

# **COMPLEJO HABITACIONAL EUSKAL ERRIA 71**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
DESDE 01-08-2022 AL 31-07-2023**

## **Contenido:**

- **Informe de Compilación-hoja 3.**
- **Estado de Situación Financiera-Estado de Ingresos y Egresos-hoja-4 hoja-5**
- **Notas a los Estados Financieros-hoja-6 a hoja-10**
- **ANEXO A- DEUDA DE TORRES-hoja-11**
- **ANEXO B-GASTOS COMUNES INCOBRABLES-hoja-12**
- **ANEXO C-ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS ACUMULADOS  
DESDE 21-09-2018 A 31-07-2023 -hoja-13 y 14**

MARIA A. POSE GRANADA  
Cr. Público - Lic. Administración  
Juan Parra del Riego 964  
Montevideo - Uruguay  
099585294 - 094260294

## INFORME DE COMPILACION

A los Sres. Comisión Adm. Central Euskal Erria 71

Complejo Euskal Erria 71

He compilado los estados financieros adjuntos que corresponden a la Administración del Complejo Euskal Erria 71, sus ingresos y gastos sobre la base de los documentos proporcionados por la Administración. Estos estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 31 de julio de 2023 y el estado de resultados por el período 01 de agosto 2022 al 31 de julio 2023, así como los estados financieros comparativos por el período 01 de agosto 2021 a 31 de julio 2022. Se ha completado la información de dos períodos anuales.

He incorporado anexos informativos a los efectos, de una información completa y útil.

El trabajo de compilación se ha realizado contemplando las disposiciones establecidas en la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4410, en función de lo establecido en el pronunciamiento No 18 del Colegio de Contadores Economistas y Administradores del Uruguay.

He aplicado conocimientos especializados de contabilidad y preparación de información financiera con el fin de asistirlos en la presentación de estos estados financieros de conformidad con las normas contables adecuadas en el Uruguay. He cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los principios de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales.

La Administración es responsable de estos estados financieros y de la exactitud e integridad de la información utilizada en esta compilación.

No he auditado ni efectuado una revisión de los estados financieros adjuntos y, en consecuencia, no expreso una opinión de auditoría ni una conclusión de revisión acerca de los estados financieros.

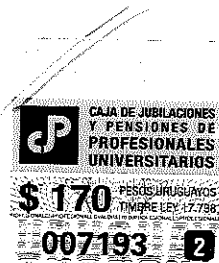
MI relación con la Comisión Administradora Central Euskal Erria 71 es la de Contador Público asesor en actuación independiente de la entidad.

Montevideo, 2 de enero de 2024

Maria A. Pose

Cr. Público - Lic. en Adm.

CJPPU-34542



COMISION ADMINISTRADORA CENTRAL EUSKAL ERRIA 71

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO

01-08-2022 al 31 -07- 2023 .SE INCLUYE COMPARATIVO DEL PERIODO 01-08-2021 A 31-07-2022

EXPRESADO EN PESOS URUGUAYOS

		31/07/2023	31/07/2022
	Nota	\$	\$
<b>ACTIVO</b>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	370,443	1,207,422
Deudores por gastos comunes, convenio y exp.	5	-	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>370,443</b>	<b>1,207,422</b>
<b>Total activo</b>		<b>370,443</b>	<b>1,207,422</b>
<b>PASIVO</b>			
Pasivo corriente			
Acreedores Varios	6	-	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>			
	Nota	31/07/2023	31/07/2022
		\$	\$
Ingresos		58,406,344	54,499,255
<b>Ingresos Totales</b>		<b>58,406,344</b>	<b>54,499,255</b>
Gastos totales abonados	7	(57,454,733)	(52,271,578)
Gastos abonados comisión anterior		(581,168)	(1,020,255)
<b>Saldo de caja y bancos 31-07-2023</b>		<b>370,443</b>	<b>1,207,422</b>

El estado de situación y el estado de resultados en comparativo cumplen en su totalidad el principio de "Base Caja".

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE JULIO DE 2023  
Y COMPARATIVO POR EL PERIODO FINALIZADO AL 31 DE JULIO 2022  
EXPRESADO EN PESOS URUGUAYOS**

El estado de situación Adicional que se adjunta en esta página no cumple con el principio de Base Caja, pero consideramos la necesidad de informar en forma completa la situación del Complejo Habitacional.

		<u>31/07/2023</u>	<u>31/07/2022</u>
	Nota	\$	\$
<b>ACTIVO</b>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	370,443	1,207,422
Deudores por gastos comunes ,convenio,exp.	5	32,133,251	0
Total activo corriente		<u>32,133,251</u>	<u>1,207,422</u>
Total activo		<u>32,503,694</u>	<u>1.207422</u>
<b>PASIVO</b>			
Pasivo corriente			
Acreedores Varios	6	158,909,625	<u>0</u>
Total pasivo		<u>158,909,625</u>	<u>0</u>
		<u>31/07/2023</u>	<u>31/07/2022</u>
		\$	\$
Ingresos		<u>58,406,344</u>	<u>54,499,255</u>
Ingresos Totales		<u>58,406,344</u>	<u>54,499,255</u>
Gastos totales abonados	7	-57,454,733	52,271,578
Gastos abonados comision anterior		-581,168	-1,020,255
Saldo de caja y bancos 31-07-2023		<u>370,443</u>	<u>1,207,422</u>

**COMPLEJO HABITACIONAL EUSKAL ERRIA 71  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL EJERCICIO INTERMEDIO 01-01-2021 A 31-07-2021**

**NOTA 1 – NATURALEZA JURÍDICA Y CONTEXTO OPERACIONAL**

El COMPLEJO HABITACIONAL EUSKAL ERRIA 71, es administrado por la Comisión Administradora central Euskal Erria 71 domiciliada en Emilio Castelar 4510 Salón Comunal, constituida en la República Oriental del Uruguay con fecha de 1989, realizando todos los trámites para dar cumplimiento, con todas las formalidades relativas a la constitución, e inscripción en los organismos públicos correspondientes.

La actividad principal de la Administración consiste en la recaudación de los gastos comunes abonados y la correcta aplicación de dichos ingresos en el pago de las obligaciones y el cumplimiento de los objetivos trazados.

Los estados financieros adjuntos se han confeccionado en base a los estados mensuales de Ingresos y Egresos entregados a los vecinos. Dichos estados mensuales se construyen con los gastos diarios, sueldos, ingresos totales recibidos y los controles sobre la totalidad de los ítems incluidos.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados contables se resumen seguidamente.

**2.1. Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios, han sido preparados de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, siguiendo las disposiciones establecidas en el Decreto 291/14 de fecha 14 de octubre de 2014 y en el Decreto 372/15 de fecha 30 de diciembre de 2015, que rigen para los ejercicios económicos iniciados a partir del 1 de enero de 2015, y las normas contenidas en el Decreto 538/09. Las disposiciones contenidas en los Decretos 291/14 y 372/15 hacen obligatoria, con algunos tratamientos contables alternativos requeridos y otros optativos, la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB – International Accounting Standards Board) a octubre de 2014, traducidas al idioma español y publicadas en la página web de la Auditoría Interna de la Nación.

El Decreto 408/16 de fecha 26 de diciembre de 2016, derogó los Decretos 103/991 y 37/010 estableciendo que los estados financieros correspondientes a períodos finalizados a partir de esa fecha deberían utilizar las normas de presentación que les correspondan según el marco normativo aplicable, cumpliendo adicionalmente con los siguientes criterios de presentación:

- Los activos y pasivos, corrientes y no corrientes, deberán presentarse como categorías separadas dentro del Estado de Situación. Los activos corrientes deberán ordenarse por orden decreciente de liquidez.
- Los gastos deberán presentarse en el Estado de Resultados utilizando una clasificación basada en función de los mismos.
- Estos requisitos están incluidos en el art.17 del reglamento de funcionamiento de las comisiones administradoras de la Agencia Nacional de Viviendas.
- En base a otorgar un conocimiento más amplio de lo contenido en estos estados financieros, se ha realizado en comparativo de 31-07-2022 y 31-07-2023.
- Es de destacar que solo se ha incluido en el estado informativo de fecha 31/07/2023, los capítulos de "Deudores por gastos comunes, convenios" y "Acreedores varios" por considerarlos que agrega valor a estos estados.

- Se agrega a nuestro informe financiero la Guía publicada por ACCA (Asociación de Contadores Públicos Certificados de Reino Unido) y la utilización de la actualización de Estándares de Contabilidad (ASU) No. 2016-14 emitida por IASB para entidades sin fines de lucro.
- Realizando una somera enumeración de los estándares que deben aplicarse en las entidades sin fines de lucro como la Comisión Administradora Central de Euskal Erria 71, se mencionan:
- Asegurar a los propietarios externos que no participan de la gestión, a los acreedores de todo tipo de servicios y al personal dependiente de la entidad, “**capacidad y moralidad en la gestión de recursos**” suficiente que aseguren que los ingresos por gastos comunes aportados sean utilizados en su totalidad para el cumplimiento con las partes antes mencionadas.
- La información debe cumplir con los principios de: **comprensibilidad y relevancia.**
- **Ingresos:** considerar ingresos a todos los fondos recibidos
- **Egresos:** son aquellas partidas que nos permiten cumplir con los objetivos del Complejo
- Los mencionados egresos deben adecuarse a los niveles de ingresos recibidos, respetando el no endeudamiento que perjudica a todos los aportantes.

## 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados contables

La moneda funcional de la empresa es el peso uruguayo, moneda de curso legal en Uruguay, y los estados contables de la sociedad se preparan en esa moneda como lo exige las normas contables vigentes en el país.

## 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluye fondos disponibles en efectivo, depósitos a la vista y están constituidos por el importe cobrado producto de los gastos comunes recibidos.

## 2.4. Deudores por gastos comunes, convenios firmados, expedientes, deuda post.

El rubro “Deudores” se forma por los gastos comunes pendientes de cobrar al 31 de julio 2023, más los saldos de los convenios firmados a la fecha, importes de los expedientes presentados a la Agencia Nacional de viviendas y deuda Post.

El concepto incorporado como deuda Post, corresponde a la deuda de gastos comunes que se genera posterior a la presentación del expediente en la Agencia Nacional de Viviendas hasta la decisión de la Agencia de sobre dicha unidad y el comienzo a cobrar los gastos comunes correspondientes.

Se ha disminuido de la deuda total el importe correspondiente a las unidades que pertenecen a la Agencia Nacional de viviendas.

El mencionado importe de \$ 7.497,084 (pesos uruguayos siete millones cuatrocientos noventa y siete mil ochenta y cuatro) se compone de los gastos comunes acumulados por las unidades que son recuperadas por la ANV, y cuyo cobro no se recupera. La ANV desde que toma posesión de la unidad comienza a pagar los gastos comunes correspondientes, pero no la deuda generada.

## Acreeedores

Los acreedores incluidos en el rubro se forman de todos los servicios que se adeudan al 31 de julio 2023. Consumos de julio-2023 a abonar en agosto 2023.

Se ha incluido en este ítem los convenios firmados con Banco de Previsión Social en cuotas correspondiente a la Administración anterior. Faltando aún firmar convenio por Impuesto a la Renta de Personas Físicas de fecha agosto de 2018 a noviembre de 2018. En cumplimiento con la responsabilidad con la que actúa la Comisión se han realizado gestiones ante la Dirección General Impositiva para firmar dicho convenio, en fechas más convenientes y acuerdos con los ingresos a percibir por el Complejo.

OSE-En el mes de Setiembre 2021, el organismo se ha comunicado con la Comisión para notificar la deuda que el Complejo mantiene a la fecha, y que figura como parte de las deudas a enfrentar. Gestiones realizadas por las autoridades de la Administración y algunos vecinos del Complejo, en el año 2023, hacen que el importe incluido no fuera modificado a la espera de una resolución favorable.

## 2.5 Reconocimiento de ingresos y egresos

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo percibido o base caja.

## NOTA 3 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Contables Adecuadas en Uruguay requiere que la Comisión Administradora, haga estimaciones y aplique su juicio al considerar las políticas contables, que afectan los montos informados de activos, pasivos.

Los activos y pasivos incluidos en el presente estado financiero se basan en documentos en poder de la Administración a la fecha de estos estados.

## NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31/07/2023	31/07/2022
	\$	\$
Caja Moneda Nacional	172,503	437,922
Banco IBROU Moneda Nacional	197,940	769,500
	<u>370,443</u>	<u>1,207,422</u>

## NOTA 5 – DEUDORES

### 5. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

	31/07/2023
	\$
deudores por Gastos Comunes al 31-07-23	9,237,101
Deudores por convenios firmados	19,199,415
Expedientes ANV	7,497,084
Deuda -de expedientes no recuperable	(7,497,084)
Deuda Post	3,696,735
	<u>32,133,251</u>



Se adjunta como anexo a estos estados financieros, el listado completo de deuda por cada Torre y el listado de Deuda de expedientes no recuperable por unidad y por torre. (ANEXO A Y ANEXO B).

#### NOTA 6 – ACREEDORES VARIOS

Composición:

##### 6. Acreedores varios

	31/07/2023
	\$
Serv..Ascensores	1,429,765
Honorarios Profesionales	1,272,727
BPS convenios a pagar en cuotas	6,656,313
Convenio a realizar DGI-08-201-11-2018	440,810
BPS del mes	1,140,641
OSE del mes	12,412
Ute mes de julio-2021	360,399
OSE a convenir	147,596,558
	<u>158,909,625</u>

#### NOTA 7 - GASTOS POR NATURALEZA

	31/07/2023	31/07/2022
	\$	\$
Sueldos y jornales	31,778,800	26,961,929
Cargas Sociales	11,909,527	11,624,644
Mat. y reparac.	2,060,931	2,286,017
Gastos Administra	879,448	906,304
Services y honorarios	5,522,362	5,469,084
Antel	86,486	71,983
Ute	3,131,118	3,610,173
Ose	277,256	41,842
MU Y UT	59,629	11,545
Cerramiento del Complejo	407,586	565,740
Juicio Laboral	907,617	
Varios	191,930	293,863
IMM-Tributo Ascensores-deuda basura	242,043	428,454
	<u>57,454,733</u>	<u>52,271,578</u>

## NOTA 8 – CONTINGENCIAS Y RIEGOS

Toda información contable y financiera incluida en el estado financiero actual, constituye un estado de situación de lo ocurrido en la entidad en el pasado.

La Comisión ha estudiado los riesgos potenciales en dos aspectos de la actividad:

- **RIESGO DE INCUMPLIMIENTO DE DEUDAS SIN QUE SE GENEREN MAS GASTOS POR MULTAS Y RECARGOS** - Dado que el nivel de ingresos que maneja la Comisión y en función de mitigar el riesgo actual, se ha privilegiado el pago puntual de las deudas asumidas. A pesar de lo antes mencionado se reconocen grandes avances en el cerramiento. Se han sustituido varias líneas de suministro de agua por ejemplo a las Torres E – X y AE, mejoras en las graseras, obras necesarias que no se realizaban desde hace muchos años.
- **No fue ajeno a la Comisión Administradora los problemas generados por la pandemia que ha afectado a nuestro país, pero que se ha manejado con la prudencia que los hechos ameritan.** Se trató de contemplar al vecino/a del Complejo con dificultades para abonar los gastos comunes, etc. **(no aumentando los gastos comunes en el 2020 y 2021, aun cuando sueldos e insumos si reajustaron)** sin que ello perjudique el pago puntual de obligaciones para con los funcionarios y acreedores.
- **RIESGO DE ATENCIÓN AL VECINO: Cumplimiento de lo solicitado por los vecinos en forma diaria** - La Comisión Administradora ha realizado la atención de los vecinos del Complejo con el personal administrativo que han cumplido a cabalidad con su cometido.
- Destacamos la experiencia y el conocimiento de las tres personas con las que cuenta la Administración en el mostrador, y gracias al trabajo firme de ellos nos permite mitigar el Riesgo de una mala atención.
- El personal a cargo de las labores de limpieza, mantenimiento y serenos han colaborado y prestados sus servicios a los vecinos incluso aun al riesgo de su salud (durante la pandemia). La Administración ha contratado de acuerdo con la legislación vigente capacitaciones para evitar problemas en el desempeño de sus labores y adquirir la seguridad suficiente para asegurar los servicios.

## COMISION ADMINISTRADORA CENTRAL EUSKAL ERRIA 71

## ANEXO A

## DEUDAS AL 31/07/2023

Torre		G.Comunes	Convenio	Exp ANV	Deuda Post	Total
A	1	373299	622163	0	0	995462
B	2	241237	630788	20825	37682	930532
C	3	313557	456025	219654	39830	1029066
CH	4	232248	591270	310115	77111	1210744
D	5	240002	343764	183679	319928	1087373
E	6	237799	247326	0	0	485125
F	7	100860	524032	51570	71016	747478
G	8	317768	501845	112099	18172	949884
H	9	128365	52166	23303	17189	221023
I	10	280699	555412	300494	26760	1163365
J	11	248109	574284	645455	30815	1498663
K	12	252660	540931	198528	18900	1011019
L	13	213425	203071	0	0	416496
LL	14	266365	656559	230085	240667	1393676
M	15	332359	333789	153945	19053	839146
N	16	231016	487926	281901	121707	1122550
Ñ	17	224972	348710	160748	7844	742274
O	18	222884	423565	0	0	646449
P	19	356442	634225	16140	63343	1070150
Q	20	142849	594430	19610	16841	773730
R	21	80757	173477	72684	179516	506434
S	22	201316	401441	156517	198376	957650
T	23	266604	573126	227693	183342	1250765
U	24	278307	448507	39026	61555	827395
V	25	286086	836864	76281	209525	1408756
X	26	274067	1376909	368971	133703	2153650
Y	27	78654	254481	88280	181426	602841
Z	28	267353	879916	161621	292586	1601476
AA	29	235134	403573	144533	65569	848809
AB	30	246793	332405	274896	30825	884919
AC	31	68559	220690	193785	57027	540061
AI	32	462194	864488	0	0	1326682
AD	33	350692	584460	245973	98986	1280111
AE	34	196360	345789	325048	205480	1072677
AF	35	231941	923565	41491	121835	1318832
AG	36	296630	719305	0	0	1015935
AH	37	345722	538138	444279	46890	1375029
AJ	38	113017	0	1707855	503236	2324108
		<b>9237101</b>	<b>19199415</b>	<b>7497084</b>	<b>3696735</b>	<b>39630335</b>

## ANEXO

## B

Torre		Exp ANV
A	1	0
B	2	20825
C	3	219654
CH	4	310115
D	5	183679
E	6	0
F	7	51570
G	8	112099
H	9	23303
I	10	300494
J	11	645455
K	12	198528
L	13	0
LL	14	230085
M	15	153945
N	16	281901
Ñ	17	160748
O	18	0
P	19	16140
Q	20	19610
R	21	72684
S	22	156517
T	23	227693
U	24	39026
V	25	76281
X	26	368971
Y	27	88280
Z	28	161621
AA	29	144533
AB	30	274896
AC	31	193785
AI	32	0
AD	33	245973
AE	34	325048
AF	35	41491
AG	36	0
AH	37	444279
AJ	38	1707855
		<b>7,497,084</b>

## ANEXO C

## COMISION ADMINISTRADORA CENTRAL EUSKAL ERRIA 71

## ESTADOS INFORMATIVOS DE INGRESOS Y EGRESOS

21-09-2018-31-07-2023

<b>CAJA RECIBIDA COMISION ANTERIOR</b>		<b>156,403</b>
CAJA	156050	
BROU	353	
<b>INGRESOS</b>		<b>243,743,728</b>
COB. GASTOS COMUNES TARJETA	87659968	
GASTOS COMUNES DEPOSITADOS BROU	25243618	
GASTOS COMUNES, DEPOSITADOS EN CAJA	123835192.7	
ANV	6508258	
VARIOS	496691	
<b>EGRESOS</b>		<b>223,154,822</b>
SUELDOS -ADEL-AGUIN-SAL.VAC-DESP	121704038	
BANCO DE PREVISION SOCIAL IRPF DEL MES	41382013	
BANCO DE SEGUROS DEL ESTADO	3603678	
VARIOS	40031	
(1) MATERIALES Y REPARACIONES	10192180	
(2) GASTOS ADMINISTRATIVOS	3126132	
(3) SERVICES	19008866	
HONORARIOS CONTADORES	1410000	
HONORARIOS ESCRIBANOS	124675	
ANTEL	355741	
UTE	17166276	
OSE	1137437	
IMM -DESRATIZACION	74603	
TRAMITE BOMBEROS	2637	
IMM-TRIBUTO ASCENSORES+DEUDA-BASURA	821220	
APORTES LISTAS ACTO ELECCIONARIO	9000	
MUEBLES Y UTILES- PERSONAL-GUARDA ROPA	228215	
CERRAMIENTO DEL COMPLEJO	1278485	
MAQ. CORTA CESPED-DESMALIZADORA	304912	
ANALISIS DE AGUA DEL COMPLEJO	156953	
JUICO LABORAL	907617	
SEGURIDAD EN EL TRABAJO	78114	
CAPACITACION	42000	
<b>DEUDA DISCRIMINADA COMIS.ANTERIOR</b>		<b>20,374,867</b>
BPS CONV .APORTES - MULTAS Y RECARG.	10112514	
BPS- .MULTAS Y RECARGOS-05-2018	1544250	
CUOTAS DESPIDOS	524184	
JUICIO EMPRESA DE SEGURIDAD	2257510	
CONVENIO UTE	1936050	
CONVENIO OSE	350210	
DEUDA INTENDENCIA	172008	
JUICIO ANV	155000	
DEUDA SERVICE ASCENSORES	2631141	

DEUDA HONORARIOS CONTADORES	610000	
DUDA CERRAJERIA	82000	
<b>SALDO FINAL AL 31-07-2023</b>		<b>370,443</b>
<b>COMPOSICION</b>	<b>370443</b>	
CAJA	172503	
BROU	197940	

#### **COMISION ADMINISTRADORA CENTRAL EUSKAL ERRIA71**

ANEXO C – contiene la información completa desde que tomó posesión la administración actual 21 de setiembre de 2018 hasta el 31 de Julio 2023, fecha en que se ha realizado estos estados financieros intermedios adjuntos.

Es de destacar que se han recibido ingresos totales por \$ 243.743.728 y se realizaron egresos necesarios para funcionamiento del Complejo, por un total de \$ 223.154.822 que hacen un total de 91.55 % de lo percibido.

Se han abonado deudas anteriores a esta Administración por un total de \$ 20.374.867 que hacen un total de 8.45% de los ingresos recibidos.

Es de destacar que se han recibido ingresos totales por \$ 132.328.686 y se realizaron egresos necesarios para funcionamiento del Complejo, por un total de \$ 113.428.410 que hacen un total de 85.7%

de lo  
recibido.

Se han abonado deudas anteriores a esta Administración por un total de 18.773.443 que hacen un total de 14.10% de los ingresos recibidos.

