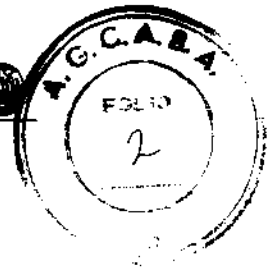


INFORME FINAL DE AUDITORIA

PROYECTO N° 4.09.02.00
VALUACIONES CATASTRALES
AUDITORIA LEGAL Y DE
GESTION
PERIODO 2000

Buenos Aires, Febrero de 2001



AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PRESIDENTE

DR. VICENTE MARIO BRUSCA

AUDITORES GENERALES

LIC. DANIEL RODRÍGUEZ

DRA. GABRIELA SERRA

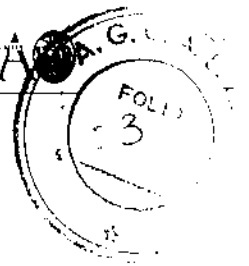
DR. JORGE ARGÜELLO

DR. NICOLÁS CORRADINI

DRA. NOEMÍ FERNÁNDEZ COTONAT

DR. JOSÉ MARÍA PAZOS

Av. Corrientes 640 piso 5° Capital Federal



CODIGO DE PROYECTO: 4.09.02.00

NOMBRE DEL PROYECTO: Valuaciones Catastrales

PERÍODO BAJO EXAMEN: Año 2000

FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME:

EQUIPO DESIGNADO:

- **Director de Proyecto:** Dr. Ricardo Martín, Licenciado en Economía.
- **Supervisor:** Dra. Laura Méndez, Contadora Pública.
- **Auditores:** Dr. Luis Moglia, Contador Público.
Dra. Siomara Rodríguez, Contadora Pública.
Arq. Jorge Saieva, Arquitecto.

OBJETIVO:

Auditoría legal destinada a emitir opinión sobre los criterios y procedimientos aplicados en la determinación del valor fiscal que se asigna a los inmuebles que contribuyen al impuesto inmobiliario, y la gestión de los reclamos de contribuyentes, en el ámbito de la Dirección General de Rentas (DGR).





DESTINATARIO
Sra. Presidente
Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires
Lic. María Cecilia Felgueras

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y de conformidad con las disposiciones de la Ley 70, artículos 131, 132 y 136, y en cumplimiento de la Resolución 62/2001 de la Legislatura de la Ciudad, la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES procedió a realizar un examen en el ámbito de la Dirección General de Rentas, con el objeto que se desarrolla en el siguiente punto.

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Revisión de la metodología aplicada para la obtención de las valuaciones catastrales efectuadas durante el año 2000, por las altas y modificaciones sobre terrenos y edificios afectados al impuesto inmobiliario, también denominado "ABL", que comprende las contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial, de Pavimentos y Aceras, y adicional fijado por la Ley Nacional N° 23.514.

Revisión de las actuaciones originadas en reclamos presentados por los contribuyentes durante el citado período, referidos a las valuaciones catastrales.

II. ALCANCE

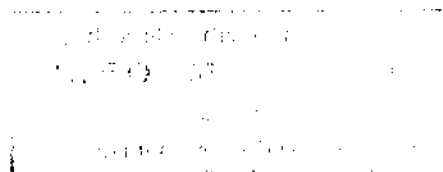
El examen fue realizado conforme a las normas de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES aprobadas por la Ley 325 y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires según Resolución 161/00 AGC, y en cumplimiento de la planificación institucional aprobada por la Resolución 62/2001 de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El trabajo de auditoría se llevó a cabo en el período comprendido entre el 22/01/01 y el 28/09/01.

La labor se desarrolló en el área denominada "Ex - Dirección de Empadronamiento Inmobiliario" (Ex - DEI) existente en la Dirección General de Rentas (DGR).

Se llevaron a cabo los procedimientos de auditoría cuya naturaleza y alcance se detallan en el **ANEXO II**, los que estuvieron orientados al logro de los siguientes objetivos específicos:

1. Verificar el cumplimiento de la normativa aplicable a las valuaciones catastrales con vigencia para el período de auditoría, la que se detalla en el ANEXO I.
2. Verificar la existencia y cumplimiento de los manuales de normas y procedimientos aplicables.
3. Comprobar el cumplimiento de los circuitos de información y documentación referidos a los procedimientos de valuación catastral, por altas y cambios en las valuaciones de las partidas.



4. Relevar los procesos a través de los cuales se canalizan los reclamos del contribuyente.
5. Obtener el organigrama de la Ex – DEI, con indicación del personal asignado a la tarea de valuaciones catastrales.
6. Verificar los procedimientos de control y nivel de autorizaciones referidos a las modificaciones en las valuaciones catastrales y a la gestión de los reclamos.
7. Analizar informes anteriores de auditoría interna relativos a las valuaciones catastrales, y verificar la implementación de las mejoras sugeridas en los mismos.
8. Recopilar las observaciones surgidas de proyectos de auditoría previos.
9. Evaluar el sistema de control interno en los aspectos relacionados con el presente proyecto de auditoría.
10. Comprobar, a través de una muestra, la correcta administración y archivo de los legajos con la totalidad de la documentación necesaria para la valuación y sus modificaciones -Planos, informes técnicos, fichas de campo, fichas censales, declaración jurada del titular de la partida- verificando que dicha documentación se encuentre debidamente cumplimentada y autorizada.
11. Comprobar, en base a la documentación existente para las partidas seleccionadas en la muestra referida en el punto 10, la correcta aplicación de los diversos factores que componen la valuación catastral en función de lo indicado en el punto 1. La tarea no comprendió la verificación in situ de la realidad constructiva de los inmuebles.
12. Comprobar, a través de una muestra, el cumplimiento de las normas de control interno y los procedimientos previstos en la normativa para la resolución de los reclamos de contribuyentes, en lo referente a valuaciones catastrales.

III. LIMITACIONES AL ALCANCE

Normas de valuación de terrenos

1. No fue posible verificar completamente la concordancia del "Valor Unitario de Cuadra – VUC" que aplica la Ex – DEI para la valuación de los terrenos, con el establecido por la normativa vigente. En el capítulo ACLARACIONES PREVIAS del presente informe se explica el mecanismo de valuación.

Por una parte, los VUC de 1976 -que, como se explica más adelante, sirven como base para determinar el valor que se aplica actualmente- que pudieron obtenerse en la Ex – DEI carecían de autenticación, razón por la cual se procedió a solicitar por nota al Tribunal de Tasaciones de la Nación copia de los planos conteniendo dichos valores, habiéndose obtenido por respuesta que el Tribunal carece de ese material.

A.G.C.B.A.

Por otra parte, para corroborar cada uno de los índices que se aplican sobre los VUC de 1976 hasta llegar al valor del año 2000, se realizó una recopilación de normativa, basada en Boletines Municipales y en el Registro Municipal de normas no publicadas, pero ello no bastó para satisfacerse respecto de haber obtenido la totalidad de las normas que establecieron actualizaciones.

La falta de certeza en los valores unitarios por cuadra utilizados limita la opinión respecto de la correcta valuación del terreno; cabe aclarar que dicho valor representó el 5,00% del avalúo total de los inmuebles que integraron la muestra de valuaciones mencionada en el punto 10 del ALCANCE.

Legajos

2. No se tuvo acceso a 7 legajos de la muestra aludida en el punto 10 del ALCANCE, por encontrarse 4 de ellos en proceso de inspección en dependencias de la empresa concesionaria Catrel S.A. UTE., y 3 en el sector Diferencias Fiscales de la DGR, con motivo de la liquidación del retroactivo de ABL originado por la nueva valuación. En estos casos, el control se limitó a corroborar los cálculos a partir de los datos del sistema alfanumérico de Catrel S.A.-UTE., y del sistema UTE-Rentas.

Reclamos

3. No fue posible obtener un listado con la totalidad de los reclamos por valuaciones catastrales ingresados a la Dirección General de Rentas, debido a que en el Sistema Unificado de Mesa de Entradas (SUME) no se identifica el concepto de la documentación ingresada, sino solamente la oficina a la cual se le da traslado; ello se une al hecho de que, en lo referente a reclamos de valuaciones, la Ex - DEI no elabora listado alguno. La imposibilidad de identificar el universo de reclamos, unida a las dificultades en acceder a algunas de las carpetas solicitadas con este propósito, determinó que la muestra referida en el punto 12 del ALCANCE se redujera a 47 expedientes, tal como se explica en el punto 12 del ANEXO II. No obstante esto, para algunos procedimientos fue posible incrementar esta muestra con 24 legajos provenientes del conjunto muestral descrito en el punto 10 del ALCANCE (ver punto 12.5 del ANEXO II).

IV. ACLARACIONES PREVIAS

1. La valuación fiscal del inmueble está integrada por el valor del terreno más el de la construcción en él ejecutada. Conforme con lo dispuesto por el Código Fiscal, el Poder Ejecutivo dispone la actualización del valor del terreno para cada ejercicio fiscal, mientras que el avalúo de las construcciones se realiza conforme a las prescripciones de la Ley Tarifaria.

La valuación del terreno se obtiene multiplicando su superficie por una cifra denominada "Valor Unitario de Cuadra" (VUC).



En el año 1976, el Intendente Municipal creó una comisión encargada de realizar el revalúo de los inmuebles situados en la Capital Federal, y para el cumplimiento de este objetivo se requirió al Tribunal de Tasaciones de la Nación que fije los "valores unitarios por cuadra - (VUC) ", que son la cifra base para el cálculo de la valuación del terreno a partir del 1º de Julio de 1976.

Entre 1977 y 1992, el "VUC" se incrementó según lo establecido por sucesivos decretos y resoluciones, mediante dos formas de actualización, a saber:

- a) coeficientes generales para todos los inmuebles, y
- b) coeficientes particulares para determinadas zonificaciones, a efectos de reflejar los cambios por posibilidad de uso e intensidad de ocupación del suelo.

El avalúo del edificio se calcula multiplicando los metros cuadrados construidos por un valor de reposición, el cual se asigna en función del destino y la categoría del inmueble, conforme lo determina la "Tabla de Valores de Reposición de Edificios" de la Ley Tarifaria. Esta categoría se establece mediante un sistema de puntaje descrito en las "Tablas de Puntajes" obrantes en la citada ley según los destinos de los inmuebles, que se basa en las características constructivas de la propiedad, correspondiendo un puntaje más alto -y, por ende, una categoría más elevada- conforme a la mayor calidad, confort y lujo que exteriorice la propiedad.

El valor de reposición así obtenido se reduce mediante la aplicación de un coeficiente de depreciación relacionado con la antigüedad del bien y su estado de conservación, detallado en las "Tablas de Coeficientes" de la Ley Tarifaria.

Cabe mencionar que para determinar la valuación fiscal de los inmuebles, base imponible de las contribuciones inmobiliarias, en primer término la DGR debe recibir de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro (DGFOC) los planos que contienen la información sobre las características constructivas del bien, necesaria para acreditar el hecho imponible.

Las demoras que se puedan producir en la remisión de los planos dificultan que la valuación de los inmuebles refleje oportunamente la realidad constructiva.

En vista de esto, y dado que a los fines contributivos la valuación actualizada de los inmuebles tiene directa relación con la detección de las obras no declaradas, el Código Fiscal estipula que toda variación que se produce en un inmueble y que dé lugar a la revisión del avalúo existente, debe ser declarada por el responsable dentro de los dos meses de producida. La DGR instrumentó este enunciado por medio de la Resolución N° 4.644 / DGR y EI / 97 del 12/11/1997 - "Declaración Obligatoria de las Modificaciones Constructivas Realizadas en los Inmuebles".

2. Rectificaciones de Valuación

A partir de unificar los legajos por reclamos según el punto 12.5 del ANEXO II, se observó que en 49 casos, que representan el 69% del total de 71, se produjo la rectificación de la valuación oportunamente asignada.

La rectificación de la valuación evidencia que la revisión desencadenada por esos reclamos determinó la corrección del avalúo por parte del personal técnico de la "EX -



DEI".

Si bien el porcentaje de rectificaciones parece elevado, al no contar esta auditoría con un inventario de reclamos por valuaciones, como se explica en el punto 3 de las Limitaciones al Alcance, resulta imposible determinar si la cantidad total de rectificaciones y, por lo tanto, de errores de valuación comprobados, resulta significativa.

3. El Catastro de los inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires está dividido en 99 secciones, numeradas del 1 al 99. El valor ingresado por las contribuciones sobre los inmuebles empadronados es de \$ 506.544.305.-, según se detalla en la Cuenta de Inversión correspondiente al ejercicio fiscal 2000.

V. OBSERVACIONES

Organización y normas

1. Estructura

El área responsable de las valuaciones del padrón inmobiliario, denominada "Ex DEI (Dirección de Empadronamiento Inmobiliario)", carece de reconocimiento jerárquico dentro del organigrama de la DGR.

Estas valuaciones, que en principio son realizadas por la empresa Catrel S.A.-UTE, deben ser revisadas y autorizadas por la DGR, dado que la valuación fiscal de los inmuebles constituye un acto administrativo cuya responsabilidad última corresponde al organismo encargado de la determinación y percepción de los tributos¹.

A los efectos de realizar la tarea valuatoria existen dentro de la Ex DEI los siguientes sectores²: Técnico Valuatorio, Estudios Especiales, Archivo Técnico, Normativas de Modificaciones del Empadronamiento, Control de la Documentación Técnica, Despacho y Notificaciones y Gestión Administrativa e Informática. La dotación total del área ascendía al momento de su relevamiento por esta auditoría a 87 personas (43 eran personal de planta, y el resto personal contratado y pasante). Los sectores aludidos provienen, a su vez, de estructuras que sufrieron las siguientes transformaciones:

- Con anterioridad al decreto 5/95 del GCBA, la valuación y empadronamiento de los inmuebles eran responsabilidad de la Dirección General de Patrimonio Urbano.
- Este decreto crea en su reemplazo la Dirección de Empadronamiento Inmobiliario, haciéndola depender directamente de la Subsecretaría de Ingresos, en el ámbito de la Secretaría de Hacienda y Finanzas.



¹ Ley 540, (Código Fiscal correspondiente al año 2001), Art. 194°.

² Memorandum N° 86555/DGR/01 (del 19/04/01 producido por la Dirección de Administración del Padrón de Contribuyentes).

- Posteriormente, el decreto 12/96 ubica a esta Dirección dentro del organigrama de la Dirección General de Rentas, la cual pasa a denominarse "Dirección General de Rentas y Empadronamiento Inmobiliario".
- Por último, el decreto 685/99, que vuelve a denominar a este organismo "Dirección General de Rentas", asigna en general la función de actualización del padrón inmobiliario al Departamento Inmobiliario y Gravámenes Varios, dependiente de la Dirección de Administración del Padrón de la DGR, sin efectuar provisiones específicas respecto de la función de avalúo de los inmuebles. En consecuencia, el organigrama vigente de la DGR no prevé ninguna estructura encargada de las valuaciones catastrales.

Los sectores mencionados, responsables de hecho de controlar la aplicación de una técnica compleja como es la valuación fiscal, constituyen en la práctica una unidad, hasta tal punto que aún tienen una denominación colectiva: "ex DEI", exteriorizada tanto en disposiciones internas, como por ejemplo la disposición 74-DGR-2000, que designa al responsable a cargo de la firma del despacho de la EX DEI, como en sellos, documentos y, naturalmente, en las expresiones verbales presentes en el trabajo cotidiano.

La falta de reconocimiento formal de esta área en la estructura sancionada por el Decreto 685/99 debilita las funciones que le han sido delegadas, como la de contralor, entre otras.

2. Descripción de puestos

El personal que desarrolla las tareas en la EX DEI no cuenta con un descriptivo que establezca sus funciones.

El Memorandum 86555/DGR/01 designa a los responsables de los sectores mencionados en el tercer párrafo de la observación 1, dada la necesidad de asegurar su normal funcionamiento, pero no determina la responsabilidad primaria y funciones del personal designado.

La situación observada constituye una debilidad de control interno.

3. Circuitos

La Ex DEI no cuenta con un circuito normado que establezca procedimientos y plazos, lo cual resulta particularmente relevante en el caso del sector Técnico Valuatorio, tanto respecto de su relación con la concesionaria Catrel S.A.-UTE, como con los demás sectores de esta Ex Dirección. El sector mencionado realiza sus tareas con un gran esfuerzo humano y técnico, siguiendo los usos y costumbres que provienen de las misiones y funciones de anteriores estructuras, adecuándolas a lo establecido por el Decreto MCBA N° 5454/91³.

La falta del referido circuito, y en especial la inexistencia de plazos de cumplimiento de las diferentes etapas de la tarea valuatoria, dificultan la delimitación de

A.G.C.B.A.

lin

³ Decreto N° 5454/91: Establece procedimientos para la Dirección General de Patrimonio Urbano en su relación con la firma Catrel S.A. UTE

responsabilidades entre las partes intervinientes, y permite demoras excesivas en el proceso de valuación catastral.

4. Valor Unitario de cuadra

Los valores unitarios de cuadra no fueron actualizados conforme lo prescripto por el segundo párrafo del art. 195 del Código Fiscal, T.O. del 24/3/2000, el cual establece:

... "La actualización generalizada de los referidos valores unitarios de cuadra, de zona o sector, por cada ejercicio fiscal, será dispuesta por el Poder Ejecutivo, en función de la información, basada en el relevamiento de precios de ventas zonales y las normas urbanísticas en vigencia, que aporte la Dirección General."

Adicionalmente, tampoco se actualizó el VUC conforme a lo normado en el tercer párrafo del mismo artículo, en razón de los cambios de zonificación dispuestos por el nuevo Código de Planeamiento Urbano, sancionado por la Legislatura el 2 de agosto del 2000. Ello impacta en 16 partidas matrices de la muestra mencionada en el punto 10 del Alcance, en la forma que se detalla en el cuadro presentado en la observación 8, bajo el título "Zonificación". El párrafo aquí aludido prescribe textualmente:

... "Los valores particularizados motivados por cambios de zonificación o por nuevas normas urbanísticas del Código de Planeamiento Urbano que afecten sectores de la Ciudad por cambios constructivos o emprendimientos de cualquier naturaleza, serán fijados por el Poder Ejecutivo de acuerdo al uso y grado de aprovechamiento del terreno que dichas normas establezcan o la nueva conformación de la parcela, respectivamente."

5. Manual de Valuaciones Fiscales

El "Manual de Valuaciones Fiscales" que se utiliza en la Ex DEI carece de actualización, no habiendo sido proporcionada a esta auditoría, además, la norma que dispusiera su vigencia.

Este manual fue elaborado en 1988 por la Dirección General de Planeamiento Urbano, con el objetivo de determinar reglas y procedimientos para el correcto empadronamiento, y de lograr la mayor uniformidad de criterios posible en una tarea de carácter eminentemente técnico como es el avalúo de los inmuebles.

La carencia de un "Manual de Valuaciones Fiscales" actualizado, de uso obligatorio, y aprobado a través de un acto administrativo emitido por autoridad competente dentro de la D.G.R., en el que figuren los criterios de valuación que surgen de la interpretación de la Ley Tarifaria, constituye una debilidad de control interno, y dificulta la aplicación de criterios uniformes en una tarea compleja como la aquí examinada.

6. Normas de valuación

La situación descrita en la observación anterior es concurrente, además, con la falta de normas que avalen algunos criterios aplicados por la Ex DEI para resolver ciertos problemas recurrentes que plantea la función de avalúo, como sucede en los casos que se exponen a continuación:

AGCBA
<i>dim</i>
<i>G</i>
<i>h</i>

- El sector Estudios Especiales utiliza planos índices, desde 1983, para la asignación de los "valores unitarios por cuadra" a las partidas de las Secciones 96 a 99, dado que no cuentan con los planos por sección respectivos.
- El mismo sector aplica, para la valuación de los terrenos con frente a dos o más calles, el VUC más alto de los que pudieran corresponderle.
- El sector Técnico Valuatorio trabaja con una tabla denominada "Refacción en inmuebles y su porcentaje de incidencia en la antigüedad de los mismos". Esta tabla se aplica en concordancia con lo dispuesto en la Ley Tarifaria Año 2000 – Art. N° 6 Último Párrafo – Refacciones.

En estos casos, no fue posible obtener la norma de la DGR que habilite la aplicación de estos criterios.

La aplicación de procedimientos no reglamentados o normados da lugar a discrepancias con la valuación asignada, por el desconocimiento de estos criterios por parte del contribuyente.

Proceso Valuatorio

7. Relevamiento

El sector Técnico Valuatorio no efectúa el control de las valuaciones provenientes de la tarea de Relevamiento que realiza la concesionaria Catrel S.A.-UTE.

La tarea de Relevamiento, impropriamente denominada Revalúo, es llevada a cabo por la concesionaria de acuerdo a las fechas fijadas en el contrato.

Al no efectuarse control de estas valuaciones, se genera la presentación de reclamos por parte de los contribuyentes, los que sí requieren la intervención del sector, con las consecuentes demoras en su resolución y molestias para el contribuyente.

Según muestra el siguiente cuadro, el 83,1% de los reclamos analizados, provenientes de las muestras de valuaciones y específica de reclamos, se originaron en la tarea de Relevamiento.

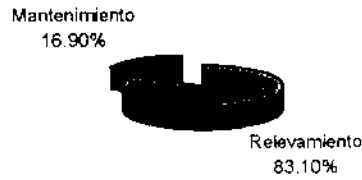
Reclamos por:	Muestreo Altas y modif.	Muestreo Reclamos	Total	Porcentaje
Relevamiento	21	38	59	83,10%
Mantenimiento	3	9	12	16,90%
Totales	24	47	71	100,00%

A.G.C.B.A.

sin



Síntesis de Reclamos



La falta de estos controles implica la posibilidad de generar perjuicios, tanto para el fisco como para el contribuyente.

8. Terrenos

No se efectúa el control del VUC, tanto el que figura en las fichas de campo, denominado "VUC / 84", como el que figura en la ficha censal, que es el resultado de aplicar a aquél el coeficiente acumulado.

En la revisión de las valuaciones de las partidas de la muestra mencionada en el punto 10. del ALCANCE, se observó que el sector Técnico Valuatorio asienta, en el dorso de la ficha de campo, la inscripción "ASMO" ("Aprobado según Muestreo Oficina") aprobando la valuación de la construcción existente sobre el mismo, dando implícitamente por válido el "VUC" impreso en dicha ficha por la empresa concesionaria del servicio.

Se verificó que esta falta de control deriva en las siguientes situaciones:

- Coeficiente de Actualización Acumulado: el coeficiente de actualización del Valor Unitario de Cuadra empleado para el año 1991 no se corresponde con el indicado en el Decreto 664-MCBA (8/3/91), produciendo una distorsión en el coeficiente acumulado correspondiente al período que media entre 1984 y 1992.

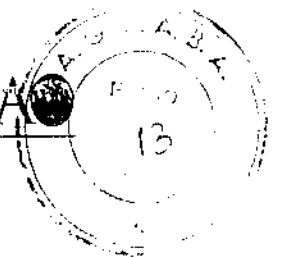
El utilizado por la Dirección General de Rentas es: "233,86127" y aplicado por el sistema alfanumérico de la firma Catrel S.A.-UTE a todas las partidas integrantes del padrón, mientras que el recalculado por esta auditoría es: "233,96881".

En razón de ello se determinó, en total, una subvaluación de \$ 72,93 en el conjunto de los terrenos correspondientes a las 96 partidas de la muestra.

- Diferencias en Cálculos: se comprobó que en 3 partidas de la muestra no coincide el resultado del cálculo del VUC / 84 aplicado por el sistema alfanumérico con el efectuado por esta auditoría, generando una subvaluación de estos terrenos en \$ 546,52, cifra que representa el 38,84% de su valor, y el 0,34% del valor de todos los terrenos de la muestra.

AGC.B.A.
<i>[Firma]</i>
<i>[Firma]</i>
<i>[Firma]</i>

En el siguiente cuadro se detallan las diferencias detectadas en la valuación del terreno y su incidencia respecto de la valuación del total de las partidas de la muestra:



INCIDENCIA SOBRE VALUACION FISCAL

Detalle	Diferencias	Valores Fiscales	
		Terreno	Total
Valores de la Muestra:		158.615,00	3.168.615,00
Diferencias Valuac. Terreno:			
- Zonificación (observación 4)			
Sobrevaluación	7.181,51	4,5276%	0,2266%
Subvaluación	-1.264,11	-0,7970%	-0,0399%
- Coef. Acumulado VUC	-72,93	-0,0460%	-0,0023%
- Diferencias de Cálculos	-546,52	-0,3446%	-0,0172%
Diferencias de Valuación Netas Detectadas	5.297,95	3,3401%	0,1672%

Las diferencias de valuación apuntadas dan lugar a que los terrenos referidos queden con un avalúo distinto, en más o en menos, respecto de otros con idéntica situación desde el punto de vista de los criterios valuatorios.

9. Construcciones

Se verificó que las fichas de campo y censal correspondientes a las partidas matrices: 179.525, 223.013 y 450.424 se encontraban tachadas con corrector y sobrescritas con nueva información.

Como se expusiera en la observación 8, el proceso de control valuatorio de las construcciones, si no encuentra errores, culmina con la sigla ASMO; en cambio, si el sector Técnico Valuatorio objeta el avalúo propuesto por la concesionaria Catrel S.A. – UTE, asienta al dorso de la ficha de campo la sigla "OSMO" (Observado según muestreo oficina), produciendo un informe con los datos puntuales que se deben corregir, el cual es enviado a la concesionaria. La empresa devuelve la actuación con las correcciones requeridas, pero en este proceso tacha y sobrescribe datos anteriormente registrados en la ficha.

La sobrescritura impide contar con información histórica que facilite el seguimiento y comprensión de la valuación oportunamente asignada.

10. Procedimientos y Registros

Del examen practicado sobre el proceso valuatorio de las partidas que integraron la muestra descrita en el punto 10 del ALCANCE, y con la consideración de lo expuesto





en el punto 2 del apartado III-LIMITACIONES AL ALCANCE, surge que 21 de esas partidas, que representan el 23% de las que pudieron ser verificadas, figuraban al momento de su visualización con la leyenda "aun no conformado".

A partir de la consulta del menú "Estado de la actuación de: Mantenimiento" del sistema de Catrel S.A.-UTE, con el fin de cotejar las registraciones con la documentación obrante en los legajos, se observó que 19 partidas registraban un plazo promedio de 251 días entre la fecha que Catrel S.A. - UTE asentó la remisión de la actuación a la Ex -DEI, y la fecha de comprobación por esta auditoría, el 30/6/2001; mientras que las 2 partidas restantes figuraban a ese momento como en trámite en la concesionaria. Esto contrasta con el hecho de que las restantes 71 partidas escrutadas (77%) completaron el ciclo de valuación, desde su fecha de alta en Catrel S.A.-UTE hasta el conforme del contribuyente, en un promedio de 133 días.

Esta auditoría pudo determinar que tal situación obedeció a los motivos que a continuación se exponen:

- En algunos casos la actuación concluyó, el contribuyente por la partida horizontal correspondiente fue notificado, y no se registró como conformada debido a la existencia de alguna tramitación pendiente por otras partidas horizontales de la misma partida matriz. Ello se debe a que la conformidad se registra en este sistema una vez finalizadas todas la tramitaciones correspondientes a una misma partida matriz. Tal criterio demora la actualización innecesariamente.
- En otros, luego de concluida la tarea en el sector Técnico Valuatorio y aprobada la valuación, las actuaciones pasaron a otros sectores a fin de dar cumplimiento a la notificación al contribuyente, situación que no se refleja en los registros del sistema, debiendo realizarse consultas directas con el personal de esos sectores para conocer en qué estado se encuentra el envío de la notificación.
- Otras valuaciones, por último, ya habían sido notificadas al contribuyente y habían quedado firmes, pero se había omitido comunicar la novedad a Catrel S.A.-UTE.

En todos los casos, el sistema no reflejó el estado real de las tramitaciones, con el agravante de que, en los mencionados en primer y tercer lugar, la demora en la registración puede ocasionar perjuicio fiscal, dado que el Código Fiscal prohíbe bajo ciertos supuestos el cobro retroactivo, como se explica con más detalle en la observación 12.

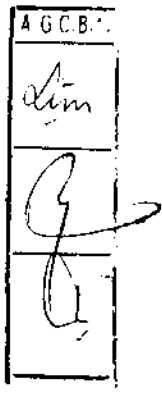
Reclamos

11. Demoras

Del análisis de 47 carpetas resultantes de la muestra de reclamos mencionada en el punto 12 del ALCANCE, se observó que 22 carpetas, las cuales representan el 46,8% del total analizado, no cuentan con la resolución respectiva, presentando una antigüedad promedio de 314 días entre la última intervención detallada en el expediente y la fecha de cierre de la tarea de auditoría, el 31/07/2001.

Estas demoras están fuera de los plazos indicados en el Decreto N° 1510/GCBA/97 Ley de Procedimientos Administrativos, en sus artículos 105⁴ y 106⁵.

⁴ Art. N° 105: "...resolverá el recurso de reconsideración dentro de los treinta (30) días.....".



Esta situación denota un sustancial incumplimiento de los plazos administrativos, dando lugar además a la reiteración de los reclamos, con la consiguiente duplicación del trabajo y pérdida de tiempo para el contribuyente.

12. Vigencia de la Valuación Fiscal

De los 47 expedientes de reclamos mencionados en el punto 12 del ALCANCE, se comprobó que en 7 casos el contribuyente cuestionó el periodo de vigencia de la modificación de la valuación fiscal, por reclamársele una retroactividad que vulneraba lo dispuesto en los artículos 206 y 208 del Código Fiscal⁶.

Dentro de éstos, cuatro casos ya cuentan con Resolución que rectifica la vigencia, no dando lugar a la retroactividad. Los tres casos restantes se hallaban, al momento de la compulsa, pendientes de resolución.

La liquidación de retroactivos en contradicción con las disposiciones legales genera reclamos innecesarios, ocasionando además una situación de inequidad respecto de aquellos contribuyentes que eventualmente, por desconocimiento u otros motivos, no presenten el reclamo.

Controles externos a la Ex DEI

13. Microcomp S.A.

A partir de la información que fuera brindada por la firma Microcomp S.A. a requerimiento de esta auditoría, no se obtuvo constancia de que esta empresa, designada como Órgano de Control del cumplimiento del contrato de la concesionaria Catrel S.A.-UTE, efectúe controles tales como los referidos a las tareas de "Toma de datos para el cálculo de superficies valuación de inmuebles" y "Cálculo de valores catastrales", en cumplimiento de lo establecido en el Anexo "A" del contrato.

Ello implica una debilidad de control, en funciones que inciden directamente en la recaudación del segundo impuesto en importancia económica.

14. Auditoría Interna de la DGR

Los informes de Auditoría Interna de la DGR obtenidos en el transcurso de este trabajo no evidencian la realización de controles referidos a las Valuaciones Catastrales, en los aspectos técnico y legal.

⁵ Art. N° 106: "... Si el recurso de reconsideración no fuera resuelto dentro del plazo fijado, el interesado podrá refularlo denegando tácitamente sin necesidad de requerir pronto despacho".

⁶ Código Fiscal - (T.O. 2000) Art.206: A partir del 1° de enero de 1999, los errores detectados en el empadronamiento, que fueran imputables a la Administración, siendo correcta y completa la documentación presentada por el contribuyente, modificarán la valuación fiscal con vigencia limitada al año calendario en que sean notificados, no correspondiendo el cobro retroactivo por años anteriores.

Art.208: A partir del 1° de enero de 1999, las diferencias que se detectaren entre la realidad constructiva de un inmueble y su empadronamiento inmobiliario, sea por su superficie, estructura y equipamiento o cualquier otro elemento que incida en la determinación de su puntaje para fijar su categoría, se reliquidará a partir de su detección y debida notificación al contribuyente, no pudiendo aplicarse retroactivamente la misma, excepto el caso que se demostrara el dolo del contribuyente.



Este hecho, en consonancia con el referido en la observación 13, refuerza la debilidad de control señalada, al punto de que ciertas valuaciones, como ser todas las provenientes del relevamiento aludido en la observación 7, llegan al contribuyente tal como las realiza originalmente la empresa concesionaria.

VI. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que siguen guardan correspondencia numérica con la observación respectiva. Las mismas no tienen carácter vinculante, quedando a criterio del administrador la forma de resolver los problemas señalados en el capítulo de observaciones.

Organización y normas

1. Estructura

La DGR debería proponer al Poder Ejecutivo la inclusión de la Ex DEI en la estructura vigente, como así también asignar detalladamente las misiones y funciones de todos los sectores que componen la misma.

2. Descripción de puestos

Contenida en la anterior.

3. Circuitos

La DGR debería elaborar, conforme lo dispone la Resolución N° 555/DGR/96 – "Manual de Normas y Procedimientos", un manual con especial mención de los plazos en que debe realizarse cada una de las operaciones.

4. Actualización del Valor Unitario de Cuadra

La DGR debería establecer una metodología para el relevamiento de los valores de venta zonales a que alude el Código Fiscal, a efectos de proponer al Poder Ejecutivo las actualizaciones que estime procedentes. Asimismo, debería tomar nota de los cambios de zonificación dispuestos, a efectos de solicitar también la adecuación del VUC de las zonas afectadas conforme a las nuevas posibilidades constructivas.

5. Manual de Valuaciones Fiscales

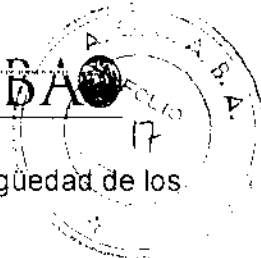
Elaborar un Manual de Valuaciones Fiscales que reúna, actualice, perfeccione y complete, de ser necesario, las normas valuatorias que se aplican en la práctica.

6. Normas de Valuación

Hasta tanto se ponga en vigencia el manual sugerido en el punto 5, la DGR debería asignarle carácter oficial a los procedimientos no reglamentados, como es el caso de

A.G.C.B.A.





la tabla "Refacción en inmuebles y su porcentaje de incidencia en la antigüedad de los mismos".

Proceso Valuatorio

7. Relevamiento

Implementar las acciones necesarias para que el Sector Técnico Valuatorio controle las valuaciones provenientes de la tarea de Relevamiento (Revalúo) que realiza Catrel S.A.

8. Terrenos

Respecto de cada uno de los problemas apuntados, se debería:

- Coeficiente de Actualización Acumulado
Corroborar los índices de actualización con los efectivamente publicados de acuerdo a las normas respectivas, y recalcular el coeficiente acumulado del "VUC".
- Diferencias en Cálculos:
Controlar los VUC asignados en los avalúos.

9. Construcciones

Las fichas empleadas deberían permitir el registro de las sucesivas valuaciones asignadas a los diferentes ítems, a efectos de facilitar tanto el trabajo de revisión que realiza la Ex DEI, como el control posterior.

10. Procedimientos y Registraciones

Revisar la metodología empleada con el propósito de registrar y actualizar las actuaciones en el sistema con la mayor celeridad posible, procurando asentar todas las operaciones.

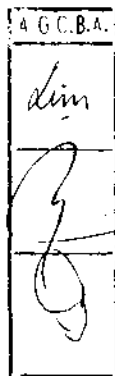
Reclamos

11. Demoras

Procurar que se cumpla, para la resolución de los reclamos, con los plazos previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo, a fin de evitar consecuencias adversas a la Administración.

12. Vigencia de la Valuación Fiscal

La DGR debería requerir a la concesionaria Catrel S.A. – UTE que emita las diferencias retroactivas de ABL, de acuerdo a lo indicado en el Art. N° 206 del Código



Fiscal: "... modificarán la Valuación Fiscal con vigencia limitada al año calendario en que sean notificados, no correspondiendo el cobro retroactivo por años anteriores". 18

Ambiente de Control

13. Microcomp S.A.

La DGR debería revisar detenidamente el cumplimiento del contrato por parte de MICROCOMP S.A., y efectuar las presentaciones que correspondan en caso de incumplimiento.

14. Auditoría Interna de la DGR

La Auditoría Interna debería procurar la inclusión, en su planificación de tareas, del examen de las valuaciones fiscales en sus aspectos técnico y legal.

VII. CONCLUSIÓN

En base a las tareas de revisión descriptas en los capítulos I, II y III, se puede concluir que los criterios aplicados a las valuaciones catastrales efectuadas durante el año 2000, por las altas y modificaciones sobre los terrenos y edificios de los inmuebles que contribuyen al impuesto ABL, son en general concordantes con la normativa vigente, excepto por los valores unitarios asignados a los terrenos, conforme se observa en los puntos 4 y 8 del capítulo V. OBSERVACIONES.

Es de destacar, no obstante, la necesidad de resolver las debilidades organizacionales y normativas señaladas, particularmente las referidas en los puntos 1 a 3 de dichas observaciones. Ello es de vital importancia puesto que, ante la tercerización del servicio, es menester reforzar y jerarquizar al sector que constituye prácticamente el único contralor del correcto cumplimiento de la ley fiscal.

De igual modo, es menester solucionar la problemática planteada en la observación 4, ya que de esa forma se homogenizarán los Valores Unitarios de Cuadra de las distintas zonas de la Ciudad, evitando probables desequilibrios y/o casos de inequidad. Al tiempo que la actualización de la base imponible posiblemente tenga incidencia en un aumento de la recaudación tributaria, independientemente de aquellos casos que por diversas razones deban ser contemplados mediante la toma de decisiones políticas.

Por último, es necesaria una acción decidida, en coordinación con otras partes intervinientes —en particular la DGFOC—, a efectos de reducir sustancialmente las demoras en el proceso de altas y modificaciones al padrón, las que, al no ser imputables al contribuyente, pueden ocasionar la pérdida de ingresos fiscales, como se explica en las observaciones 10 y 12.

A.G.C.B.A.

alm

7

10

13

16

19

22

25

28

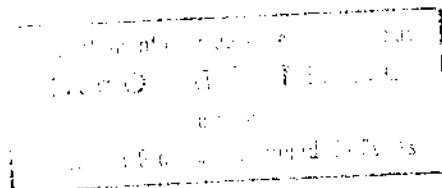
31

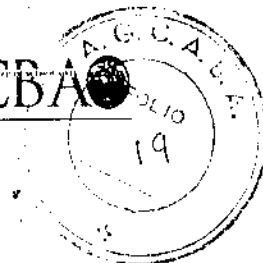
34

37

40

43



**VIII. ANEXOS**

ANEXO I: Marco Normativo de Valuaciones Catastrales

ANEXO II: Procedimientos aplicados

AGCBA
dim
7
9
8

Dr. Vicente M. Brusca
Presidente
Auditor General de la
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ANEXO I.- Marco Normativo de Valuaciones Catastrales

Estructura

Tipo de Norma	Número	Sancionada	Descripción
Decreto	5	04/01/95	Estructura Organizativa de la Secretaría de Hacienda y Finanzas – Organigramas, Responsabilidades Primarias y Acciones de la Dirección de Empadronamiento Inmobiliario
Decreto	12	06/08/96	Conformase el Órgano Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Bs. As. y Dispone la Caducidad y Aprobación de la Estructura de los Primeros Niveles
Decreto	685	12/04/99	Modifica Denominación de la "DGR. y EI" a Dirección General de Rentas. Créase en el Ámbito de la DGR la instancia "Subdirección General". Se aprueba el Organigrama General y Misiones y Funciones.
Decreto	71	24/01/00	Dejase sin efecto intervención DGR, designase nuevas autoridades DGR y ratificación vigencia Decreto 685/99
Disposición	9-DGR	08/02/00	Designación responsable firma despacho de la Ex – Dirección Empadronamiento Inmobiliario al Dr. Vicente Caliendo, designase encargado de transmitir y ejecutar las ordenes emanadas por la superioridad al Sr. Jorge Resqui
Disposición	74-DGR	15/09/00	Designación responsable firma despacho de la Ex – Dirección Empadronamiento Inmobiliario al Sr. Juan José Simón, relevo de las funciones asignadas al Sr. Jorge Resqui
Memorandum	86555/DGR	19/04/01	Designación de responsables de los sectores de la Ex - DEI

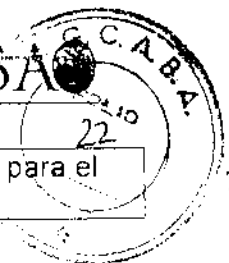
Valuación

Tipo de Norma	Número	Publicación	Descripción
Decreto de Necesidad y Urgencia	1510-GCBA	*22/10/97	Ley de Procedimiento Administrativo
Decreto	347	04/04/00	Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires

A.G.C.B.A.

dim
G
G

			(T.O. 2000)
Ley	321	17/02/00	Ley Tarifaria AÑO 2000
Ley	449	*02/08/00	Código Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires y Separatas Anexos I y II
Resolución	4644-DGRyEI	*12/11/97	Declaración Jurada de Empadronamiento Inmobiliario
Ordenanza	34488	16/10/78	Establece metodología para la actualización de valores, aplicable para el ejercicio fiscal 1978
Decreto	7651-MCBA	28/12/79 **N/P	Establece coeficientes actualización valores unitarios de tierra según la zonificación para el año 1980
Decreto	7596-MCBA	10/12/80 **N/P	Establece coeficientes de transferencia por cambio de zonificación y de actualización de valores unitarios de tierra para el año 1981
Decreto	8139-MCBA	20/12/82	Establece coeficientes de ajuste particularizados de aplicación sobre los valores unitarios por cuadra-Distrito C1
Decreto	1494-MCBA	05/04/83	Establece incremento general de los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1983
Resolución	198-SE	08/02/84	Establece incremento general de los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1984
Decreto	6778-MCBA	20/09/85	Establece coeficientes general de actualización de los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1985
Decreto	296-MCBA	12/02/86	Establece coeficientes general de actualización de los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1986
Decreto	617-MCBA	11/02/87	Establece incremento general de los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1987
Decreto	8948-MCBA	04/02/88	Establece incremento general de los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1988
Decreto	945-MCBA	23/02/89	Establece incremento general de los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1989
Decreto	3487-MCBA	03/08/90	Establece coeficiente de ajuste general de los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1990
Decreto	664-MCBA	20/03/91	Establece coeficiente de ajuste general de los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1991
Decreto	6138-MCBA	22/01/92	Establece coeficiente de ajuste general de



			los valores unitarios de cuadra para el ejercicio fiscal 1992
--	--	--	---

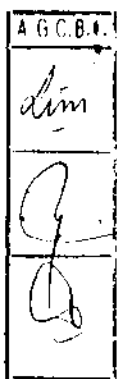
* Fecha de sanción

**N/P: Decretos no publicados, se indicaron la fecha de sanción

Procedimientos

Tipo de Norma	Número	Sancionada	Descripción
Decreto	5454-MCBA	04/12/91	Establece procedimientos para la Dirección General de Patrimonio Urbano en su relación con la firma Catrel S.A.-UTE.
Resolución	555	20/05/96	Aprueba el "Manual de Normas y Procedimientos de la Dirección General de Rentas.
Minuta de reunión	S/N	*18/09/00	Circuito Cierre Padrón 2000 – Emisión General Año 2001 ABL. Conformado por el Sr. Director General de Rentas

*Fecha de la reunión



ANEXO II
PROCEDIMIENTOS APLICADOS

A. Obtención de las normas que regulan las valuaciones catastrales efectuadas en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, que se detallan en el **Anexo I**.

B. Obtención de evidencias válidas y suficientes que respalden la opinión sobre las valuaciones catastrales en el ámbito de la Dirección General de Rentas, para lo cual se procedió a:

1. Verificar el cumplimiento de la normativa legal vigente al año 2000 y demás disposiciones, aplicables a las valuaciones catastrales.

1.1. Se procedió a solicitar al Director General de Fiscalización de Obras y Catastro por Nota DGECON 047/00 (AGCBA N° 272/01), del 12 de Febrero de 2001, información respecto del Organigrama de la DGFOC, respecto de los sectores de esa Dirección General involucrados en el trámite de las valuaciones catastrales y las normas y procedimientos referidos a dicho trámite.

1.2. Se procedió a solicitar al Director General de Rentas por Nota DGECON N° 094/01 (AGCBA N° 660/01), del 23 de Marzo de 2001 información respecto de normas o procedimientos escritos referidos a las tareas de valuaciones catastrales y sobre el circuito de atención y resolución de los reclamos de los contribuyentes relacionados a las valuaciones catastrales.

1.3. Se procedió a reiterar al Director General de Rentas por Nota DGECON N° 099/01 (AGCBA N° 698/01), del 29 de Marzo de 2001, los términos de la Nota del 12 de Febrero de 2001.

1.4. Se procedió a solicitar al Director General de Rentas por Nota DGECON N° 186/01 (AGCBA N° 1739/01), del 13 de Julio de 2001, copia del acto administrativo que dispuso la creación o aprobación del "Manual de Valuaciones Fiscales" de la MCBA, sistematizado por la Dirección General de Patrimonio Urbano en 1988, utilizado en el área Valuaciones de la EX DEI.

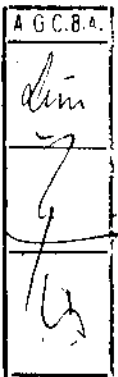
1.5. Se procedió a solicitar al Director General de Rentas por Nota DGECON N° 187/01 (AGCBA N° 1729/01), del 12 de Julio de 2001, información respecto de las normas que establecen los "valores unitarios por cuadra" y la metodología de cálculo.

1.6. Se procedió a solicitar a la Jefa del Depto. de Registros de la Sub-Secretaría Legal y Técnica, Nota DGECON N° 267/01 (AGCBA N° 2452/01), del 21 de Septiembre de 2001, copia simple de los Decretos No Publicados N° 7.651/79



y 7.596/80, a efectos obtener los coeficientes aplicados en el período 1980 y 1981

- 1.7. Se procedió a solicitar al Presidente del Tribunal de Tasaciones de la Nación, según Nota DGECON N° 290/01 (AGCBA N° 2587/01), del 28 de Septiembre de 2001, copia del plano con los valores unitarios por cuadra fijados al 01/07/1976 que fuera confeccionado oportunamente, con el fin de revaluar los inmuebles de Capital Federal y asimismo copia de la norma que aprobara el plano valorizado.
- 1.8. Se procedió a solicitar a la Jefa del Depto. de Registros de la Sub - Secretaría Legal y Técnica, Nota DGECON N° 309/01 (AGCBA N° 2694/01), del 10 de Octubre de 2001, copia simple del Decreto N° 8.139/82 (No Publicado), con su respectivo Anexo I.
- 1.9. Se procedió a mantener entrevista con los responsables de los sectores de la EX DEI:
 - Sr. Juan José Simón, a/c de la Dirección de la EX DEI.
 - Sra. Beatriz Samara, de Gestión e Informática.
 - Arq. Ferrer, María del Pilar, de Técnico Valuatorio.
 - Arq. M. Beatriz Sofía Monti, de Normativas de Modificaciones del Empadronamiento.
 - Dra. Aurora Cucchi, de Asesoría Legal.
 - Sra. Mónica Ramadan, de Archivo Técnico.
 - Sra. Patricia Aubinel, de Estudios Especiales.
 - Sra. Silvia Famelli, de Control de la Documentación Técnica.
 - Sra. Marta S. Milianti, de Despacho y Notificaciones.
2. Verificar la existencia y cumplimiento de los manuales de normas y procedimientos aplicables a las valuaciones catastrales de las partidas.
 - 2.1. Se procedió a mantener entrevistas con los responsables de: Estudios Especiales, Técnico Valuatorio, Normas de Modificaciones del Empadronamiento y Ad-Hoc del Sector Normativas de Modificaciones del Empadronamiento.
 - 2.2. Se procedió a relevar por medio de un cuestionario los aspectos referidos al Manual de Valuaciones Fiscales.



3. Comprobar los circuitos de información y documentación referidos a los procedimientos de valuación catastral por altas y cambios en las valuaciones sobre las partidas sujetas a las contribuciones.
 - 3.1. Se procedió a efectuar entrevistas con los responsables de las áreas involucrados a fin de conocer la adecuación de los procesos de valuación catastral por altas y cambios en las valuaciones sobre las partidas sujetas a las contribuciones.
 - 3.2. Se procedió a solicitar copia de los procedimientos de interacción entre la Dirección General de Patrimonio Urbano y la Unión Transitoria de Empresas, concesionaria de los servicios. Decreto N° 5454 del 4 /12 /1991.
 - 3.3. Se procedió a relevar el Circuito Administrativo por Altas y Bajas de Partidas Matrices de ABL elaborado por ésta Auditoría y aprobado por la DGR, según Providencia N° 483-DGR-D-001 firmada por el Director General de Rentas.
 - 3.4. Se procedió a relevar el "Informe Ampliatorio y Aclaratorio" realizado por la EX DEI el 20/04/2001, correspondiente al punto 21 del Circuito Administrativo, precedentemente enunciado.
4. Relevar los procesos a través de los cuales se canalizan reclamos del contribuyente.
 - 4.1. Se procedió a efectuar entrevistas con los responsables de las áreas involucrados en el proceso resolución de reclamos.
 - 4.2. Se procedió a solicitar al Director General de Rentas, según Nota DGECON N° 127/01(AGCBA N° 1010/01), del 27 de Marzo de 2001, un listado del Sistema Unificado de Mesa de Entradas (SUME) donde se incluyan la totalidad de las presentaciones efectuadas por los contribuyentes durante el Año 2000 que correspondan a reclamos por valuaciones catastrales, como los reclamos ingresados en ese período, directamente a la Ex - Dirección de Empadronamiento Inmobiliario por el tiempo que funcionó su propia mesa de entradas.
5. Obtener el organigrama del sector con indicación del personal asignado a las tareas de valuaciones catastrales.
 - 5.1. Se procedió a efectuar entrevistas con la responsable del sector Gestión Administración e Informática.
 - 5.2. Se procedió a solicitar la indicación de los distintos sectores y de los agentes que revisten en los mismos, discriminados por los años 1999, 2000 y 2001.



- 5.3. Se procedió a solicitar copia del Memorando N° 86555/2001 producido por la Dirección Administración del Padrón de Contribuyentes de fecha 19/04/2001, en el cual designan a los responsables de los sectores de la EX DEI.
6. Verificar los procedimientos de control y nivel de autorizaciones referidos a modificaciones en las valuaciones catastrales y en los reclamos.
- 6.1. Se procedió a efectuar entrevistas con los responsables de las áreas involucrados a fin de conocer los procedimientos, el control y el nivel de autorizaciones referidos a modificaciones en las valuaciones catastrales y en los reclamos.
- 6.2. Se procedió a analizar los procedimientos de control referidos a tarea de Mantenimiento y Relevamiento, según los términos del Contrato de la Concesionaria de Servicios.
- 6.3. Se procedió a solicitar copia de los formularios modelos utilizados en el sector para este fin.
- 6.4. Se procedió a analizar los formularios entregados por el sector de Técnica Valuatoria.
- 6.5. Se procedió a realizar una planilla "Seguimiento de los Procedimientos por Reclamos" según muestra determinada.
- 6.6. Se procedió a realizar papel de trabajo con las conclusiones obtenidas.
7. Analizar informes anteriores de auditoría interna relativas a las Valuaciones catastrales y verificar la implementación de las mejoras sugeridas en los mismos.
- 7.1. Se procedió a solicitar al Director de Auditoría Interna de la DGR, según Nota DGECON N° 095/01 (AGCBA N° 684/01), del 27 de Marzo de 2001, informar si existen informes de auditorías relativos a las valuaciones catastrales y sobre la atención y resolución de los reclamos de los contribuyentes.
- 7.2. Se procedió a solicitar con fecha 26 de Junio de 2001, copia de los informes y antecedentes puestos a nuestra disposición, a partir de tomar vista de ellos.
- 7.3. Se procedió a solicitar a la empresa Microcomp S.A., según Nota DGECON N° 118/01 (AGCBA N° 969/01), del 24 de Abril de 2001, copia de las auditorías realizadas a Diciembre 2000, relativas a las valuaciones catastrales en las empresas sujetas a la verificación.
- 7.4. Se procedió a solicitar a la empresa Microcomp S.A., según Nota DGECON N° 222/01 (AGCBA N° 2159/01), del 27 de Agosto de 2001, la información procurada durante la reunión mantenida el 23 del corriente mes, cuyo motivo fue aclarar algunas preguntas sobre vuestra nota de referencia.
- 7.5. Se procedió a solicitar a la empresa Microcomp S.A., según Nota DGECON N° 252/01 (AGCBA N° 2345/01), del 12 de Septiembre de 2001, detalle de las



Valuaciones Fiscales efectuadas durante el año 2000 por Catrel S.A.-UTE que hayan sido controladas por ustedes, con indicación de las observadas y descripción del motivo, e identificando cada una por partida matriz y partida horizontal, de corresponder.

- 7.6. Se procedió a reiterar a la empresa Microcomp S.A., según Nota DGECON N° 299/01 (AGCBA N° 2623/01), del 3 de Octubre de 2001, los términos de la nota precedentemente enunciada.
8. Recopilar las observaciones surgidas de proyectos de auditoría previos.
- 8.1. Se procedió a analizar la recopilación de las observaciones realizadas por la Auditoría Interna de la DGR.
- 8.2. Se procedió a analizar la recopilación de las observaciones realizadas por la Microcomp S.A.
9. Evaluar el sistema de control interno en los aspectos relacionados con el presente proyecto de auditoría.
- 9.1. Se procedió a analizar el sistema de control interno sobre la base de la información relevada y descrito en los puntos anteriores.
10. Comprobar, a través de una muestra de partidas matrices, la correcta administración y archivo de los legajos con la totalidad de la documentación necesaria para la valuación y sus modificaciones -Planos, informes técnicos, fichas de campo, fichas censales, declaración jurada del titular de la partida- verificando que dicha documentación se encuentre debidamente cumplimentada y autorizada.
- 10.1. Se procedió a solicitar al Sr. Presidente de "Catrel S.A.- UTE", según Nota DGECON N° 078/01 (AGCBA N° 547/01), del 12 de Marzo de 2001, un archivo conteniendo las valuaciones catastrales por las altas y las modificaciones efectuadas durante el Año 2000, en soporte magnético.
- 10.2. Se procedió a solicitar al Director General de Organización y Sistemas de la DGR, según Nota DGECON N° 079/01 (AGCBA N° 548/01), del 12 de Marzo de 2001, un archivo conteniendo las partidas dadas de alta y modificadas en su valuación por cambios catastrales o recategorizaciones, ocurridas durante el Año 2000, en soporte magnético.
- 10.3. Se determino la muestra de las Valuaciones catastrales sobre el universo de 58781 actuaciones efectuadas durante año 2000 según los informado por Catrel S.A.- UTE en respuesta a la nota indicada en 10.1 de estos procedimientos. La

AGCBA.

dim

muestra se realizó sobre bases estadísticas utilizando un grado de confiabilidad del 95% y un nivel de precisión del 10%.

- 10.4. Se procedió a solicitar al Director General de Rentas, según Nota DGECON N° 100/01 (AGCBA N° 1010/01), del 29 de Marzo de 2001, noventa (96) legajos de las partidas matrices determinadas en la muestra por altas, bajas y modificaciones correspondientes a valuaciones catastrales efectuadas en el Año 2000. Los legajos solicitados corresponden a las siguientes partidas horizontales:

Partida N°	Partida N°	Partida N°
2,889	1,905,878	3,630,191
181,474	1,911,863	3,630,332
239,202	1,924,649	3,632,378
269,164	1,946,880	3,636,196
348,755	1,966,941	3,640,281
413,927	1,966,966	3,646,941
1,053,558	1,966,983	3,656,219
1,139,127	2,301,995	3,657,294
1,148,884	2,364,448	3,657,886
1,148,895	2,426,687	3,659,027
1,201,392	2,907,147	3,661,560
1,234,210	2,917,346	3,661,826
1,425,654	2,926,927	3,663,963
1,463,374	2,927,083	3,663,972
1,482,334	3,012,219	3,664,818
1,552,548	3,012,393	3,665,145
1,552,720	3,013,093	3,665,325
1,566,431	3,013,111	3,665,507
1,572,772	3,014,014	3,665,674
1,579,620	3,014,191	3,667,307
1,652,127	3,064,833	3,667,421
1,655,490	3,091,192	3,669,780
1,662,393	3,131,931	3,670,310
1,662,451	3,173,229	3,671,493
1,701,448	3,524,585	3,671,608
1,706,148	3,526,016	3,671,752
1,706,366	3,582,916	3,673,227
1,743,562	3,591,201	3,673,244
1,841,430	3,592,131	3,675,293
1,846,943	3,592,852	3,676,324
1,847,863	3,596,797	3,679,434
1,862,995	3,596,815	3,679,459

- 10.5. Se procedió a solicitar al Presidente de Catrel S.A.-UTE, según Nota DGECON N° 183/01 (AGCBA N° 1670/01), del 05 de Julio de 2001, incluir el atributo de consulta de VALUACIONES en el puesto de trabajo alfa numérico existente en la Dirección General de Rentas.
- 10.6. Se procedió a solicitar al Presidente de Catrel S.A.-UTE, según Nota DGECON N° 192/01 (AGCBA N° 1734/01), del 12 de Julio de 2001, reinstalar el software de los programas Sistema Alfanumérico y SIG en el puesto de trabajo que esta Auditoría posee en la Dirección General de Rentas.
- 10.7. Se procedió a reiterar al Director General de Rentas, según Nota DGECON N° 204/01 (AGCBA N° 1905/01), del 1° de Agosto de 2001, los legajos faltantes de remitir por las partidas matrices determinadas en la muestra por altas y modificaciones correspondientes a valuaciones catastrales efectuadas en el Año 2000.
11. Comprobar, para las partidas seleccionadas, la correcta aplicación de los criterios de valuación catastral, y que hayan sido correctamente considerados todos los factores que forman la valuación catastral.
- 11.1. Se procedió a comparar los valores de las valuaciones informados por Catrel S.A. con los que constan en el sistema UTE/Rentas, a partir de la muestra determinada.
- 11.2. Se emitió para cada partida de la muestra, la consulta al padrón por número de partida según el sistema UTE/Rentas y la consulta de partida existente en el sistema alfanumérico provisto por Catrel S.A./UTE.
- 11.3. Se procedió a analizar a todas la partidas que no coincidían.
- 11.4. Se procedió a controlar los conceptos integrantes del valor terreno: zonificación, Valor Unitario de Cuadra (V.U.C.), coeficientes de actualización, y se verificaron los cálculos correspondientes.
- 11.5. Se procedió a controlar los conceptos integrantes del valor de edificación: la categoría, destino, antigüedad, estado de la construcción y el valor unitario de reposición para cada uno de los ítems componentes de la partida.
- 11.6. Se procedió a realizar el papel de trabajo: "Control de conceptos y cálculos - Valuaciones" y a emitir las observaciones y conclusiones arribadas.
12. Comprobar, a través de una muestra, el cumplimiento de las normas de control interno y los procedimientos instrumentados para la resolución de los reclamos de contribuyentes en lo referente a Valuaciones catastrales.



12.1. Se procedió a solicitar al Director General de Rentas, según Nota DGECON N° 149/01 (AGCBA N° 1264/01), del 24 de Marzo de 2001, noventa y cuatro (94) actuaciones sobre un total de 3704 expedientes, que conforme a lo relevado habían ingresado a la DGR en el período 2000, de la siguiente forma:

- 400 actuaciones, a Mesa de Entrada de la Ex - DEI, entre el 02/01/00 y el 12/02/00.
- 3.560 carpetas por temas de valuaciones catastrales, al SUME, a partir de esa fecha.

12.2. Se detallan las actuaciones solicitadas correspondientes a reclamos sobre las valuaciones catastrales:

- Recibidas mediante Notas en la Ex - Dirección de Empadronamiento Inmobiliario(*)

Notas N°
125028
125111
125131
125133

Notas N°
125255
125333
125380
125394

(*) Hasta el 14/02/00 en la D.E.I. funcionaba una mesa de entradas que, entre otros trámites, recibía reclamos.

- Ingresados en la Mesa de Entradas de la D.G. Rentas

Fecha	Actuación		Fecha	Actuación		Fecha	Actuación	
	Tipo	Clave/número		Tipo	Clave/número		Tipo	Clave/número
03-01-00	NO	1999-001344 SPU	08-06-00	CA	2000-006946 DGR	21-09-00	CA	2000-007737 DGR
04-01-00	CA	1999-140531 DGR	13-06-00	CA	2000-006972 DGR	22-09-00	CA	2000-007760 DGR
07-01-00	CA	1999-045880 DGR	14-06-00	CA	2000-006974 DGR	26-09-00	CA	1998-048674 DGRYEI
20-01-00	CA	1999-043445 DGR	15-06-00	CA	2000-050750 DGR	26-09-00	CA	2000-065803 DGR
24-01-00	CA	1999-139781 DGR	25-07-00	CA	2000-057733 DGR	28-09-00	CA	2000-007835 DGR
07-11-00	NO	2000-000773 DGSINF	26-07-00	NO	2000-001690 DGFOC	03-10-00	CA	2000-007860 DGR
23-11-00	OJ	2000-013540 PG	27-07-00	RE	2000-086287 DGR	09-10-00	CA	2000-007902 DGR
16-02-00	EX	1999-076780 MGEYA	27-07-00	RE	2000-086289 DGR	12-10-00	CA	2000-007926 DGR
25-02-00	EX	1998-100146 MGEYA	03-08-00	CA	2000-007234 DGR	13-10-00	CA	2000-007941 DGR
06-03-00	CA	2000-031796 DGR	03-08-00	CA	2000-007239 DGR	18-10-00	RE	1998-098107 DGRYEI
06-03-00	CA	2000-032510 DGR	22-08-00	CA	2000-007334 DGR	30-10-00	CA	2000-008044 DGR
08-03-00	CA	2000-006535 DGR	24-08-00	CA	2000-007347 DGR	30-10-00	EX	2000-045305 MGEYA
20-03-00	CA	2000-034840 DGR	24-08-00	CA	2000-007349 DGR	03-11-00	CA	2000-052964 DGR
06-04-00	RE	1999-156465 DGRYEI	25-08-00	RE	2000-086582 DGR	20-11-00	CA	2000-008160 DGR
13-04-00	CA	2000-040197 DGR	29-08-00	EX	2000-042770 MGEYA	20-11-00	CA	2000-146768 DGR
18-04-00	NO	2000-001322 DGFOC	31-08-00	CA	2000-007401 DGR	21-11-00	CA	1998-053267 DGRYEI
24-04-00	CA	2000-006711 DGR	21-06-00	CA	2000-007017 DGR	27-11-00	CA	2000-008187 DGR
25-04-00	RE	2000-085422 DGR	21-06-00	CA	2000-048139 DGR	29-11-00	CA	2000-143476 DGR
02-05-00	NO	2000-001320 DGFOC	21-06-00	EX	2000-039733 MGEYA	29-11-00	CA	2000-147493 DGR
02-05-00	NO	2000-001321 DGFOC	22-06-00	CA	2000-007035 DGR	30-11-00	CA	1998-053267 DGRYEI
04-05-00	CA	2000-041404 DGR	06-07-00	CA	2000-007110 DGR	06-12-00	CA	2000-008235 DGR
17-05-00	CA	2000-006796 DGR	06-07-00	NO	2000-005565 PG	12-12-00	CA	2000-008247 DGR
17-05-00	RE	1998-126788 DGRYEI	19-07-00	CA	2000-007180 DGR	14-12-00	CA	2000-008271 DGR
18-05-00	EX	1998-088100 MGEYA	06-07-00	CA	1998-107457 DGRYEI	14-12-00	CA	2000-008278 DGR
23-05-00	CA	2000-006837 DGR	06-07-00	RE	2000-084141 DGR	21-12-00	CA	2000-008333 DGR

26-05-00 CA 1996-156368 DGRYEI	06-07-00 CA 2000-007200 DGR	27-12-00 CA 2000-008373 DGR
26-05-00 CA 2000-006868 DGR	12-09-00 CA 2000-007528 DGR	02-01-01 CA 2000-006052 DGR
05-06-00 CA 2000-006914 DGR	15-09-00 CA 2000-007653 DGR	29-12-00 CA 2000-008401 DGR
07-06-00 CA 2000-006937 DGR		29-06-00 CA 1998-059412 DGRYEI

- 12.3. Se procedió a realizar papel de trabajo "Seguimiento de Reclamos" y a emitir las observaciones y conclusiones arribadas.
- 12.4. De ellas, sólo pudieron obtenerse 47 legajos correspondientes a reclamos, debido a que 27 correspondían a temas ajenos al objeto del trabajo, 19 no pudieron ser vistos por encontrarse en dependencias externas a la DGR, y 1 carpeta, registrada como en poder de la Ex DEI, no pudo ser localizada durante el lapso en que se desarrolló la tarea de campo.
- 12.5. No obstante esto, para algunos procedimientos pudieron agregarse a esta muestra 24 legajos provenientes de la muestra descripta en el punto 10 de este anexo, correspondientes a valuaciones motivadas por reclamos ingresados.
- 12.6. Se procedió a realizar papel de trabajo "Seguimiento de Reclamos" y a emitir las observaciones y conclusiones arribadas.

A.G.C.B.A.
<i>Lim</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>