



Ministerio  
de Economía y Finanzas  
Auditoría Interna de la Nación

## **DIVISIÓN SOCIEDADES ANÓNIMAS**

### **Departamento de Control de Funcionamiento de Sociedades**

**RUNTUNA S.A.** ha presentado ante esta Auditoría Interna de la Nación (en adelante en el presente informe AIN) para su visación, los estados financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31/12/2021, en expediente electrónico N° 2022-5-3-0002449.

Del análisis de la documentación presentada y de los antecedentes en poder de nuestra oficina se informa lo siguiente:

#### **1. ALCANCE Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN**

Teniendo en cuenta la normativa actual de la AIN, para la visación de los Estados Financieros de las Sociedades Anónimas abiertas, nuestra tarea se centró en el análisis de los rubros que conforman el capítulo de Patrimonio.

RUNTUNA S.A. es una sociedad anónima con acciones escriturales, cuya actividad principal es el desarrollo y comercialización de urbanizaciones privadas en el Uruguay.

El 100% del capital accionario de la Sociedad era controlado por Benson Development Ltd hasta el 23/06/2017, fecha en la cual el Directorio de Runtuna S.A. resolvió distribuir la totalidad de los títulos accionarios nominativos emitidos a la fecha y emitir títulos accionarios escriturales a favor de personas físicas.

RUNTUNA S.A. fue declarada sociedad anónima abierta a partir del 30/06/2010, según Resolución de la A.I.N. de fecha 30/07/2010, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 247 de la Ley 16.060 del 4/9/1989, con la

[www.ain.gub.uy](http://www.ain.gub.uy) Tel. (+598) 2901 72 23  
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



**Ministerio  
de Economía y Finanzas  
Auditoría Interna de la Nación**

redacción dada por el artículo 200 de la Ley 16.736 del 5/01/1996, por emisión de Obligaciones Negociables.

Al 31 de diciembre de 2021, la sociedad posee el 100 % del paquete accionario Moraine S.A., conformando un grupo económico, el cual tiene como objeto principal el desarrollo y comercialización de tierra en Uruguay.

Asimismo, se establece: que con fecha 08/07/2010 Runtuna S.A. realizó una emisión de obligaciones negociables correspondientes a la serie N° 1 por un total de U\$S 8.000.000 con un interés anual del 7% sobre saldos, con vencimiento 15/06/2018 con un período de gracia de capital hasta el 15/12/2013. Esta emisión se canceló anticipadamente en el ejercicio finalizado el 31/12/2015.

Por resolución de Asamblea Extraordinaria de fecha 27/03/2015 se aprobó una nueva emisión de Obligaciones Negociables Convertibles en Acciones por un monto máximo de hasta U\$S 25.000.000, dicha emisión se concretó el 08/07/2015 por un total de U\$S 20.000.000 con vencimiento final en agosto del 2025 y amortización en 5 cuotas anuales iguales y consecutivas a partir del año 6 desde la fecha de emisión. Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa variable lineal anual equivalente a la tasa Libor 6 meses más 3%, con un tope mínimo de 5,75% y un tope máximo de 8% nominal anual.

A los efectos del presente análisis, la sociedad presenta: Estados Financieros separados y consolidados al 31/12/2021 acompañados de Informe de Auditoría externa de Grant Thornton sin salvedades de fecha 13/04/2022 se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), traducidas al idioma español, en virtud de lo establecido por el Decreto 124/011 de fecha 01/04/2011 para emisores de oferta pública.

[www.ain.gub.uy](http://www.ain.gub.uy) Tel. (+598) 2901 72 23  
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



**Ministerio  
de Economía y Finanzas  
Auditoría Interna de la Nación**

Los Estados Financieros fueron aprobados por asamblea ordinaria de accionistas de fecha 27/04/2022.

***En atención a lo dispuesto por los artículos 97 inciso 3 y 416 de la Ley 16.060 de 04/09/1989, en la redacción dada por los artículos 720 y 726 respectivamente, de la Ley 19.924 de 30/12/2020:*** Presentación de los estados contables aprobados para su visación, durante los 30 días contados a partir del inmediato siguiente al de la Asamblea de Accionistas que los hubiere aprobado: los estados financieros aprobados para su visación se presentaron fuera de plazo (Asamblea Ordinaria de fecha 27/04/2022, solicitud de visación 19/07/2022).

## **2. ANÁLISIS DE LOS RUBROS PATRIMONIALES**

Se procedió al análisis de los rubros patrimoniales de los Estados Financieros individuales los cuales se detallan a continuación:

### **Capital Contractual e Integrado**

Según Instructivo N°6 - Evolución de capital contractual e integrado con el correspondiente Certificado Contable, de fecha 11/07/2022, el Capital Contractual y el Capital Integrado de la sociedad ascienden a \$ 500.000.000 y \$ 100.009.420,73, respectivamente. Resultado por conversión \$ 119.750.754. Se deja constancia que en la evolución del capital integrado se omitió la integración inicial, sin embargo, el capital integrado total es correcto.

### **Reserva Legal**

Al cierre del ejercicio las reservas ascienden a \$ 13.004.080 y el resultado por conversión a \$ 10.391.562, tuvo movimientos durante el ejercicio, se destinó el importe de \$ 1.433.983 a la creación de la reserva legal, equivalente al 5% de



**Ministerio  
de Economía y Finanzas  
Auditoría Interna de la Nación**

las utilidades del ejercicio de acuerdo a lo establecido en el Art. 93 del a Ley No.16060. Resuelto en la Asamblea Ordinaria de fecha 29/04/2021.

**Ajustes al Patrimonio**

El saldo de los mismos asciende a (\$ 96.321) y el resultado por conversión a (\$ 44.269).

Con fecha 30/06/2016, la sociedad adquirió el 25% restante del paquete accionario de Dos Horneros S.A. a un precio de \$ 8.625, incrementando así su participación en los votos al 100%. La diferencia entre el costo de adquisición y la porción adquirida del patrimonio de Dos Horneros S.A. se reconoció directamente en el patrimonio neto dentro del capítulo Ajustes al Patrimonio.

**Resultados Acumulados**

El saldo de los mismos asciende a \$ 539.869.475 y el resultado por conversión a \$ 5.093.678.

**Resultado del Ejercicio y Distribución de Utilidades**

El Resultado del Ejercicio asciende a \$ 188.249.829.

En la Asamblea Ordinaria de Accionistas, realizada el 27/04/2022, se aprobó el siguiente proyecto de distribución de utilidades:

<b>Distribución de utilidades:</b>	<b>\$</b>
Resultado del ejercicio	188.249.829,00
Reserva legal	9.412.491,46
Utilidades en especie	40.701.000,00
Resultados Acumulados	138.136.337.54

[www.ain.gub.uy](http://www.ain.gub.uy) Tel. (+598) 2901 72 23  
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



**Ministerio  
de Economía y Finanzas  
Auditoría Interna de la Nación**

Se verificó el cumplimiento de lo previsto en el artículo 93 de la LSC, en cuanto a la creación de la Reserva Legal (5% s/resultado del ejercicio).

Se resolvió distribuir del saldo de las utilidades generadas en ejercicios anteriores a los accionistas de la sociedad una suma total de U\$S 1.000.000 equivalentes a \$ 40.701.000. Dichas utilidades serán distribuidas en especie en la forma que el Directorio los disponga. El Directorio en la reunión de fecha 10/06/2022 resuelve la distribución del pago de dividendos en especie de la siguiente forma:

A cuatro accionistas se les otorga una cesión de créditos por la suma de U\$S 905.214,00, que se imputan contra la cuenta Resultados Acumulados en proporción a su participación accionaria, suscribiendo un contrato de cesión de créditos con los accionistas.

A cinco accionistas se les entregará un documento representativo de su crédito, que podrá ser utilizado en un plazo no mayor a 5 años, y por tanto será aplicable como crédito a ser compensado contra el precio de lista de cualquier producto que ofrezca la sociedad por la suma de U\$S 94.786,00, en proporción a su participación accionaria.

De acuerdo con las condiciones de emisión de las ON's, la Sociedad no deberá pagar dividendos que superen el 50% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31/12/2020.

Asimismo, se establece que el emisor deberá mantener un ratio de endeudamiento inferior o igual a 65% al cierre de los cinco primeros ejercicios anuales (31/12/2015 al 31/12/2019) y del 55% a partir del ejercicio cerrado el 31/12/2020 y hasta el vencimiento de las ON's.

[www.ain.gub.uy](http://www.ain.gub.uy) Tel. (+598) 2901 72 23  
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



**Ministerio  
de Economía y Finanzas  
Auditoría Interna de la Nación**

El emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda al cierre de su ejercicio anual que: i) deberá ser mayor o igual a 1,25% para el año 2016 al 2020. ii) deberá ser mayor o igual a 1,5% para el año 2021 y hasta el repago de las ON's.

En el informe del Síndico de fecha 22/04/2022, se establece que el ratio de endeudamiento asciende a 44,96%, verificándose el cumplimiento de la mencionada obligación, el ratio de cobertura del servicio de deuda es de 1,88%, siendo superior al exigido por la referida disposición, el monto a distribuir es inferior al 20% de los resultados acumulados. Asimismo, se cumple con el ratio de prueba ácida menor, exigido por los términos y condiciones de la Emisión, a los efectos de hacer efectiva la distribución de utilidades.

Se verificaron los certificados de BPS (Ley 16.170/991- Artículo 663), DGI (Texto Ordenado Capítulo 8 -Régimen de certificados - Artículo 80º) y BSE (Ley 16.074/990 - Artículo 61), acreditando estar al día con los respectivos organismos.

***Se controló el cumplimiento del art. 97 (bis) de la Ley 16.060 de 04/09/1989, con la redacción dada por el art. 151 de la Ley 19.149 de 24/10/2013 y Decreto 156/016 de 30/05/2016, por aplicación del apartado final del artículo 4 del Decreto 335/990 con la redacción dada por el artículo 35 del Decreto 322/011:***

La Sociedad registró sus Estados Financieros al 31/12/2021 acompañado de Informe de Compilación de fecha 05/07/2022, el 06/07/2022 en el Registro respectivo llevado por esta AIN.

[www.ain.gub.uy](http://www.ain.gub.uy) Tel. (+598) 2901 72 23  
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



**Ministerio  
de Economía y Finanzas  
Auditoría Interna de la Nación**

### **3. CONCLUSIONES**

En virtud de lo informado precedentemente, atento a lo dispuesto por los artículos 97 y 416 de la Ley 16.060 del 04/09/899, en la redacción dada por los artículos 720 y 726 respectivamente, de la Ley 19.924 de 30/12/2020, se sugiere visar los Estados Financieros de RUNTUNA S.A. correspondientes al ejercicio cerrado el 31/12/2021, con la siguiente observación:

- La sociedad presentó los estados contables en la Central de Balance Electrónica acompañados de Informe de Compilación no cumpliendo con lo establecido en la Resolución de Auditoría Interna de la Nación de fecha 25 de noviembre de 2019 que sustituye el numeral 3 de la Resolución de fecha 9 de junio de 2016 con la modificación introducida por la Resolución de 13 de octubre de 2016, que establece que para las Sociedades Anónimas Abiertas, los estados contables deberán ser acompañados con Informe de auditoría externa elaborados según normas generalmente aceptadas.

[www.ain.gub.uy](http://www.ain.gub.uy) Tel. (+598) 2901 72 23  
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay