



Montevideo, 16 de octubre de 2024.

Señora
Secretaria General del
Banco Hipotecario del Uruguay
Beatriz Esteves

E.E. 2024-17-1-0002050

Ent. N° 1942/2024

Oficio N°5523/2024

Transcribo la Resolución N° 2586/2024 adoptada por este Tribunal en su acuerdo de fecha 16 de octubre de 2024; y adjunto el respectivo Dictámen e Informe a la Administración:

“VISTO: que este Tribunal ha examinado los estados financieros al 31/12/2023 de Desarrollos Urbanísticos Fénix Sociedad Anónima (SADUF), que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31/12/2023, los correspondientes Estados Individuales de Resultados y Otros Resultados Integrales, de Flujo de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, con las correspondientes notas explicativas;

RESULTANDO: que el examen fue realizado 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);

CONSIDERANDO: que las conclusiones y evidencias obtenidas son las que se expresan en el Informe de Auditoría que incluye Dictamen e Informe a la Administración;

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 191 de la Constitución de la República, 111 y 177 del TOCAF;

EL TRIBUNAL ACUERDA

1) Aprobar el Informe de Auditoría que se adjunta y expedirse en los siguientes términos:

1.1) que, conforme a lo establecido en el Dictamen, los estados financieros referidos presentan razonablemente la situación financiera de SADUF al 31/12/2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Decreto N° 408/16;

1.2) que, sin afectar la opinión, se incluye un Párrafo de Énfasis donde se destaca lo señalado en la Nota 6 a los estados financieros en cuanto a la acción judicial iniciada por la empresa Glenby S.A. contra SADUF, Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV). En el proceso que se tramita, la demandante reclama la resolución de contratos por incumplimiento de obligaciones, la indemnización por daños y perjuicios, las restituciones correspondientes, así como devoluciones y cancelaciones de garantías, que lleva a la incertidumbre respecto a posibles ajustes contables que pudieran surgir por la misma. La Asesoría Letrada del BHU, así como los asesores legales externos recomendaron a SADUF constituir una provisión por eventuales pérdidas originadas en este litigio por un total de U\$S 2.000.000, importe que se expone en el Pasivo Corriente del Estado de Situación Financiera al 31/12/2023;

1.3) que se han constatado incumplimientos legales que se detallan en el párrafo "Opinión respecto al cumplimiento de la normativa aplicable", que no afectan la opinión sobre los Estados;

1.4) que la Sociedad deberá tener en cuenta las recomendaciones efectuadas en el Informe a la Administración en el párrafo "Recomendaciones del presente ejercicio";

2) A los efectos de lo dispuesto por el artículo 191 de la Constitución de la República, la Sociedad deberá publicar los estados financieros y el Dictamen



incluido en el Informe de Auditoría de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 190 de la Ley N° 19.438 de 14/10/2016;

3) Comunicar la presente Resolución a Desarrollos Urbanísticos Fénix Sociedad Anónima (SADUF), al Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y a la Auditoría Interna de la Nación (AIN); y

4) Dar cuenta a la Asamblea General.”

Saludo a Usted atentamente.

LM



Cra. Lic. Olga Santinelli Taubner
Secretaría General

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión sin salvedades

El Tribunal de Cuentas ha auditado los estados financieros de Desarrollos Urbanísticos Fénix Sociedad Anónima (SADUF), que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31/12/2023, los correspondientes Estados Individuales de Resultados y Otros Resultados Integrales, de Flujo de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en esa fecha y las notas explicativas.

En opinión del Tribunal de Cuentas los estados financieros referidos precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de SADUF al 31/12/2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Decreto N° 408/16.

Párrafo de énfasis de asunto

Sin afectar la opinión, destacamos lo señalado en la Nota 6 a los estados financieros en cuanto a la acción judicial iniciada por la empresa Glenby S.A. contra SADUF, Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV). En el proceso que se tramita, la demandante reclama la resolución de contratos por incumplimiento de obligaciones, la indemnización por daños y perjuicios, las restituciones correspondientes, así como devoluciones y cancelaciones de garantías, que lleva a la incertidumbre respecto a posibles ajustes contables que pudieran surgir por la misma. La Asesoría Letrada del BHU, así como los asesores legales externos recomendaron a SADUF constituir una provisión por eventuales pérdidas originadas en este litigio por un total de U\$S 2.000.000, importe que se expone en el Pasivo Corriente del Estado de Situación Financiera al 31/12/2023.



Opinión respecto al cumplimiento de la normativa aplicable

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente y sin que afecte la opinión sobre los estados financieros, en el curso de la auditoría se han constatado los siguientes incumplimientos legales:

- Artículo 177 del TOCAF (Presentación de estados financieros ante la Auditoría Interna de la Nación (AIN) y el Poder Ejecutivo).
- Artículo 159 literal b) del TOCAF y numeral 1.11 de la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas (Plazo de presentación de estados financieros).
- Artículo 159 literal c) del TOCAF (Presentación de presupuesto y ejecución presupuestal ante el Tribunal de Cuentas).
- Artículo 190 de la Ley N° 19.438 de 14/10/2016 (Publicación de estados financieros en la AIN).

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 SADUF 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.

Responsabilidad del Directorio en relación con los estados financieros

El Directorio de SADUF es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF y el Decreto N° 408/16 y del control interno que la administración de la Sociedad 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 SADUF.

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.

Informe de cumplimiento de la normativa aplicable

Respecto a los incumplimientos mencionados en el párrafo Opinión respecto al cumplimiento de la normativa aplicable, corresponde señalar lo siguiente:

- Artículo 177 del TOCAF, al no presentar sus estados financieros ante la AIN y el Poder Ejecutivo.
- Artículo 159 literal b) del TOCAF y numeral 1.11 de la Ordenanza N° 89 Tribunal de Cuentas, al haber presentado sus estados financieros a este Tribunal, fuera del plazo de 90 días de finalizado el ejercicio.
- Artículo 159 literal c) del TOCAF, por no presentar presupuesto, ni estado de ejecución presupuestal ante este Tribunal.
- Artículo 190 de la Ley N° 19.438, al no publicar en la página web de la AIN, los estados financieros correspondientes al ejercicio 2022, con visación del Tribunal de Cuentas.

Montevideo, 01 de octubre de 2024.


Gra. Lic. Olga Santinelli Taubner
Secretaria General

INFORME A LA ADMINISTRACIÓN

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de Desarrollos Urbanísticos Fénix SA (SADUF), por el ejercicio finalizado el 31/12/2023 y ha emitido su Dictamen.

Este informe contiene consideraciones relativas a la evaluación de control interno. Se incluyen además comentarios que se ha entendido conveniente exponer, relacionados con la presentación de los estados y la reunión de cierre. También se agregan las principales recomendaciones que deberá atender la Sociedad.

Presentación de los estados financieros

Los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2023, fueron aprobados por Resolución de Directorio N° 0154/24, y remitidos para su examen a este Tribunal el 10/05/2024, fuera del plazo establecido en el numeral 1.11) de la Ordenanza N° 89.

Dichos estados se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF) y el Decreto N° 408/16.

Evaluación de control interno

El examen de los aspectos de control interno relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, permitió constatar que el mismo es adecuado.

Reunión de cierre

El 01/10/2024 se realizó la Reunión de Cierre con la Cra. Laura Allomca, la Cra. Melissa Moraes y la Dra. Diana Sapolinski, por la representación otorgada por las autoridades de la Sociedad. En dicha reunión se intercambiaron opiniones respecto al contenido del Informe de Hallazgos.



Recomendaciones

1) Recomendaciones de ejercicios anteriores

1.1) Cumplidas

- SADUF presentó la Memoria Explicativa del ejercicio 2023.

1.2) No cumplidas

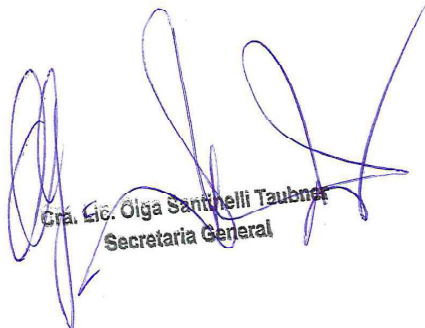
No se dio cumplimiento a las recomendaciones referentes a:

- Presentar los estados financieros de SADUF dentro del plazo establecido en la Ordenanza N° 89.
- Publicar en la página web de la Auditoría Interna de la Nación (AIN) los estados financieros de SADUF con visación del Tribunal de Cuentas.

2) Recomendaciones del presente ejercicio

Se reiteran las recomendaciones no cumplidas de ejercicios anteriores.

Montevideo, 01 de octubre de 2024.



Gracia Olga Santinelli Taubner
Secretaria General