parte también se justifica por la disminución del rubro Ingresos OSE por \$ 90.975.291 explicado principalmente por la menor cantidad de Actas de recepción de OSE con deuda exigible por lo explicitado en la Nota 6.3.

Esto se ha generado luego de la firma, el 18 de octubre de 2023, de un nuevo convenio Marco de Cooperación Interinstitucional MEVIR-OSE. 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 como consecuencia de dicho acuerdo, ha reforzado la dificultad para obtener el aval presupuestal y la aprobación de los proyectos. Como resultado 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, 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 Marco que contemple los objetivos institucionales y la situación presupuestal de ambas partes en el desarrollo de sus respectivos cometidos.

### EGRESOS

Las variaciones de los egresos se explican en los capítulos Gastos de Administración y Ventas, Resultados Diversos y Resultados Financieros, que se detallan a continuación:

#### Gastos de Administración y Ventas

Los Gastos de Administración y Ventas tuvieron una disminución del 21,09%, respecto al año anterior. La disminución de \$ 101.504.700 respecto al ejercicio anterior, se explica en forma principal por la disminución de la provisión de incobrables del convenio con OSE.



### Resultados Diversos

Dentro de Resultados Diversos, la mayor disminución se registró en el rubro Otros ingresos, donde se destaca una menor variación en el rubro Ajustes de Inventarios respecto al ejercicio 2024, debido a una mejora de gestión. El resto de los rubros que componen este capítulo tuvieron una variación razonable.

### Resultados Financieros

Dentro del capítulo de Resultados Financieros, se destaca el rubro Ajuste de cuotas por viviendas adjudicadas, dentro de los más significativos, ya que el reajuste del 2025 fue en esta oportunidad del 6,2%, lo cual tuvo un impacto en una ganancia de este rubro de \$ 25.531.191.

A su vez se destaca un aumento de Gastos Financieros del Fideicomiso por \$ 16.487.025 respecto al ejercicio 2024, alcanzando en este ejercicio una pérdida total de \$ 46.592.121 resultado del neto de los intereses ganados por las colocaciones y perdidos por los títulos de deuda emitidos, los gastos bancarios y la diferencia de cambio resultante de mantener este pasivo en UI.

En líneas generales, MEVIR cuenta con menos ingresos para asumir sus cometidos, debido fundamentalmente a decisiones tomadas en el quinquenio anterior que han comprometido ingresos genuinos de la Institución. En la actualidad y por tres períodos consecutivos (15 años) MEVIR no contará con los ingresos previstos en el artículo 16 de la Ley N.º 15.852.

### III - ORIENTACION SOBRE LA PERSPECTIVA DE LAS FUTURAS OPERACIONES

La Institución, se ha planteado como objetivos estratégicos:

- recuperar el nivel de actividad de producción del período 2015-2019;
- desarrollar diferentes programas que den respuesta a diversas necesidades de los hogares vinculados a la vivienda y el hábitat, en el área rural dispersa y en localidades de hasta 15.000 habitantes;
- desarrollar una política activa de identificación de viviendas en desuso, recuperación y readjudicación de las mismas;
- implementar estrategias integrales para el abordaje de los Agrupamientos Irregulares Rurales (AIR);
- optimizar la gestión del stock de viviendas de MEVIR, especialmente en lo referido a los niveles de morosidad y la escrituración;
- fortalecer los sistemas de información para la mejora continua del desempeño organizacional a través de la Implementación del Expediente Electrónico Institucional.



Dr. Federico de la Peña  
Secretario



Dr. Andrés Lima  
Presidente