



DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión sin salvedades

El Tribunal de Cuentas ha auditado los estados financieros de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) los que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31/12/2024, los correspondientes Estados de Resultados Integral, de Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas.

En opinión del Tribunal de Cuentas los estados financieros referidos precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la ANV al 31/12/2024, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas establecidas en la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas.

Opinión respecto al cumplimiento de la normativa aplicable

En el curso de la auditoría no se han constatado incumplimientos a las normas aplicables.

Bases para la Opinión sin Salvedades

Esta auditoría fue realizada de acuerdo con los Principios Fundamentales de Auditoría del Sector Público (ISSAI 100 y 200) y las Normas de Auditoría Financiera (ISSAI 2200 a 2810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI). La responsabilidad del Tribunal bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de Responsabilidad del Tribunal de Cuentas por la auditoría de los estados financieros. Este Tribunal es independiente de la ANV y ha cumplido con las disposiciones de su Código de Ética, elaborado en concordancia con el Código de Ética de la INTOSAI. Se considera que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar la opinión.



Párrafo de énfasis de asunto

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

De acuerdo a lo revelado en la Nota 23 a los estados financieros, con fecha 22/12/2023, 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". Dicha ley encomienda al Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) la constitución de un fideicomiso financiero con el objetivo de reestructurar y administrar, con las más amplias facultades de disposición y conforme a las condiciones establecidas en la normativa, los créditos documentados mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa en unidades reajustables, cuyo acreedor sea el BHU.

Asimismo, se informa que al 23/12/2024 se aplicó el beneficio de extinción para los deudores que cumplían las condiciones establecidas al 01/12/2024. En cuanto al beneficio relacionado con la bonificación en las tasas de interés, al cierre del ejercicio se encontraba en proceso de análisis la definición del universo de deudores potencialmente alcanzados.

En atención a lo expuesto, los estados financieros no reconocen el eventual impacto que la aplicación de la Ley N° 20.237 pudiera generar sobre los flujos futuros de fondos a percibir, respecto de este grupo de beneficiarios.

Responsabilidad del Directorio en relación con los estados financieros

El Directorio de la ANV es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables establecidas en la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas. En particular se han aplicado, de acuerdo a lo indicado en la Nota N° 2.1, 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 31/12/2024. En lo



pertinente la Dirección de la ANV es responsable del control interno que la administración de la entidad consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos ya sea debido a fraude o error.

El Directorio es responsable de supervisar el proceso de preparación de los estados financieros de la ANV.

Responsabilidad del Tribunal de Cuentas por la auditoría de los estados financieros

El objetivo de la auditoría consiste en obtener una seguridad razonable acerca de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error y emitir un dictamen de auditoría con la correspondiente opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden surgir debido a fraudes o errores y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, puede razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas, tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las ISSAI referidas en la sección Bases para la Opinión sin salvedades, el Tribunal de Cuentas aplica su juicio profesional y mantiene el escepticismo profesional durante el proceso de auditoría. Asimismo:

- Identifica y evalúa el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseña y realiza procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtiene evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar la base de la opinión. El riesgo de no detectar un error significativo resultante de un fraude es mayor que el resultante de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas o apartamientos de control interno.



- Obtiene un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalúa lo adecuado de las políticas contables adoptadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas realizadas por la Dirección.
- Evalúa la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación fiel de los mismos.

El Tribunal de Cuentas se comunicó con el Directorio, en relación, entre otros asuntos, al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría incluidos, en caso de corresponder, y las deficiencias significativas en el control interno que se identificaron en el transcurso de la auditoría.

Montevideo, 05 de agosto de 2025


Dr. Matías Consonni De León
Secretario General