



INFORME FINAL DE AUDITORIA

PROYECTO N° 1.17.01.01

COMISIÓN MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA
AUDITORIA DE ESTADOS
CONTABLES.

AÑO 1999 Y 2000

Buenos Aires, Marzo de 2003.

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 piso 5º Capital Federal

Presidente

Dr. Vicente Mario Brusca

Auditores Generales:

Dr. Jorge Argüello

Dr. Nicolás Corradini

Dra. Noemí Fernández Cotonat

Dr. Daniel Rodríguez

Dra. Gabriela Serra

Dr. José María Pazos

Código del proyecto:

1-17-01-01

Nombre:

Comisión Municipal de la Vivienda
Auditoría de Estados Contables.

Periodos bajo examen:

Ejercicios 1999 y 2000

Fecha de presentación del Informe:

24 de junio de 2002

Equipo designado:

Lic. Nora Marqués (Director de Proyecto)
Ing. Adrian Quaini (Supervisor)
Cdor. Gustavo Buglione
Lic. José Amuchastegui
Dr. Enrique Rosas
Dr. Eduardo Jáuregui
Arq. Andrés Abba

Objetivo

Emitir opinión sobre si los estados contables y financieros expresan razonablemente la situación patrimonial, financiera y los resultados del ente auditado.

**Informe Final de Auditoría
Proyecto N° 1.17.01.01****DESTINATARIO**

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

INTRODUCCIÓN

En uso de las facultades conferidas por el Art. 135 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, por los artículos 131, 132 y 136 de la Ley N° 70 y en cumplimiento de la planificación institucional aprobada por Resolución N° 62/2001 de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES procedió a efectuar una auditoría sobre los estados contables de la Comisión Municipal de la Vivienda, correspondientes a los ejercicios 1999 y 2000.

1. OBJETO

Auditoría de Estados Contables y Financieros de la Comisión Municipal de la Vivienda, ejercicios 1999 y 2000.

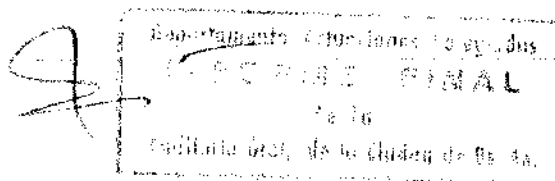
2. ALCANCE. Delimitación, restricciones y limitaciones

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORÍA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en cumplimiento de la planificación institucional, aprobada por Res.62/01 de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

El objetivo previsto inicialmente para esta auditoría consistía en el examen de los estados contables, a fin de determinar si los mismos expresan razonablemente la situación patrimonial, financiera y los resultados de la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) para los ejercicios 1999 y 2000.

Las tareas necesarias para alcanzar dicho objetivo, no pudieron ser cumplidas de manera efectiva, debido a las siguientes limitaciones:

- Al momento de desarrollarse la presente auditoría no se encontraban confeccionados los Estados Contables (Estado de Situación Patrimonial, Estado de Recursos y Gastos, Estado de Evolución del Patrimonio Neto y Estado de Origen y Aplicación de Fondos) correspondientes al



ejercicio económico 2000, lo cual impidió a esta AGCBA hacer el análisis pertinente.

- Las severas deficiencias de los sistemas de información, control y registración detectadas en el relevamiento preliminar (ver anexo I), generan dudas sobre la consistencia y confiabilidad de la información contenida en los estados contables correspondientes a 1999.
- La tarea necesaria para validar transacciones y saldos de significación a los efectos de estar en condiciones de emitir una opinión profesional acorde con el objetivo de la auditoría, -teniendo en cuenta lo señalado en el párrafo anterior, así como la gran atomización de operaciones y cuentas de baja significación económica-, habría ocasionado una desproporcionada extensión y complejidad de la labor prevista inicialmente en la planificación institucional, con un alto grado de incertidumbre acerca de su éxito.

En razón de lo señalado precedentemente, las tareas se reorientaron al logro de los siguientes objetivos:

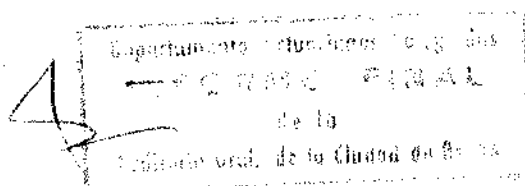
- Constatar y evaluar la relevancia de las deficiencias señaladas en el diagnóstico previo, a través de la realización de pruebas y verificaciones sobre procedimientos, registraciones y documentación respaldatoria vinculadas a las operaciones correspondientes al caso del barrio "Acoyte"¹, -teniendo en cuenta la relativa facilidad de acceso a la información disponible, en razón de su reciente terminación y adjudicación-.
- Verificar la razonabilidad de los saldos de las cuentas analíticas y el tratamiento contable de la totalidad de operaciones correspondientes a dicho barrio, realizadas durante 1999.

En particular, a estos efectos, se evaluó la razonabilidad de los saldos de las **cuentas analíticas** correspondientes a los rubros **Créditos y Bienes de Cambio** que exponen la mencionada operatoria. Asimismo, se analizó el tratamiento dado a otras partidas de los mismos rubros y de otros tales como Cuentas a Pagar, Disponibilidades, Patrimonio Neto, Deudas Comerciales y Resultados.

Se aplicaron los siguientes procedimientos de auditoría:

- ♦ Análisis de Plan de Cuentas, Libro Mayor, Libro Diario.
- ♦ Relevamiento y análisis de los sistemas de información, registración y control que integran el sistema contable.

¹ Se basó principalmente en las operatorias de: ejecución de obra, tratamiento de los costos de producción, de las cuentas a pagar, de la adjudicación y escrituración de viviendas, de las cuentas a cobrar, de las cobranzas y su reflejo en el sistema contable. Contempló pruebas de cumplimiento y sustantivas.



- ♦ Reconstrucción de un manual de cuentas, para algunos componentes (disponibilidades, créditos y bienes de cambio) con el objeto de analizar el tratamiento dado a las cuentas principales y analíticas que reflejan el estado económico-financiero de la CMV.
- ♦ Pruebas globales para analizar saldos en: disponibilidades, créditos y bienes de cambio.
- ♦ Pruebas sustantivas para analizar veracidad e integridad de importes contabilizados (Estudio de caso basado en operatoria Acoyte)
- ♦ Análisis integral de la operatoria de ejecución de obra, tratamiento de los costos de producción, de las cuentas a pagar, de la adjudicación y escrituración de viviendas, de las cuentas a cobrar, de las cobranzas, y su reflejo en el sistema contable ligado al caso de la operatoria del barrio Acoyte)
- ♦ Reconocimiento de leyes, decretos, ordenanzas, resoluciones y normativa referidos al objeto de auditoría.
- ♦ Reconocimiento de informes de auditorías anteriores².
- ♦ Análisis de antecedentes y de documentación suministrada por la CMV.
- ♦ Realización de entrevistas.
- ♦ Comprobaciones matemáticas.

La tarea de campo se llevó a cabo entre el 3 de septiembre y el 28 de diciembre de 2001.

3. ACLARACIONES PREVIAS

1. Balance General al 31/12/99

El cuadro siguiente muestra sintéticamente las cifras del Balance General 1999 y la significatividad de los rubros analizados. En Anexo II se adjunta la información completa.

Concepto	Monto	Incidencia
Activo	\$400.833.716,41	
Corriente	\$125.479.845,34	31,3%
No Corriente	\$ 275.353.871,07	68,7%
Pasivo (Corriente)	\$ 42.757.547,15	
Patrimonio Neto	\$358.076.169,26	

² Informe Especial SIGEBA N° 2/2000 "Estados Contables de la CMV al 31/12/97 y 31/12/98"; Informe Especial SIGEBA N° 37/2001 "Evaluación de Estados Contables de la CMV al 31/12/99"; Auditoría de Aplicación de Fondos Nacionales Correspondientes al Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI) Transferidos durante el año 1997 a la CMV de la Ciudad de Buenos Aires.

Rubros del activo analizados		
Créditos	\$213.677.068,21	53,63%
Corriente	\$71.653.101,37	
No corriente	\$142.023.966,84	
Bienes de cambio	\$ 81.875.528,20	20,43%
Corriente	\$26.288.012,87	
No corriente	\$55.587.515,32	

Los Estados Contables de la CMV correspondientes al ejercicio 1999 están incorporados en la Cuenta de Inversión 2000 del GCBA (Tomo III fojas 2 a 17), rubricados por la Jefa de Departamento Registros Contables y Recaudación y por la Sub-Gerente Contable del organismo. No constan allí otros niveles de conformidad o aprobación.

2. Marco legal

El marco legal que rige el funcionamiento del organismo en general y la rendición de cuentas al poder ejecutivo en particular, se encuentra establecido por la ley de creación de la CMV y por la ley 70.

Ley N° 17.174/1967. Ley de Creación de la CMV. El Art.1° define su funcionamiento en forma descentralizada en la órbita del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y el Art.2° establece que actuará como entidad autárquica, con capacidad de derecho público y privado. El objeto de la CMV (Art.3°) es la promoción de viviendas de interés social destinadas a familias de bajos ingresos que habiten en la ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires, de acuerdo con las políticas habitacionales que formule el Gobierno de la Nación y cuya ejecución convengan a la ciudad.

La Ley establece en su artículo 11° (deberes y facultades del Directorio) inciso g, que: "anualmente este organismo debe remitir al departamento ejecutivo de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires el Balance General, la Memoria del ejercicio, cuadro de resultados y estado de ejecución presupuestaria a efectos de examen y aprobación por parte de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires".

Ley N° 70/1998. Ley de Sistemas de Gestión, Administración financiera y Control del Sector Público de la Ciudad. Esta ley es aplicable a la CMV, de acuerdo a lo dispuesto por su art. 4° que establece que: "las disposiciones de esta ley son de aplicación al Sector Público de la Ciudad de Buenos Aires el cual comprende la Administración Central (Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial), las comunas, los organismos descentralizados, entidades autárquicas, ...". "Asimismo, son aplicables las normas de esta Ley, en lo relativo a la rendición de cuentas de las organizaciones públicas o privadas a las que se hayan acordado subsidios o aportes y a las instituciones o fondos cuya administración, guarda o conservación esté a cargo del Estado de la Ciudad de Buenos Aires a través de sus jurisdicciones o entidades".



Excmo. Sr. Jefe de Departamento
Registros Contables y Recaudación
12 de Mayo de 1999
Firma
Lic. [Nombre] Sub-Gerente Contable

En lo que hace al objeto de esta auditoria, corresponde, de acuerdo a lo establecido por el artículo 116 de esta ley, que "dentro de los 4 meses de concluido el ejercicio financiero, las entidades del Sector Público, excluida la Administración Central, deben entregar a la Contaduría General, los estados contables financieros del ejercicio anterior, con las notas y anexos que correspondan".

3. Barrio Acoyte: selección de cuentas analíticas para el análisis

A los efectos de evaluar la razonabilidad de los rubros **Créditos y Bienes de Cambio** se seleccionaron para su análisis las cuentas analíticas relacionadas con esos rubros contables referidas a la operatoria del Barrio Acoyte.

Dicha operatoria está constituida por la construcción, financiamiento y adjudicación de dos edificios con un total entre ambos de 58 viviendas y 4 cocheras³. En el ejercicio económico 1999 se firmaron boletos de compraventa de 21 viviendas y 3 cocheras⁴, que generaron créditos a favor de la CMV por \$1.022.574 y como contrapartida su obligación de entregar las unidades vendidas al momento de la escrituración. Durante ese año no se efectuó ninguna escrituración de las unidades vendidas.

A continuación se describen las cuentas analíticas analizadas.

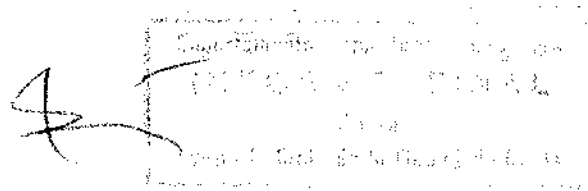
3.1. Cuentas correspondientes al rubro Créditos:

- **1.01.02.01.02.45 "Acoyte"** Esta cuenta analítica representa saldos monetarios de créditos, originados por la venta de viviendas del barrio Acoyte, construidas con fondos transferidos por el FONAVI⁵, a cobrar en el plazo de un año computado desde la fecha de cierre del periodo al que se refieren los estados contables. Esta cuenta acumula su saldo al cierre en la subcuenta principal 1.01.02.01.02. "Recuperos a cobrar" de la cuenta principal 1.01.02.01. "Adquirentes Planes de Vivienda".

³ Obra edificios Acoyte N° 545/595: Licitación Pública 8/92, adjudicada por Resolución 020/SS/93 por Acta de Directorio 1435 del 16/03/93 a la empresa G.Y.F.S.A. S.A. por un monto de \$2.138.755,00 y un plazo de 18 meses (edificio Acoyte 545) y por un monto de \$1.826.254,70 y un plazo de 24 meses (edificio Acoyte 595). Fecha de iniciación: 29/03/93. En marzo de 1997 se transfiere la obra a la empresa AJIMEZ S.A. Acta de recepción provisoria de la obra: 31/01/2000.

⁴ De acuerdo a precios provisorios establecidos en la Resolución N° 1051/98

⁵ La CMV financia la construcción de viviendas de interés social desde diversas fuentes. Según consta en el Estado de Recursos y Gastos correspondiente al ejercicio 1999, la CMV obtuvo ingresos por un total de \$ 31.935.167,18; de ese total \$ 16.210.768,29, corresponden a "Aportes GCBA" y \$ 9.994.934,45 a "Cupo SVOA Ley 24130" (Ley 24130 de 1992: ratifica el acuerdo entre Gobierno Nacional y Gobiernos Provinciales por el que se determina la remisión de fondos específicos conforme anexo a la misma).



- **1.01.02.05.02.42 "Acoyte"**. Esta cuenta analítica representa saldos monetarios de deudores morosos (adquirentes que adeuden hasta 3 cuotas), cuyos créditos se originaron por la venta de viviendas del barrio Acoyte, construidas con fondos transferidos por fonavi. Esta cuenta acumula su saldo al cierre en la **subcuenta principal 1.01.02.05.02. "Fonavi" de la cuenta principal 1.01.02.05. "Deudores por vivienda"**.
- **1.01.02.03.02.43 "Acoyte"**. Esta cuenta analítica representa saldos monetarios de deudores morosos (adquirentes que adeuden más 3 cuotas), cuyos créditos se originaron por la venta de viviendas del barrio Acoyte, construidas con fondos transferidos por fonavi. Esta cuenta acumula su saldo al cierre en la **subcuenta principal 1.01.02.03.02. "Fonavi" de la cuenta principal 1.01.02.03. "Deudores Morosos"**.
- **1.01.02.04.00.00 "Movimientos Banco Ciudad"**. Esta cuenta, de acuerdo al tratamiento dado a la misma por parte del área contable de la CMV, es una cuenta del rubro créditos con saldo acreedor que acumula los importes dados de alta en el banco de los créditos generados por la firma de boletos de compraventa. El criterio utilizado por la CMV es dejar su saldo en cero al cierre del ejercicio⁶.

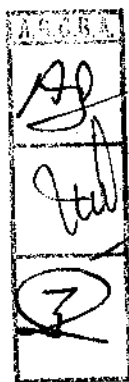
3.2. Cuentas correspondientes al rubro Bienes de Cambio:

- **1.01.04.04.09.00 "Acoyte"**. Esta cuenta analítica representa saldos monetarios correspondientes a certificados de obra presentados por el contratista pendientes de pago. Esta cuenta acumula su saldo al cierre en la **cuenta principal 1.01.04.04.00.00 "Obras a ejecutar"**.
- **1.01.04.06.03.00 "Acoyte"**. Esta cuenta analítica representa saldos monetarios correspondientes a certificados de obra pagados por CMV al contratista. Esta cuenta acumula su saldo al cierre en la **cuenta principal 1.01.04.06.00.00 "Obras en ejecución"**.
- **1.01.04.07.03.00 "Acoyte"**. Esta cuenta analítica representa saldos monetarios correspondientes a viviendas terminadas pendientes de adjudicación. Esta cuenta acumula su saldo al cierre en la **cuenta principal 1.01.04.07.00.00 "Obras terminadas pendientes de adjudicación"**.

En el Anexo IV se desarrollan los criterios utilizados por el área contable de la CMV para la registración de los créditos y bienes de cambio vinculados al barrio objeto de estudio.

4. Informes previos de Auditoría

⁶ En el caso del barrio Acoyte el asiento de cierre de ejercicio a los efectos de saldar esta cuenta se hizo con crédito a la cuenta del rubro Bienes de Cambio 1.01.04.07.03.00 "Acoyte" "Obras terminadas pendientes de adjudicación", de esta manera se dieron de baja bienes de cambio correspondientes a viviendas adjudicadas pero aún no escrituradas.



Handwritten signature and a rectangular stamp with illegible text.

- 4.1. La Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires, en su Informe Especial N° 2/2000, Estados Contables al 31/12/97 y 31/12/98, Comisión Municipal de la Vivienda (enero 2000), realiza un conjunto de observaciones⁷. Luego, en el Informe Especial N° 37/2001 Evaluación de Estados Contables al 31 de Diciembre de 1999, Comisión Municipal de la Vivienda (octubre 2001), la SIGEBA, al constatar que no fueron normalizadas las observaciones mencionadas en el informe anterior, reitera las mismas y agrega como conclusión que "En función de las observaciones puntualizadas en el presente informe, nos abstenemos de emitir opinión sobre los Estados Contables de la COMUVI (sic) al 31/12/99".
- 4.2. La AGCBA no ha realizado auditorías previas sobre estados contables de la CMV. Sin embargo, cabe aclarar que han sido elaborados dos informes de auditoría sobre el organismo: "Administración de los créditos de la Comisión Municipal de la Vivienda"⁸, año 1999 (aprobado en octubre de 2000) y "Contrataciones de la Comisión Municipal de la Vivienda", año 1999 (aprobado en octubre de 2001).

Asimismo, simultáneamente al presente proyecto de auditoría se llevó a cabo el proyecto 1.17.01.02 de auditoría legal, técnica y financiera sobre las compras y contrataciones de la CMV, ejercicio 2000.



⁷ Como punto 1 expresa que la CMV debiera presentar un balance consolidado que comprenda balances individuales de: Comisión Municipal de la Vivienda (Administradora), Fondos de Origen Nacional (Cupo SVOA - FONAVI) y Fondos de Origen Jurisdiccional (art.13 inc.a) ley 24.464/85), con sus correspondientes Memorias, Estados y Cuadros. Además, la SIGEBA agrega dos grupos de observaciones relacionadas con salvedades de valuación, por un lado, y deficiencias de exposición, por otro. Recomendamos cumplir con el punto 1.

⁸ Debe señalarse que en dicho informe no se analizaron aspectos contables relacionados con los créditos.



4. OBSERVACIONES

1. Presentación de los Estados Contables

Se verificó para los Estados Contables correspondientes a los ejercicios 1999 y 2000, el incumplimiento del artículo 116 de la Ley 70 que establece que "dentro de los 4 meses de concluido el ejercicio financiero, las entidades del Sector Público, excluida la Administración Central, deben entregar a la Contaduría General, los estados contables financieros del ejercicio anterior, con las notas y anexos que correspondan"⁹. Por otra parte, en los Estados Contables del ejercicio 1999, incorporados en la Cuenta de Inversión del GCBA año 2000, no consta dictamen de auditoría ni aprobación por autoridad superior, registrándose sólo la firma de la Jefa del Departamento Registros Contables y Recaudación y de la Subgerenta Contable.

2. Ambiente de control

Las importantes falencias, errores y omisiones detectadas en el tratamiento de la información contable (ver Anexo I y observaciones siguientes) ponen en evidencia un débil ambiente de control interno en el organismo. Se verificó la inexistencia de controles en las etapas de captura, procesamiento y registro de la información originada en las transacciones entre la CMV y terceros (proveedores, contratistas, adjudicatarios de viviendas, etc.). Esta deficiencia se manifestó en los errores detectados en los saldos de cuentas y rubros de los Estados Contables auditados, afectando el análisis e interpretación de los hechos económicos acontecidos y la consecuente toma de decisiones.

3. Manual de Cuentas

El área contable no posee un manual de cuentas que establezca los criterios de registración de cada componente.

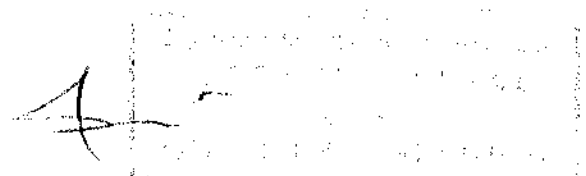
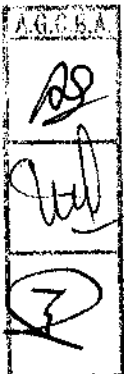
4. Plan de Cuentas

El plan de cuentas no refleja la totalidad de los hechos económicos relacionados con las operatorias de la CMV.

Del análisis efectuado, sobre la operatoria del Barrio Acoyte, se verificaron las siguientes deficiencias del Plan de Cuentas:

- No existe una cuenta que acumule los importes de los créditos a largo plazo.
- No existe una cuenta del rubro Bienes de Cambio que represente los anticipos efectuados por la CMV al contratista de la obra.
- No existe una cuenta de Bienes de Cambio que refleje los montos correspondientes a viviendas adjudicadas pendientes de escrituración (previo al traslado real de dominio de la CMV al adquirente).

⁹ A la fecha de cierre de esta auditoría el Balance 2000 aún no había sido confeccionado.



- No existen cuentas que permitan diferenciar los créditos generados por la firma de boletos de compraventa de aquellos originados por escrituraciones de viviendas con hipotecas.
- No existe una cuenta de resultado positivo y sus correspondientes cuentas analíticas que reflejen las ventas efectuadas de viviendas.
- No existe una cuenta de resultado negativo y sus correspondientes cuentas analíticas que reflejen el costo de las viviendas vendidas.
- No existe una cuenta del pasivo que refleje la obligación de la CMV de entregar las viviendas a los adjudicatarios de las mismas al momento de la escrituración.
- La cuenta 1.01.02.04.00.00 "Movimientos Banco Ciudad", no posee cuentas analíticas que evidencien la situación de cada barrio y permitan un adecuado análisis de la misma.

5. Rubro Créditos

Las pruebas y verificaciones realizadas sobre las operaciones del barrio "Acoyte" demostraron que las cuentas principales no reflejan la realidad económica de la CMV dado que los saldos de las cuentas analíticas auditadas evidencian las siguientes diferencias:

Código Cuenta analítica	Denominación	Saldos al cierre 31/12/1998	
		CMV	AGCBA
1.01.02.01.02.45	"Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adq. Planes de Vivienda"	\$43.077,40	\$123.890,58
1.01.02.05.02.42	"Acoyte" "Fonavi" "Deudores por vivienda"	\$0,00	\$212,18
1.01.02.03.02.43	"Acoyte" "Fonavi" "Deudores Morosos"	\$4.685,05	\$4.693,05
	"Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adq. Planes de Vivienda"(Activo No corriente)		\$822.300,42
		\$47.762,45	\$951.096,23

(*) Esta cuenta analítica no estaba prevista en el Plan de Cuentas utilizado en el ejercicio auditado, por lo tanto, no se reflejaron los créditos a cobrar en el plazo posterior a un año computado desde la fecha de cierre del período al que se refieren los estados contables, es decir créditos no corrientes.



Handwritten signature and initials.



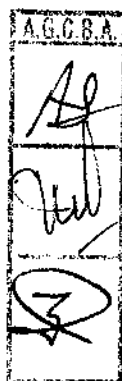
Código	Denominación de las cuentas principales	Saldos al cierre
1.01.02.01.00.00	"Adquirentes planes de vivienda" "Créditos" "Activo Corriente"	\$10.929.676,90
1.01.02.05.00.00	"Deudores por Vivienda" "Créditos" "Activo Corriente"	\$8.298.061,10
1.01.02.03.00.00	"Deudores Morosos" "Créditos" "Activo Corriente"	\$12.924.354,05
1.02.01.01.00.00	"Adquirentes Planes de Vivienda" "Créditos" "Activo no corriente"	\$127.000.921,15

De esta observación general se desprenden las siguientes observaciones particulares:

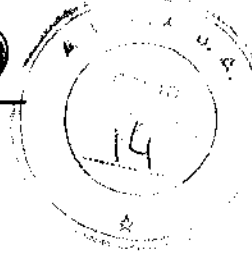
5.1 Los créditos generados por la firma de contratos de compraventa son registrados (debitando la cuenta analítica 1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adquirentes Planes de vivienda") en el momento de su alta en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires (BCBA)¹⁰ y no en el momento de su generación (firma del contrato de compraventa).

Este criterio conllevaría a omitir registrar créditos generados en el ejercicio 1999 y dados de alta en el BCBA en el ejercicio 2000, con lo cual la contabilidad no reflejaría la realidad económica de la CMV (no se verificó ningún caso en la operatoria Acoyte, sin embargo es una observación al criterio utilizado para las registraciones de los créditos).

Cuenta N°	Fecha Contrato	Fecha registración
Viviendas		
84001	10/09/99	30/11/99
84009	03/08/99	30/12/99
84010	05/08/99	30/12/99
84011	15/06/99	30/12/99
84012	08/06/99	30/11/99 y 30/12/99
84014	01/09/99	29/10/99
84015	11/06/99	30/12/99
84017	15/11/99	30/12/99
84018	18/06/99	30/12/99
84020	10/06/99	30/12/99
84023	13/09/99	30/11/99
84027	01/07/99	30/12/99
84031	07/09/99	29/10/99
84035	16/06/99	30/12/99
84036	08/07/99	30/12/99
84037	11/06/99	30/12/99
84040	03/08/99	30/12/99
84043	26/07/99	30/12/99



¹⁰ Comprobante de respaldo: Información procesada por el Dto. de Informática y por el Departamento de Cuentas Corrientes, en base a información proporcionada por el BCBA.



84044	01/11/99	30/12/99
84049	09/06/99	30/12/99
84053	30/07/99	30/12/99

5.2. Se verificó la falta de registración en la cuenta analítica 1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adquirentes Planes de vivienda" de los créditos generados en el ejercicio por la firma de los siguientes boletos de compraventa:

Cuenta N°	Fecha Contrato	Monto del crédito
Cocheras		
84010	05/08/99	\$15.370
84040	03/08/99	\$14.194
84053	30/07/99	\$14.904

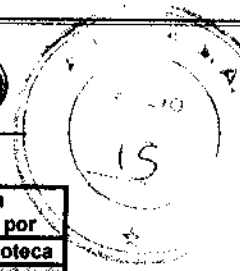
5.3. Los créditos son registrados (debitando la cuenta analítica 1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adquirentes Planes de vivienda") por importes que no reflejan la integridad de los mismos.

Se verificó que:

- se omitió, en todos los casos, registrar el importe a abonar por el comprador al momento de la firma del boleto de compraventa;
- se registró erróneamente el aporte a abonar en cuotas por el comprador hasta el momento de la escrituración (Cuenta 84.043);
- se omitió, en todos los casos, registrar el monto a abonar por el comprador al momento de la toma de posesión;
- se omitió registrar el monto a hipotecar una vez escriturada la vivienda (Cuenta 84.017);
- se duplicó la registración de importes (por aportes y por hipotecas)



7



Cuenta N°	Precio de la Vivienda o cochera	Monto registraci3n del cr3dito	Se omiti3 registrar montos correspondientes a				Se duplican registraci3nes por	
			Anticipo	Aportes	Poseci3n	Hipoteca	Aportes	Hipoteca
Viviendas								
84001	\$ 41.492	\$ 35.992	\$ 2.500		\$ 3.000			
84009	\$ 54.866	\$ 48.366	\$ 3.000		\$ 3.500			
84010	\$ 41.492	\$ 35.992	\$ 2.500		\$ 3.000			
84011	\$ 42.214	\$ 73.428	\$ 2.500		\$ 3.000		\$ 2.664	\$ 34.050
84012	\$ 54.866	\$ 99.441	\$ 3.000		\$ 3.500		\$ 6.321	\$ 44.754
84014	\$ 42.214	\$ 36.714	\$ 2.500		\$ 3.000			
84015	\$ 54.866	\$ 96.732	\$ 3.000		\$ 3.500		\$ 3.612	\$ 44.754
84017	\$ 42.214	\$ 2.664	\$ 2.500		\$ 3.000	\$33.376		
84018	\$ 54.866	\$ 96.732	\$ 3.000		\$ 3.500		\$ 3.612	\$ 44.754
84020	\$ 42.214	\$ 73.428	\$ 2.500		\$ 3.000		\$ 2.664	\$ 34.050
84023	\$ 42.214	\$ 36.714	\$ 2.500		\$ 3.000			
84027	\$ 54.866	\$ 96.732	\$ 3.000		\$ 3.500		\$ 3.612	\$ 44.754
84031	\$ 41.492	\$ 35.992	\$ 2.500		\$ 3.000			
84035	\$ 56.277	\$ 99.554	\$ 3.000		\$ 3.500		\$ 3.720	\$ 46.057
84036	\$ 39.663	\$ 34.163	\$ 2.500		\$ 3.000			
84037	\$ 39.934	\$ 68.868	\$ 2.500		\$ 3.000		\$ 2.496	\$ 31.938
84040	\$ 39.934	\$ 34.434	\$ 2.500		\$ 3.000			
84043	\$ 39.934	\$ 34.410	\$ 2.500	\$24	\$ 3.000			
84044	\$ 56.277	\$ 3.720	\$ 3.000		\$ 3.500			
84049	\$ 39.934	\$ 68.868	\$ 2.500		\$ 3.000		\$ 2.496	\$ 31.938
84053	\$ 56.277	\$ 49.777	\$ 3.000		\$ 3.500			
Total Viviendas	\$ 978.106	\$ 1.162.721	\$56.500	\$24	\$67.000	\$ 33.376	\$31.197	\$357.049
Cocheras								
84010	\$ 15.370	\$ 0			\$4.000	\$11.370		
84040	\$ 14.194	\$ 0			\$4.000	\$10.194		
84053	\$ 14.904	\$ 0			\$4.000	\$10.904		
Total Cocheras	\$ 44.468	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$12.000	\$32.468	\$ 0	\$ 0
Total general	\$ 1.022.574	\$ 1.162.721	\$56.500	\$24	\$79.000	\$65.844	\$31.197	\$357.049

De esta manera, no se refleja con exactitud el derecho de la CMV de percibir \$1.022.574 motivo de la venta¹¹.

¹¹ Asimismo, dado el criterio de dejar con saldo cero a fin del ejercicio la cuenta donde se asienta la contrapartida del cr3dito (Movimientos Banco Ciudad), la contabilidad de la CMV tampoco reflej3 la obligaci3n (pasivo) de entregar viviendas y cocheras cotizadas en \$ 1.022.574.

4

5.4. Al momento de registrar los créditos no se diferencian los importes exigibles en el corto plazo (en el ejercicio 1999) de los exigibles en el largo plazo (ejercicios económicos posteriores), considerándose a todos exigibles en el corto plazo¹².

Cuenta N°	Valor de la Vivienda	Crédito s/CMV		Crédito s/AGCBA	
		Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Viviendas					
84001	\$ 41.492	\$ 35.992	\$ 0	\$ 2.936	\$ 38.556
84009	\$ 54.866	\$ 48.366	\$ 0	\$ 4.204	\$ 50.662
84010	\$ 41.492	\$ 35.992	\$ 0	\$ 3.372	\$ 38.120
84011	\$ 42.214	\$ 73.428	\$ 0	\$ 3.610	\$ 38.604
84012	\$ 54.866	\$ 99.441	\$ 0	\$ 4.505	\$ 50.361
84014	\$ 42.214	\$ 36.714	\$ 0	\$ 3.166	\$ 39.048
84015	\$ 54.866	\$ 96.732	\$ 0	\$ 4.505	\$ 50.361
84017	\$ 42.214	\$ 2.664	\$ 0	\$ 2.500	\$ 39.714
84018	\$ 54.866	\$ 96.732	\$ 0	\$ 4.505	\$ 50.361
84020	\$ 42.214	\$ 73.428	\$ 0	\$ 3.610	\$ 38.604
84023	\$ 42.214	\$ 36.714	\$ 0	\$ 2.944	\$ 39.270
84027	\$ 54.866	\$ 96.732	\$ 0	\$ 4.204	\$ 50.662
84031	\$ 41.492	\$ 35.992	\$ 0	\$ 3.154	\$ 38.338
84035	\$ 56.277	\$ 99.554	\$ 0	\$ 4.550	\$ 51.727
84036	\$ 39.863	\$ 34.163	\$ 0	\$ 3.324	\$ 36.339
84037	\$ 39.934	\$ 68.868	\$ 0	\$ 3.540	\$ 38.394
84040	\$ 39.934	\$ 34.434	\$ 0	\$ 3.332	\$ 36.602
84043	\$ 39.934	\$ 34.410	\$ 0	\$ 3.332	\$ 36.602
84044	\$ 56.277	\$ 3.720	\$ 0	\$ 3.310	\$ 52.967
84049	\$ 39.934	\$ 68.868	\$ 0	\$ 3.540	\$ 36.394
84053	\$ 56.277	\$ 49.777	\$ 0	\$ 4.240	\$ 52.037
Total Viviendas	\$ 978.106	\$ 1.162.721	\$ 0	\$ 76.383	\$ 901.723
Cocheras					
84010	\$ 15.370	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 15.370
84040	\$ 14.194	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 14.194
84053	\$ 14.904	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 14.904
Total Cocheras*	\$ 44.468	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 44.468
Total general	\$ 1.022.574	\$ 1.162.721	\$ 0	\$ 76.383	\$ 946.191

*De acuerdo a lo establecido en los contratos de compraventa, los adquirentes de las cocheras, se comprometen a abonar un monto al momento de la escrituración y el saldo en cuotas mensuales de acuerdo al detalle expuesto en el siguiente cuadro:

Cuenta N°	Precio de la cochera	Fecha escrituración	Monto posesión	Saldo a hipotecar
84010	\$15.370	01/09/2000	\$4.000	\$11.370
84040	\$14.194	01/09/2000	\$4.000	\$10.194
84053	\$14.904	01/09/2000	\$4.000	\$10.904

¹² Esta diferenciación tampoco se realiza al momento de cierre del ejercicio.

5.5. Se registraron bajas inexistentes de créditos, es decir, sin haberse rescindido contratos de compraventa o haber existido cambios en los planes financieros.

Cuenta N°	Fecha registración	Monto del crédito dado de baja
Viviendas		
84001	29/10/99	\$ 33.376
84009	29/10/99	\$ 44.754
84010	29/10/99	\$ 33.376
84011	29/10/99	\$ 34.050
84012	29/10/99	\$ 48.366
84014	29/10/99	\$ 34.050
84015	29/10/99	\$ 44.754
84017		
84018	29/10/99	\$ 44.754
84020	29/10/99	\$ 34.050
84023	29/10/99	\$ 34.050
84027	29/10/99	\$ 44.754
84031	29/10/99	\$ 33.376
84035	29/10/99	\$ 46.057
84036	29/10/99	\$ 31.938
84037	29/10/99	\$ 31.938
84040	29/10/99	\$ 31.938
84043	29/10/99	\$ 31.938
84044		
84049	29/10/99	\$ 31.938
84053	29/10/99	\$ 46.057
Total Viviendas		\$ 715.267
Cocheras		
84010		
84040		
84053		
Total Cocheras		
Total general		\$ 716.267

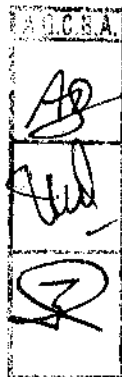


Handwritten signature and date: 25/10/99

5.6. Se omitió registrar la exigibilidad de créditos por el devengamiento de cuotas.

18

Cuenta N°	Montos devengados en el ejercicio			
	Amortización		Amortización + gastos + seguros	
	CMV	AGCBA	CMV	AGCBA
Viviendas				
84001	\$436,00	\$436,00	\$ 448,38	\$ 448,38
84009	\$1.204,00	\$1.204,00	\$ 1.229,08	\$ 1.229,08
84010	\$872,00	\$872,00	\$ 896,76	\$ 896,76
84011	\$888,00	\$1.110,00	\$ 912,80	\$ 1.141,00
84012	\$1.258,72	\$1.505,00	\$ 1.283,66	\$ 1.536,00
84014	\$666,00	\$666,00	\$ 684,60	\$ 684,60
84015	\$1.204,00	\$1.505,00	\$ 1.229,08	\$ 1.536,35
84017	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
84018	\$1.204,00	\$1.505,00	\$ 1.229,01	\$ 1.536,35
84020	\$888,00	\$1.110,00	\$ 912,80	\$ 1.141,00
84023	\$444,00	\$444,00	\$ 456,40	\$ 456,40
84027	\$1.204,00	\$1.204,00	\$ 1.229,08	\$ 1.229,08
84031	\$654,00	\$654,00	\$ 672,57	\$ 672,57
84035	\$1.240,00	\$1.550,00	\$ 1.265,12	\$ 1.581,40
84036	\$824,00	\$824,00	\$ 848,72	\$ 848,72
84037	\$907,60	\$1.040,00	\$ 932,32	\$ 1.070,90
84040	\$832,00	\$832,00	\$ 856,72	\$ 856,72
84043	\$824,00	\$832,00	\$ 848,72	\$ 856,72
84044	\$310,00	\$310,00	\$ 316,38	\$ 316,38
84049	\$832,00	\$1.040,00	\$ 856,72	\$ 1.070,90
84053	\$1.240,00	\$1.240,00	\$ 1.265,12	\$ 1.265,12
Total Viviendas	\$17.932,32	\$19.883,00	\$ 18.374,04	\$ 20.374,33
Cocheras				
84010	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
84040	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
84053	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Total Cocheras	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Total general	\$17.932,32	\$19.883,00	\$ 18.374,04	\$ 20.374,33



Handwritten signature and date: 25/05/2011

5.7. Se registró el cobro de créditos aún no devengados en la contabilidad.

Mes	Montos devengados y cobrados en el ejercicio			
	CMV		AGCBA	
	Devengados	Cobrados	Devengados	Cobrados
Agosto	\$0,00	\$1.600,95	\$2.122,78	\$1.600,95
Septiembre	\$3.982,66	\$3.811,29	\$3.918,33	\$2.894,40
Octubre	\$4.415,05	\$3.346,79	\$4.370,72	\$3.346,79
Noviembre	\$4.839,94	\$3.799,11	\$4.823,11	\$3.799,11
Diciembre	\$5.156,39	\$3.903,21	\$5.139,39	\$3.903,21
Total ejercicio 1999	\$18.374,04	\$16.461,35	\$20.374,33	\$15.544,46

5.8. Se verificaron diferencias entre los montos cobrados¹³ y los registrados contablemente por tal concepto.

Mes	Montos		
	Cobrados	Registrados	Diferencia
Agosto	\$1.600,95	\$1.600,95	\$0,00
Septiembre	\$2.894,40	\$3.811,29	\$916,89
Octubre	\$3.346,79	\$3.346,79	\$0,00
Noviembre	\$3.799,11	\$3.799,11	\$0,00
Diciembre	\$3.903,21	\$3.903,21	\$0,00
Total 1999	\$15.544,46	\$16.461,35	\$916,89

5.9. El criterio adoptado por la CMV de registrar el devengamiento de los intereses y los gastos administrativos a cobrar en cuentas de pasivo (Otras deudas) es incorrecto ya que constituyen ganancias realizadas (y deberían mostrarse como tales en cuentas de resultado positivo) por el solo hecho de haberse devengado (al momento de vencimiento de las cuotas), independientemente de que se hayan cobrado o no.

De este modo se confunde el momento en que una ganancia se realiza (devengado) con el momento en que se cobra (percibido).

5.10. Se verificó un uso inadecuado de la cuenta "Resultados no asignados" correspondiente al Patrimonio Neto. Al cierre del ejercicio se realizó un crédito a esta cuenta por \$386.444,28 con el objeto de conciliar el saldo contabilizado en la cuenta 1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adquirentes Planes de vivienda" (\$429.521,68) y el saldo informado por el Dto. de Cuentas Corrientes (\$43.077,40).

¹³ Base de información: Informes sobre cobranzas de cuotas emitidos por Tesorería y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

El uso correcto de esta cuenta es acumular los importes correspondientes a superávit o déficit de ejercicios anteriores sin asignación específica (pendientes de asignación).

5.11. Considerando únicamente la operatoria Acoyte, la cuenta Movimientos Banco Ciudad queda con un saldo deudor \$327.021, por lo tanto, no se cumple el tratamiento establecido por la CMV de dejar su saldo en cero al cierre del ejercicio.

Registros en la cuenta "Movimientos Banco Ciudad" correspondientes a la operatoria del Barrio Acoyte

Concepto	CMV	
	Débitos	Créditos
Altas de créditos		\$1.162.721,00
Bajas de créditos	\$715.267,00	
Viviendas adjudicadas	\$774.475,00	
Totales débitos y créditos	\$1.489.742,00	\$1.162.721,00
Saldo al 31/12/99	\$327.021,00	

6 Rubro Bienes de Cambio

Las pruebas y verificaciones realizadas sobre las operaciones del barrio "Acoyte" demostraron que las cuentas principales no reflejan la realidad económica de la CMV dado que los saldos de las cuentas analíticas auditadas evidencian las siguientes diferencias.

Código	Denominación de las cuentas analíticas	Saldos al cierre	
		CMV	AGCBA
1.01.04.04.09.00	"Acoyte" "Obras a ejecutar"	\$0,00	\$0,00
1.01.04.06.03.00	"Acoyte" "Obras en ejecución"	\$0,00	\$2.082.387,30
1.01.04.07.03.00	"Acoyte" "Obras terminadas pendientes de adjudicación"	\$1.294.357,68	\$ 0,00
	"Acoyte" "Anticipos a contratistas"	\$0,00	\$10.583,86
	"Bienes de Cambio" (*)		

(*) Esta cuenta analítica no estaba prevista en el Plan de Cuentas utilizado en el ejercicio auditado, por lo tanto, no se reflejaron los anticipos efectuados a los contratistas al cierre del ejercicio al que se refieren los estados contables.

Código	Denominación de las cuentas principales	Saldos al cierre
1.01.04.04.00.00	"Obras a ejecutar" "Bienes de Cambio" "Activo Corriente"	\$38.647,23
1.01.04.06.00.00	"Obras en ejecución" "Bienes de Cambio" "Activo Corriente"	\$7.249.763,30
1.01.04.07.00.00	"Obras terminadas pendientes de adjudicación" "Bienes de Cambio" "Activo Corriente"	\$14.696.046,40

De esta observación general se desprenden las siguientes observaciones particulares:

6.1. La obligación con el contratista se reconoce (acreditándose la cuenta analítica 2.01.01.02.01.02 "Ajimez S.A." "Letra A" "Contratistas" "Pasivo") y la obra se activa (debitándose la cuenta analítica 1.01.04.04.09.00 "Acoyte" "Obras a ejecutar" "Bienes de Cambio") al momento de emisión de la Orden de Pago; lo cual no refleja en forma precisa la situación económica del Organismo, pudiendo omitirse el reconocimiento de pasivos y la activación de obras al cierre del ejercicio.

Se debería reconocer el pasivo resultante y activar la obra al momento de aprobación del certificado de obra por la Inspección.

6.2. Se le da un tratamiento contable incorrecto a los anticipos efectuados al contratista, ya que los mismos son considerados como obra en ejecución.

El Plan de Cuentas no contempla una cuenta que represente estos anticipos, los cuales se cancelarían contablemente al momento de aprobación del certificado de obra por el cual se efectuó el anticipo.

Concepto	Monto	CMV				AGCBA			
		Anticipos a contratistas		Obra		Anticipos a Contratistas		Obra	
		Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber
Saldo al inicio del ejercicio				\$ 1.623.793,48		\$ 54.778,21 (*)		\$ 1.538.853,75	
Certificado N° 35	\$96.187,30			\$ 41.409,09		\$ 54.778,21		\$ 96.187,30	
Anticipo Cert. N° 36	\$83.437,82			\$ 83.437,82		\$ 83.437,82			
Certificado N° 36	\$134.263,97			\$ 50.826,15		\$ 83.437,82		\$ 134.263,97	
Anticipo Cert. N° 37	\$82.513,02			\$ 82.513,02		\$ 82.513,02			
Certificado N° 37	\$128.811,95			\$ 48.298,93		\$ 82.513,02		\$ 128.811,95	
Anticipo Cert. N° 38	\$87.137,03			\$ 87.137,03		\$ 87.137,03			
Certificado N° 38	\$83.311,99			\$ 6.174,96		\$ 87.137,03		\$ 83.311,99	
Anticipo Cert. N° 39	\$26.613,79			\$ 26.613,79		\$ 26.613,79			
Certificado N° 39	\$48.568,00			\$ 21.954,21		\$ 26.613,79		\$ 48.568,00	
Anticipo Cert. N° 40	\$26.305,52			\$ 26.305,52		\$ 26.305,52			
Certificado N° 40	\$44.590,35			\$ 18.284,83		\$ 26.305,52		\$ 44.590,35	
Anticipo Cert. N° 41	\$10.583,86			\$ 10.583,86		\$ 10.583,86			
Finalización de obra					\$2.125.332,68				
Saldo al cierre del ejercicio				\$0,01		\$10.583,86		\$2.082.387,31	

(*) Anticipo certificado N° 35 abonado en diciembre de 1998.

6.3. Se utilizan dos cuentas: obras a ejecutar y obras en ejecución, cuya única utilidad es reflejar el momento previo y el posterior al pago de certificaciones; esto es innecesario, debería unificarse en una sola cuenta.

6.4. Exponer la cuenta "Obras en ejecución" al cierre del ejercicio con saldo cero es incorrecto debido a que la obra "Acoyte" estaba pendiente de finalización.

Dicha observación se verificó en el asiento n° 1285 del 30/12/99

1.01.04.07.03.00 "Acoyte" "Obras terminadas pendientes de adjudicación"	\$2.125.332,63
1.01.04.06.03.00 "Acoyte" "Obras en ejecución"	\$2.125.332,63

Cabe aclarar que como consecuencia de esta observación, el saldo al cierre del ejercicio de la cuenta principal 1.01.04.07.00.00 "Obras terminadas pendientes de adjudicación" (\$14.696.046,40) no refleja la realidad.

6.5. Los montos acumulados en la cuenta "Obras en Ejecución" no reflejan la realidad económica que surge de los certificados de obra aprobados¹⁴.

Montos Registrados en la cuenta	Montos Certificados (Obra Básica y Adicionales)	Diferencia
\$2.125.332,63	\$2.082.387,30	\$42.945,33

6.6. Se desactivan bienes de cambio, cuando aún las viviendas no han sido escrituradas, es decir, las propiedades continúan en cabeza de la CMV, a pesar de haber sido adjudicadas y firmado los boletos de compraventa correspondientes.

Dicha observación se verificó en el asiento n° 1286 del 30/12/99

2.01.05.02.04.00 "Acoyte" "Cobros anticipados"	\$ 56.500,00
1.01.02.04.00.00 Movimientos Banco Ciudad	\$774.475,00
1.01.04.07.03.00 Obras terminadas pendientes de adj.	\$830.975,00

El criterio adoptado es exponer en Bienes de Cambio solamente el importe correspondiente a las viviendas no adjudicadas, a pesar de que la obra aún no ha finalizado. El mismo no es el adecuado ya que debería crearse una cuenta que contemple las viviendas adjudicadas.

Asimismo, bajo el supuesto que la obra estuviera finalizada, aceptando el criterio de la CMV, se verifica un error en el importe registrado como viviendas adjudicadas (\$830.975,00). De acuerdo a las pruebas realizadas por la AGCBA el monto debería elevarse a \$1.022.574,00¹⁵.

¹⁴ Ver Anexo V-A

¹⁵ Ver observación 5.3.





5. RECOMENDACIONES

1. Cumplir con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 70 y establecer un procedimiento de aprobación y elevación de los Estados Contables del Organismo.
2. Implementar un sistema administrativo acorde a las operatorias de la CMV que establezca claramente criterios y responsabilidades de control interno y permita asegurar la captación, procesamiento y registro de la información contable minimizando la generación de errores, favoreciendo el ambiente de control, la interpretación de los hechos económicos y la toma de decisiones.
3. Desarrollar un Manual de Cuentas que establezca el tratamiento a dar a las cuentas que componen el Plan de Cuentas.
4. Rediseñar el plan de cuentas para reflejar con exactitud la realidad económica y financiera de la CMV.
5. Créditos:
A lo observado corresponde recomendar dos alternativas de tratamiento de los hechos económicos generados por la celebración de contratos de compraventa:
 - a. Considerar los montos abonados por los adquirentes desde la firma de los boletos de compraventa hasta el momento de la escrituración de las unidades como anticipos, constituyendo un pasivo para la CMV.
 - b. Considerar el surgimiento de un crédito a favor de la CMV y la obligación de entregar la unidad al momento de la escrituración.

En ambas alternativas a partir del momento de escrituración de las viviendas, se generaría un crédito a favor de la CMV por el monto hipotecado, desactivándose como contrapartida la vivienda expuesta en el rubro Bienes de Cambio.

Las siguientes recomendaciones corresponden si se adopta la alternativa (b)

- 5.1. Contabilizar los créditos en el momento de su generación, es decir, a la firma de boletos de compraventa.
- 5.2. Implementar un sistema de información y control que permita contabilizar íntegramente los créditos.
- 5.3. Idem 5.2.
- 5.4. Diferenciar los créditos exigibles en el corto plazo de los exigibles en el largo plazo al momento de su registración.
- 5.5. Verificar mediante la implementación de controles adecuados la veracidad de los hechos económicos a contabilizar.
- 5.6. Implementar un sistema de información y control que evite la omisión de registrar la exigibilidad de los créditos.

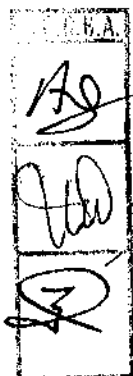


4

- 5.7. Implementar un sistema de control que permita detectar la omisión de devengamientos de créditos previamente al pago.
- 5.8. Implementar un sistema de registración que permita imputar correctamente los montos cobrados.
- 5.9. Ajustar el tratamiento dado a los intereses y los gastos administrativos a normas contables profesionales.
- 5.10. No utilizar la cuenta "Resultados no asignados" para subsanar diferencias entre los saldos registrados en la contabilidad y el informe emitido al cierre del ejercicio por el Departamento de Cuentas Corrientes. Implementar un sistema de control que permita conciliar la información proveniente de distintas fuentes antes de proceder al registro.
- 5.11. Siguiendo el criterio del organismo la cuenta Movimientos Banco Ciudad debiera quedar con saldo 0 al cierre del ejercicio. Sin embargo, esta AGCBA, en consonancia con lo expuesto en la recomendación 4, considera conveniente recomendar el reemplazo de esta cuenta por otra del pasivo que sea representativa de la obligación que asume el Organismo de entregar las unidades al momento de la escrituración. Esta última cuenta registraría créditos por aquel concepto y cargos reflejando los montos de viviendas escrituradas.

6. Bienes de Cambio

- 6.1. Registrar contablemente el pasivo resultante y activar la obra al momento de aprobación de los certificados de obra por la inspección.
- 6.2. Ajustar el tratamiento dado a los anticipos a contratistas, para considerarlos como tales en una partida del rubro Bienes de Cambio, independiente de la cuenta Obras en ejecución
- 6.3. Eliminar el uso de la cuenta Obras a ejecutar.
- 6.4. Reflejar la realidad económica de las obras en ejecución.
- 6.5. Idem 6.4.
- 6.6. Desactivar los bienes de cambio al momento de escrituración de las viviendas.



4

6. CONCLUSIÓN

Las serias deficiencias de los sistemas de información, control y registración contable detectados en el relevamiento preliminar -cuyos resultados se sintetizan en el anexo I-, han motivado el cambio del objeto original de la presente auditoría. Concretamente, la adopción de la orientación y alcance definitivo de la tarea estuvo determinado por las siguientes situaciones:

- La mayoría de las falencias observadas poseen una gran incidencia en el nivel de confiabilidad de las cifras expresadas en los Estados Contables correspondientes al ejercicio 1999.
- Los saldos a analizar son el producto de miles de transacciones atomizadas, correspondientes, en el caso de los rubros Créditos y Bienes de Cambio, a alrededor de 60 barrios y más de 25.000 adjudicatarios de viviendas con cuentas activas.

Entonces, la validación de saldos y movimientos significativos imprescindible para estar en condiciones de emitir una opinión profesional habría ocasionado una desproporcionada extensión y complejidad de la labor de auditoría sobre registraciones que presentan un bajo nivel de consistencia y confiabilidad.

En razón de lo argumentado precedentemente el cambio de objeto y alcance implicó que la labor efectivamente realizada no estuvo orientada a validar la información expuesta en los estados contables, sino a analizar a partir del estudio de un caso, la naturaleza, relevancia e impacto en la calidad de la información contable de las fallas de control interno, aplicación de criterios erróneos, errores materiales, omisiones, etc., detectados.

Por lo expresado precedentemente la AGCBA no está en condiciones de opinar sobre la razonabilidad de la situación patrimonial, financiera y los resultados que expresan los estados contables de la CMV correspondientes al ejercicio 1999.

Como conclusión general resulta necesario señalar que el panorama trazado por las observaciones formuladas en este informe instala severas dudas sobre la confiabilidad de la información contable a los efectos expresar de manera idónea la realidad económico-financiera de la CMV, así como para constituir una herramienta adecuada de planificación y control de gestión, además de generar situaciones que constituyen un marco propicio para la comisión involuntaria y/o intencional de todo tipo de errores o irregularidades.

Por último y tal como surge de las recomendaciones, resulta imprescindible que la Comisión Municipal de la Vivienda implemente adecuados sistemas de información, registro y control a efectos que sus Estados Contables expresen razonablemente su situación patrimonial y financiera, y generar, al mismo tiempo, un aceptable ambiente de control interno.



A large, stylized handwritten signature or mark at the bottom center of the page.

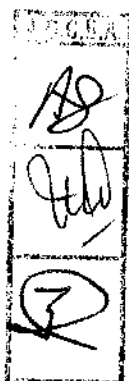
ANEXO I

SISTEMA DE INFORMACIÓN, CONTROL Y REGISTRACIÓN CONTABLE

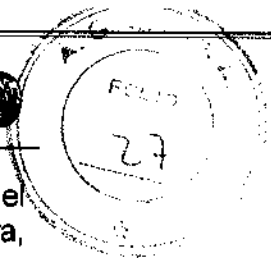
Con el objeto de conocer y comprender el tratamiento dado por el organismo auditado al flujo de información contable -desde su captura hasta su exposición en las cuentas del mayor general- se procedió a relevar el sistema de control interno, identificando los circuitos administrativos y los controles aplicados a las etapas de captura, procesamiento y registro de la información. Asimismo se analizaron los medios que contienen la información contable y los procesos por los cuales esos medios se generan.

A continuación se mencionan las principales debilidades y deficiencias detectadas en dicho relevamiento:

- ✓ La CMV no posee dentro de su estructura un Dpto. de Auditoría Interna.
- ✓ El área contable no posee un manual de cuentas que establezca los criterios de registración de cada componente.
- ✓ El plan de cuentas no refleja la totalidad de los hechos económicos relacionados a las operatorias de la CMV; en particular no existen cuentas que reflejen las ventas de las viviendas construidas ni su costo, así como tampoco se refleja la obligación de entregar una vivienda que ha sido adjudicada y por la que se ha generado un crédito (ver observación 4).
- ✓ Duplicación de fuentes de información que alimentan los registros contables respecto a la gestión de créditos
 - Las altas, bajas, devengamientos y cobros de cuotas correspondientes a créditos generados por la venta de viviendas, admiten distintas bases de información: Información procesada por el Dto. de Informática y por el Departamento de Cuentas Corrientes, en base a información proporcionada por el BCBA. Se detectaron diferencias significativas en la información proporcionada por estas fuentes.
 - Se evidenciaron duplicaciones y omisiones de altas en los listados emitidos tanto por la Subgerencia de Informática como por el DCC.
- ✓ Falta de segregación de funciones que aseguran un correcto control de créditos generados por venta de viviendas:
 - el Dto. De Cuentas Corrientes es el responsable de dar las altas en el BCBA y asimismo controlar la gestión de los mismos por parte del BCBA, (un control efectivo no debe ser efectuado por aquellas personas que son responsables de la tarea que es objeto de control).
 - No se evidencia un control por parte de la Gerencia Contable de la integridad y exactitud de los créditos.
 - Desconocimiento sobre la situación legal y financiera de las viviendas por parte de la Gerencia Registro Adjudicaciones Inmuebles, área a cargo de seguimiento de las mismas.
- ✓ No se concilia el control de la ejecución presupuestaria anual con información contable según balance al cierre.



[Handwritten signature]



El saldo financiero reflejado en balance al 31/12/99 no se concilia con el saldo financiero obtenido por la Subgerencia Económico Financiera, responsable del control y ejecución financiera del organismo.

- ✓ Imposibilidad para reconstruir el estado de origen y aplicación de fondos elaborado como parte de los estados contables al 31/12/99, al verificarse una diferencia no explicada por las áreas responsables –“otras causas de aplicación de fondos”- por \$ 20.358.500,89.
- ✓ No existe un procedimiento escrito que establezca quien es el responsable de la recepción de materiales. Se verificó en algunos casos la conformidad dada por personas ajenas al Organismo (entrega de materiales en villas).
- ✓ Si bien el organismo cuenta con un sector responsable del manejo de los insumos – área economato, dependiente de la Subgerencia de Recursos Humanos – no se lleva inventario permanente del mismo.
- ✓ Incorrecto tratamiento dado a la compra y consumo de materiales e insumos: la compra de insumos se carga a resultados – Útiles de Oficina -; a fin del ejercicio, en base al inventario elevado por economato se da de alta la cuenta “Elementos en depósito” y se acredita la cuenta de resultados.
- ✓ Se activan los materiales (en la cuenta “facturas a recibir”) en el momento de su recepción sin la conformidad y autorización de la Subgerencia de compras y licitaciones.
- ✓ Es incorrecto al momento de emisión de la Orden de Pago imputar los montos abonados por materiales contra una cuenta de resultado negativo, dichos montos deberían acumularse en una cuenta de activo que represente los materiales en poder de la CMV. Recién al momento de utilización de los materiales debería imputarse contra la cuenta de resultado negativo con crédito a la cuenta de activo.

Al utilizarse este criterio de registración es imposible realizar la conciliación de los inventarios con la contabilidad, una herramienta fundamental de control interno.

- ✓ No se realizan arquezos periódicos de cajas chicas con el fin de cotejarlos con los montos que surgen de la contabilidad y analizar las diferencias. Además se verificó, con respecto a las cajas chicas: a) si bien debe intervenir la SIGEBA, no se observa firma del personal del mismo durante el arqueo de fondos de 1999 y 2000, limitándose a la revisión de la información preparada y remitida por personal del Organismo; b) falta de cumplimiento de la normativa aplicable en montos y procedimientos (ej.: caja chica de Asuntos Legales, rendición del 21/12/99, nota N° 8289/CMV/99, no se detalla fecha y n° de comprobante del proveedor en la hoja resumen y caja chica de Promoción Social Urbana, rendición del 22/12/99, nota N° 1126/CMV/99, se verifica la apertura de una misma compra en tres facturas del mismo proveedor de alrededor de \$400 c/u superando los límites de gasto autorizado por este medio; c) falta de rendición al cierre del ejercicio (ej: caja chica “Pago tasas Registro de la Propiedad” fue rendida el 18/04/00, dicha rendición no fue aceptada por no corresponder los comprobantes respaldatorios con lo autorizado por resolución); d) falta de contabilización de rendiciones al cierre del ejercicio (ej.: caja chica de



la Gerencia de Promoción Social, no fue contabilizada aduciendo pérdida del legajo -Memorando de la Subgerencia Económica Financiera a la Subgerencia Contable del 22/9/01); e) falta de conciliación entre arqueos y saldos contables (ej.: caja chica de la Gerencia de Asuntos Jurídicos, su saldo contable al 31/12/99 difiere del saldo según arqueo); f) falta de apertura de cuenta para caja chica "Gastos operativos censales" aprobada por resolución, a cargo de la Gerencia de Promoción Social (los gastos fueron contabilizados en la cuenta "Anticipos Varios" que acumula en la cuenta "Otros Créditos").

- ✓ Falta o inadecuada previsión de créditos.
Respecto al crédito generado por la venta de un terreno ubicado en Claypole, al encontrarse la gestión de dicho crédito en Procuración y no conociéndose el estado del juicio no se evidencia una justificación coherente por la cual se expone dicho crédito como un activo corriente. No existe nota en los estados contables.
- ✓ Respecto a las contingencias, por Nota 4 de los Estados Contables sobre provisiones por juicios, se aclara que se toma el mismo importe informado por Procuración General s/Expediente 2114/CMV/99 de fecha 5/04/99, utilizado para el cálculo del año 1998.
- ✓ El organismo no contabiliza las inversiones transitorias (en plazos fijos) al cierre del ejercicio según el criterio del devengado, omitiendo contabilizar resultados al cierre del ejercicio.
- ✓ Se utiliza erróneamente la cuenta que agrupa gastos relativos a seguros para contabilizar conceptos relativos a expensas de unidades -deficiencia de exposición-.
- ✓ Se verificó que se registra como gasto -en Cta. de resultados "Otros Gastos"- pagos realizados a nombre de terceros (que se revierten en caso de ser recuperados), cuando correspondería considerarlos "créditos a terceros".
- ✓ Se acreditan cuentas de resultados negativo, cuando correspondería utilizar una cuenta de resultados positivos - por Ej.: recupero gastos-.
- ✓ Respecto a Bancos, el sector contable contabiliza las novedades de bancos en base a los "Partes Diarios de Tesorería"; de esta manera se omite contabilizar al cierre del ejercicio los gastos bancarios que surgen de las conciliaciones bancarias, ni es una práctica habitual provisionar los gastos por estos conceptos.
- ✓ Respecto al tratamiento de los proveedores:
 - La registración en base a las Ordenes de Pago emitidas puede acarrear registraciones en el período incorrecto (deficiencia de integridad), omitiendo al cierre tanto la registración de pasivos ciertos como contingentes.
Como ejemplo representativo de este criterio, se verificó como hecho posterior al ejercicio 1999 la resolución N° 2004/SHyF/2000 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires donde se incrementa la partida presupuestaria de CMV del ejercicio 2000 en \$1.372.992, con el objeto de regularizar la deuda con la empresa Aguas Argentinas. Del análisis de la documentación respaldatoria -nota 9714/CMV/2000 del 29/12/2000, de la Gerencia de Asuntos Jurídicos informando a la Subsecretaría sobre el detalle de la deuda mantenida con dicha



4

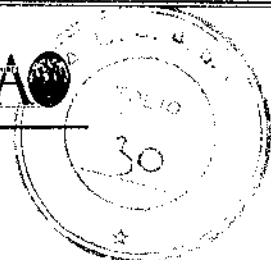
empresa- la AGCBA estima un pasivo -sin quita- al 31/12/99 de \$1.700.000; no surge a esa fecha de los estados, contabilización alguna ni nota haciendo referencia al respecto.

- El Dpto. Reg. Contables registra todos los servicios en base a fecha de la Orden de Pago (OP) emitida, a pesar de emitirse un Parte de Recepción.
 - Visto asiento 1263 del 9/99 por ajuste -Proveedor a devengar contra Solurban- cuya inscripción en libro hace referencia PR N° 6376 del 30/7; sin embargo el PR N° 6376 es visto en asiento N° 878 del 7/99 es por un monto menor y se hace referencia a otro proveedor - Array SRL- distinto a Solurban. Lo ocurrido en este caso es el error en la carga del N° de la cuenta en el sistema contable, lo que revela las falencias de control oportuno (se detectó 2 meses posteriores de efectuada la carga).
 - Se utilizan las OP F¹⁶ para el pago de los proveedores que acumulan esta cuenta; de todas maneras se observan algunos proveedores que son o podrían ser contratistas; Por lo que podría ocurrir que se emitan distintos tipos de OP para un mismo proveedor y el mismo proveedor poseer 2 cuentas distintas (como proveedor y como contratista) - Ej.: DY CASA SA, ING Y CONSTRUCCIONES, etc...-. Esto atenta contra las afirmaciones de integridad y valuación.
 - Se observan algunos pagos -débitos- donde no se detalla el N° de cheque que lo genera, por ejemplo: asiento 316 2/99 OP 142/99/F.
 - Se observa la cuenta N° 2168 Julio Roberto Moretti, donde se da de baja contra las cuenta Cheques a Entregar; sin embargo dicha cuenta -N° 2168- no reflejaba saldo con anterioridad, y por lo tanto se efectúa a posteriori el alta del pasivo por \$155.134,57. Esto revela falta de controles oportunos al momento de la carga en sistema contable, y la falta de mecanismos de controles básicos del mismo para incurrir en errores.
- ✓ Respecto al tratamiento de los créditos (ver capítulo de observaciones)
 - ✓ Respecto al tratamiento de los bienes de cambio (ver capítulo de observaciones)



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

¹⁶ La CMV utiliza tres tipos de órdenes de pago a las que denomina "A", "G" y "F". Las primeras se utilizan para los contratistas, las segundas para las remuneraciones y las terceras para los demás gastos y para regularizar movimientos que no afectan el patrimonio del organismo.



ANEXO II ESTADOS CONTABLES



COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

BALANCE GENERAL AL 31-12-99

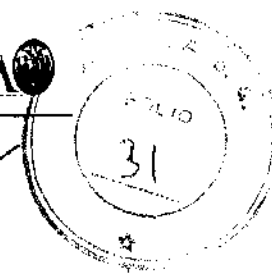
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
Comparativo con el ejercicio anterior al 31 de Diciembre de 1999

	31/12/99	31/12/98
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos s/A	3.176.143,06	3.595.601,43
Créditos s/ B	71.653.101,37	59.081.908,31
Otros Créditos s/C	1.305.933,04	698.603,09
Bienes de Cambio s/D	26.288.012,87	11.265.023,79
Otros Activos s/E	23.056.655,00	30.548.046,06
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	125.479.845,34	105.189.182,68
ACTIVO NO CORRIENTE		
Créditos s/F	142.023.966,84	141.762.191,30
Bienes de Cambio s/G	55.587.515,32	57.242.875,02
Bienes de Uso s/H - (Anexo A)	908.254,99	635.797,33
Inversiones s/I - (Anexo A)	76.834.133,92	95.279.739,69
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	275.353.871,07	294.920.603,34
TOTAL ACTIVO	400.833.716,41	400.109.786,02



STELLA MARIA NOSUEIRA
JEFE DE DEPARTAMENTO
CONTABILIDAD Y REGISTRO
SUB-GERENCIA CONTABLE
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

INDIO GABRIELA FUNIELLO
JEFE DE DEPARTAMENTO
CONTABILIDAD Y REGISTRO
SUB-GERENCIA CONTABLE
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA



COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

BALANCE GENERAL AL 31-12-99

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
Comparativo con el ejercicio anterior al 31 de Diciembre de 1999

	31/12/99	31/12/98
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas Comerciales s/J	1.186.301,46	838.752,69
Deudas Financieras s/K	0,00	0,00
Deudas Sociales s/L	963.359,24	358.042,08
Deudas Fiscales s/M	75.094,81	55.717,13
Otras Deudas s/N	5.615.053,06	3.551.587,78
Garantias a Realizar s/O	34.917.738,58	31.350.429,88
TOTAL PASIVO CORRIENTE	42.757.547,15	36.154.529,56
TOTAL PASIVO	42.757.547,15	36.154.529,56
PATRIMONIO NETO		
Según Estado respect.	358.076.169,26	363.955.256,46



STELLA MARIS MUGUENIA
JEFE DE DEPARTAMENTO
REGISTROS CONTABLES Y RECAUDACION
SUB-GERENCIA CONTABLE
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

GABRIELA PUNIELLO
SUB-GERENCIA CONTABLE
GERENCIA FINANCIERA
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

III - 5

4

**COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES****COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA****BALANCE GENERAL AL 31-12-99****ESTADO DE RECURSOS Y GASTOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****INGRESOS**

Ventas	356.950,00	
Cánones	75.997,82	
Aportes GCBA	16.210.768,29	
Cupo SVOA Ley 24130	9.994.934,45	
Intereses Ganados	1.981.646,76	
Intereses Ganados Adq.	2.484.089,65	
Otros Ingresos	812.819,21	
Utilidad Tenencia Inv.	17.961,00	
Total Ingresos		31.935.167,18

EGRESOS

Gts. de Adm. s/c1	17.889.440,73	
Otros Gastos s/c1	1.759.304,59	
Gts. Financieros s/c1	338,13	
Total Egresos		19.649.083,45

RESULTADO FINAL**12.286.083,73**

[Signature]
STELLA MARIA NEGUCHIA
JEFE DE OFICINA DE
REGISTROS CONTABLES Y RECAUDACION
SUB GERENCIA CONTABLE
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

[Signature]
ROSITA GARCIA PUNIELLO
SUB GERENCIA CONTABLE
GERENCIA FINANCIERA
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

45



AGCBA

COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

BALANCE GENERAL AL 31-12-99

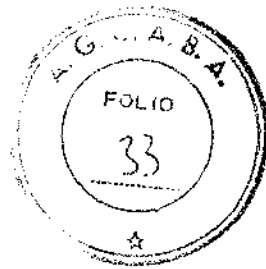
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

CONCEPTO	APORTES G.C.B.A.	APORTE SVDA	APORTES DE TERCEROS	RESERVA REVALUO	RESULT.NO ASIGNADOS	TOTAL
Saldo al 01-01-99	385.371,05	0,42	48,56	178,46	386.869.691,68	387.255.290,17
Ajuste Result no Asignados					-26.313.870,63	-26.313.870,63
Ajuste Resultado Ej. Ant.					-15.151.334,01	-15.151.334,01
Resultado del Ejercicio	385.371,05	0,42	48,56	178,46	12.286.083,73	12.286.083,73
					357.690.570,77	358.076.169,26

Al tratarse de un Organismo autárquico del G.C.B.A. sin fines de lucro este estado se confecciona al solo fin de dar cumplimiento a las normas profesionales vigentes, entendiéndose que el mismo solo releva los superavit y déficit acumulados.

STELLA MARIS MOQUEIRA
JEFE DE FINANCIAMIENTO
CONTABILIDAD Y REVALUACION
SUO-GERENCIA CONTABLE
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

IV
GABRIELA PUNIELLO
SUO-GERENCIA CONTABLE
GERENCIA FINANCIERA
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA





COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

BALANCE GENERAL AL 31-12-99

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS
EJERCICIO ANUAL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

VARIACION DE LOS FONDOS

Fondo al inicio del ejercicio	34.032.083,43
Fondos modificados al inicio del ejercicio	34.032.083,43
Disminución del ejercicio	(7.923.792,37)
Fondos al cierre del ejercicio	26.108.291,06

CAUSAS DE VARIACION DE LOS FONDOS

Ganancia ordinaria	12.286.083,73
más: partidas que no representan erogación de fondos	838.561,91

Fondos originados en las operaciones ordinarias	13.124.645,64
---	---------------

Ganancia Extraordinaria	0
-------------------------	---

Fondos originados en las operaciones Extraordinarias	0
--	---

Fondos originados en las operaciones	13.124.645,64
Total de orígenes de fondos	13.124.645,64

APLICACIONES

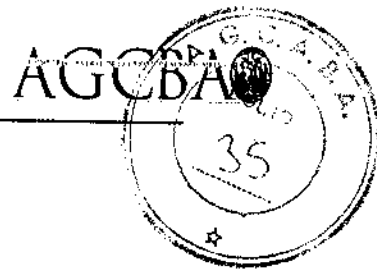
Pago por adquisición de Bs. de Uso	355.398,25
Adquisición de otros activos no corrientes	334.538,87
Otras causas de aplicación de fondos	20.358.500,89
Total de Aplicaciones de Fondos	21.048.438,01

Disminución de los Fondos	(7.923.792,37)
---------------------------	----------------

STELLA MARIS RODRIGUEIRA
JEFE DE DEPARTAMENTO
REGISTROS CONTABLES Y REDUCCION
SUB-GERENCIA CONTABLE
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

EROSMIR GARCIA PUNIELLO
SUB-GERENCIA CONTABLE
GERENCIA FINANCIERA
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA





ANEXO III

DETALLE DE LAS CUENTAS DE ANÁLISIS AUDITADAS

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

CREDITOS

CUENTA PRINCIPAL: ADQUIRENTES PLANES DE VIVIENDA
SUBCUENTA PRINCIPAL: CMV
SUBCUENTA PRINCIPAL: FONAVI
CUENTA DE ANÁLISIS: ACOYTE

CUENTA PRINCIPAL: ADQUIRENTES MOROSOS
SUBCUENTA PRINCIPAL: CMV
SUBCUENTA PRINCIPAL: FONAVI
CUENTA DE ANÁLISIS: ACOYTE

CUENTA PRINCIPAL: DEUDORES POR VIVIENDA
SUBCUENTA PRINCIPAL: CMV
SUBCUENTA PRINCIPAL: FONAVI
CUENTA DE ANÁLISIS: ACOYTE

BIENES DE CAMBIO

CUENTA PRINCIPAL: TERRENOS
CUENTA DE ANÁLISIS: ACOYTE

CUENTA PRINCIPAL: OBRAS A EJECUTAR
CUENTA DE ANÁLISIS ACOYTE

CUENTA PRINCIPAL: OBRAS EN EJECUCION
CUENTA DE ANÁLISIS ACOYTE

CUENTA PRINCIPAL: OBRAS TERMINADAS PENDIENTES DE ADJUDICACION
CUENTA DE ANÁLISIS ACOYTE



[Handwritten signature]

ANEXO IV CRITERIOS DE REGISTRACIÓN UTILIZADOS POR LA CMV

Lo que sigue es una reconstrucción propia¹⁷, en base a los procedimientos de auditoria aplicados (entrevistas, análisis del Plan de Cuentas y de los libros contables, relevamiento de los sistemas de información, etc.), de los criterios utilizados por el área contable de la CMV para registrar los hechos económicos y financieros vinculados con la operatoria del barrio objeto de análisis y relacionados con los rubros Créditos y Bienes de Cambio.

RUBRO CRÉDITOS

Altas

Al momento de dar de alta los créditos en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires se realiza la siguiente imputación contable, tomando como comprobante de respaldo información procesada por el Dto. de Informática en base a la información proporcionada por el BCBA:

1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adquirentes Planes de vivienda"
1.01.02.04.00.00 "Movimientos Banco Ciudad"

Cobro de anticipos

Por el monto correspondiente a los anticipos efectuados por los adquirentes a la firma del boleto de compraventa y en base al Parte del Dto. Tesorería:

2.01.02.06.02.00 "Recaudación Adquirentes" "Ingresos a Imputar"
2.01.05.02.05.00 "Anticipo Acoyte" "Cobros Anticipados"
"Otras deudas"

Devengamiento de cuotas

Al momento de hacerse exigible las cuotas de los créditos otorgados se realiza la siguiente imputación contable, tomando como comprobante de respaldo la información procesada por el Dto. de Informática en base a la información proporcionada por el BCBA:

1.01.02.05.02.42 "Acoyte" "Fonavi" "Deudores por Vivienda" (importe correspondiente a Amortización, intereses, prima de seguros, gastos administrativos)
1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar"
"Adquirentes Planes de vivienda" (importe correspondiente a la amortización)



¹⁷ Dicha reconstrucción se hizo necesaria dada la inexistencia de un Manual de Cuentas.

4

2.01.05.16.00.00 "Intereses devengados adquirentes a realizar" "Otras deudas" "Pasivo Corriente" (importe correspondiente a intereses)
2.01.05.17.00.00 "Gastos administrativos devengados adquirentes a realizar" "Otras deudas" "Pasivo Corriente" (importe correspondiente a gastos administrativos)
1.01.02.07.00.00 "Prima de seguro adquirentes a recuperar" "Créditos" "Activo" (importe correspondiente a seguros).

Bajas

Al momento de dar de baja créditos en el BCBA se realiza la siguiente imputación contable, tomando como comprobante de respaldo la información procesada por el Dto. de Informática en base a la información proporcionada por el BCBA:

1.01.02.04.00.00 "Movimientos Banco Ciudad" (cuenta regularizadora de Bienes de Cambio - Obras en ejecución)

1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adquirentes Planes de vivienda"

Cobro de cuotas

Al momento de cobro de las cuotas se realiza la siguiente imputación contable, tomando como comprobante de respaldo la información procesada por el Dto. de Informática en base a la información proporcionada por el BCBA:

1.01.02.06.03.00 "Recaudación bancaria adquirentes"

1.01.02.05.02.42 "Acoyte" "Fonavi" "Deudores por Vivienda"

Morosidad

Al momento de cierre del ejercicio para reflejar el saldo de aquellos adquirentes que adeuden más de 3 cuotas, tomando como comprobante de respaldo la información procesada por el Dto. de Cuentas Corrientes, en base a la información proporcionada por el BCBA:

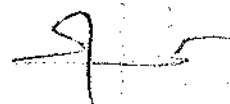
1.01.02.05.02.42 "Acoyte" "Fonavi" "Deudores Morosos"

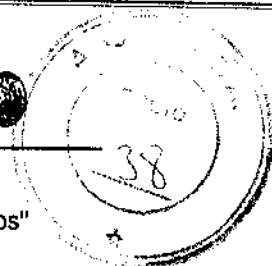
1.01.02.05.02.42 "Acoyte" "Fonavi" "Deudores por Vivienda"

Ajuste al cierre del ejercicio

Al momento de cierre del ejercicio para conciliar el saldo contabilizado en la cuenta 1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adquirentes Planes de vivienda" y el saldo informado por el Dto. de Cuentas Corrientes, se opera de la siguiente manera:

a. Si el saldo que refleja la contabilidad es menor al informado por el Dto. de Cuentas Corrientes, se realiza la siguiente imputación contable:





1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adquirentes Planes de vivienda"
 3.03.01.00.00.00 "Resultados no asignados" "Resultados"
 "Patrimonio Neto"

b. Si el saldo que refleja la contabilidad es mayor al informado por el Dto. de Cuentas Corrientes, se realiza la siguiente imputación contable:

3.03.01.00.00.00 "Resultados no asignados" "Resultados" "Patrimonio Neto"
 1.01.02.01.02.45 "Acoyte" "Recuperos a cobrar" "Adquirentes Planes de vivienda"

BIENES DE CAMBIO

Anticipos y certificados de obra

Al momento de recibir del Dto. de Registraciones Presupuestarias el Listado de Ordenes de Pago emitidas, realiza la siguiente imputación contable, para reflejar los importes correspondientes a certificados presentados y/o anticipos solicitados por el contratista pendientes de pago.

1.01.04.04.09.00 "Acoyte" "Obras a ejecutar" "Bienes de Cambio"
 2.01.01.02.01.02 "Ajimez S.A." "Letra A" "Contratistas" "Pasivo"

Al momento de pago de los certificados de obra y/o anticipos, realiza las siguientes imputaciones contables por los importes abonados, en base al listado de Ordenes de Pago cumplidas emitido por el Dto. de Tesorería

1.01.04.06.03.00 "Acoyte" "Obras en Ejecución" "Bienes de Cambio"
 1.01.04.04.09.00 "Acoyte" "Obras a ejecutar" "Bienes de Cambio"

2.01.01.02.01.02 "Ajimez S.A." "Letra A" "Contratistas" "Pasivo"
 1.01.01.05.00.00 "Cheques CMV a entregar" (*)
 2.01.04.01.00.00 "DGI-Retenciones" "Deudas Fiscales" "Pasivo"
 2.01.04.02.00.00 "DGI-Retenciones Previsionales" "Deudas Fiscales" "Pasivo"
 2.01.04.03.00.00 "DRG - Ingresos Brutos" "Deudas Fiscales" "Pasivo"
 2.01.05.03.01.30 "Ajimez S.A." "Fondo de Reparación" "Fondo de Reparación y Garantía" "Pasivo"
 4.02.01.01.00.00 "Contratistas" "Multas cobradas" "Otros Ingresos" "Ingresos"

(*) Previo al momento de emisión del cheque, en base al Parte diario de Tesorería se realizó la siguiente registración:

1.01.01.05.00.00 "Cheques CMV a entregar"
 1.01.01.03.09.00 "BCBA Cuenta 9061/0" "Bancos"



[Handwritten signature]

Viviendas terminadas

Al cierre del ejercicio para reflejar la obra terminada, realiza la siguiente imputación contable, en base a información proporcionada por la Gerencia de Proyectos y Obras.

1.01.04.07.03.00 "Acoyte 545/95" "Obras terminadas pendientes de adjudicación"
"Bienes de Cambio"

1.01.04.06.03.00 "Acoyte" "Obras en ejecución" "Bienes de Cambio"

Viviendas adjudicadas

Al cierre del ejercicio para reflejar los importes correspondientes a viviendas adjudicadas, realiza la siguiente imputación contable, en base a información solicitada por la Gerencia Registro Adjudicación Inmuebles.

1.01.02.04.00.00 "Movimientos Banco Ciudad" (cuenta regularizadora de Bienes de Cambio - Obras en ejecución)

2.01.05.02.05.00 "Anticipo Acoyte" "Cobros anticipados" "Otras deudas"

1.01.04.07.03.00 "Acoyte 545/95" "Obras terminadas pendientes de adjudicación" "Bienes de Cambio"





AGCBA

ANEXO V - OPERATORIA ACOYTE V-A CERTIFICADOS DE OBRA

OBRA EDIFICIOS ACOYTE N° 545 Y N° 595 (OBRA 1 Y 2)

EMPRESAS: G.Y.F.S.A. S.A. - AJIMEZ S.A.

PLAZO ORIGINAL: 18/24 MESES

Iniciación : 29/03/93

Terminación c/prorrogas:

Monto de Obra(BASICO): \$ 2.138.755,00

Monto de Obra(BASICO): \$ 1.826.254,70

Real: 31/01/2000

Contratista	ITEM	CERTIFICADOS	Período certificado	Fecha				Monto Certificado
				Presentación	Aprobación	O. De Pago	Pago	
GYFSA	1	Certificado N° 1	Abr-93	03-05-93	06-05-93	11/05/1993	1875793	\$14.556,05
GYFSA	3	Certificado N° 2	May-93	10/06/1993	11/06/1993	15/06/1993	18/06/1996	\$3.372,93
GYFSA	4	Certificado N° 3	Ene-94			15/02/1994	18/02/1994	\$47.510,71
GYFSA	5	Certificado N° 4	Feb-94	02/03/1994	11/03/1994	15/03/1994	02/06/1994	\$6.079,43
GYFSA	6	Certificado N° 5	Abr-94	09/05/1994		23/05/1994	03/06/1994	\$43.376,86
GYFSA	8	Certificado N° 6	May-94	02/06/1994	15/06/1994	21/06/1994	23/06/1994	\$46.377,78
GYFSA	10	Certificado N° 7	Jun-94	08/07/1994	18/07/1994	28/07/1994	29/07/1994	\$39.776,34
GYFSA	12	Certificado N° 8	Jul-94	17/08/1994	****	30/08/1994	05/09/1994	\$13.667,96
GYFSA	13	Certificado N° 9	1/8/94 al 18/10/94	25/10/1994	09/11/1994	09/12/1994	16/12/1994	\$16.020,20
GYFSA	14	Certificado N° 10	19/10/94 al 31/12/94	02/01/1995	13/01/1995	13/06/1995	20/06/1995	\$30.732,60
GYFSA	15	Certificado N° 11	Jun-95	24/07/1995	04/08/1995			\$16.889,09
GYFSA	16	Certificado N° 12	Jul-95	28/08/1995	07/09/1995			\$16.427,50
GYFSA	17	Certificado N° 13	Ago-95	15/09/1995	21/09/1995			\$16.035,52
GYFSA	18	Certificado 11, 12, 13 Res. 1113/ss/95				24/11/1995	24/11/1995	\$149.347,00
GYFSA	14	Certificado N° 14/ANT.CERT.N° 15	Nov-95	06/12/1995	18/12/1995	21/12/1995	26/12/1995	\$32.367,54
GYFSA	17	Certificado N° 15 Y N° 16(PARCIAL)	Ene-96	13/02/1996	20/02/1996	26/02/1996	01/03/1996	\$82.557,73
GYFSA	18	Certificado N° 16(PARCIAL)	Ene-96			27/03/1996	28/03/1996	\$34.566,86





AGCBA

GYFSA	20	Certificado N° 17	Feb-96	20/03/1996	26/03/1996	28/03/1996	09/04/1996	\$91.595,42
GYFSA	23	Certificado N° 18	Mar-96	10/04/1996	18/04/1996	24/04/1996	30/04/1996	\$62.048,29
GYFSA	25	Certificado N° 19	Abr-96	21/05/1996	28/05/1996	30/05/1996	05/06/1996	\$82.288,42
GYFSA	26	Certificado N° 20	May-96	13/06/1996	21/06/1996	24/06/1996	02/07/1996	\$47.814,58
GYFSA	27	Certificado N° 21/ajuste IVA 3/96	Jun-96	18/07/1996	25/07/1996	31/07/1996	06/08/1996	\$22.710,59
GYFSA	28	Certificado N° 22	Jul-96	08/08/1996	23/08/1996	28/08/1996	05/09/1996	\$49.880,72
GYFSA	29	Certificado N° 23	Ago-96	10/09/1996	23/09/1996	10/10/1996	14/10/1996	\$53.179,22
GYFSA	30	Certificado N° 24	Sep-96	10/10/1996	17/10/1996	24/10/1996	31/10/1996	\$48.807,67
GYFSA	31	Certificado N° 25	Oct-96	18/11/1996	06/12/1996	10/12/1996	13/12/1996	\$26.571,52
GYFSA	32	Certificado N° 26	Nov-96	06/12/1996	12/12/1996	17/12/1996	23/12/1996	\$19.138,48
GYFSA	33	Certificado N° 27	Dic-96	06/01/1997	08/01/1997	16/01/1997	21/01/1997	\$31.726,01
GYFSA	34	Certificado N° 28	Ene-97	06/02/1997	13/02/1997	18/02/1997	24/02/1997	\$22.520,44
GYFSA	35	Certificado N° 29	Feb-97	05/03/1997	12/03/1997	18/03/1997	21/03/1997	\$38.587,08
AJIMEZ S.A.	36	Certificado N° 30	3/97 al 7/98	07/08/1998	24/08/1998			\$42.034,49
	37	Adicional N° 1 cert. N° 1	3/97 al 7/98	07/08/1998	24/08/1998			\$3.013,10
AJIMEZ S.A.	39	Certificado N° 31	Ago-98	10/09/1998	21/09/1998			\$48.007,72
	40	Adicional N° 1 cert. N° 2	Ago-98	10/09/1998	21/09/1998			\$1.485,64
AJIMEZ S.A.	42	Certificado N° 32	Sep-98	08/10/1998	16/10/1998			\$55.511,53
	43	Adicional N° 1 cert. N° 3	Sep-98					\$6.412,52
AJIMEZ S.A.	46	Certificado N° 33	Oct-98	05/11/1998	12/11/1998			\$63.988,51
	47	Adicional N° 1 cert. N° 4	Oct-98					\$24.240,70
AJIMEZ S.A.	49	Certificado N° 34	Nov-98					\$51.278,64
	50	Adicional N° 1 cert. N° 5	Nov-98	07/12/1998	14/12/1998			\$34.160,35
AJIMEZ S.A.	52	Certificado N° 35	Dic-98	05/01/1999	12/01/1999	25/01/1999	27/01/1999	\$71.704,74
	53	Adicional N° 1 cert. N° 6	Dic-98					\$24.482,55
AJIMEZ S.A.	55	Certificado N° 36	Ene-99	09/02/1999	16/02/1999			\$105.157,88
	56	Adicional N° 1 cert. N° 7	Ene-99					\$29.106,09
AJIMEZ S.A.	58	Certificado N° 37	Feb-99	10/03/1999	17/03/1999			\$99.005,40
	59	Adicional N° 1 cert. N° 8	Feb-99					\$29.806,54
AJIMEZ S.A.	61	Certificado N° 38/39	3/99 y 4/99	10/05/1999	18/05/1999			\$62.122,48
	62	Adicional N° 1 cert. N° 9/10						\$31.189,51





AGCBA

AJIMEZ S.A.	64	Certificado N° 39		May-99	09/06/1999	18/06/1999			\$31.323,78
	65	Adicional N°1 cert. N° 10		May-99					\$17.244,22
AJIMEZ S.A.	71	Certificado N° 40		Jun-99	14/07/1999	21/07/1999			\$36.008,16
	72	Adicional N°1 cert. N° 11		Jun-99					\$8.582,18
									\$2.082.387,30
AJIMEZ S.A.	74	Certificado N° 41		julio-diciembre/98	04/05/2000	23/05/2000			
	75	Adicional N°1 cert. N° 12							

42

Handwritten signature at the bottom of the page.



AGCBA

43

V - B MOVIMIENTOS Y SALDOS VERIFICADOS DE RUBROS DE CREDITOS

CUENTA N°	Precio Provisorio	Adq. Planes de Vivienda		Deudores por Vivienda			Cobranzas		Saldos al cierre			
		Corto Plazo	Largo Plazo	(Cuotas devengadas 1999)		Anticipo	Cuota	Adq. Planes de Vivienda		Ds. Por Vivienda	Deudores Morosos	
				Amortiz.	Gtos./seg.			Corto Plazo	Largo Plazo			
Viviendas												
84001	\$ 41.492,00	\$ 2.936,00	\$ 38.556,00	\$ 436,00	\$ 12,38	\$ 448,38	\$ 2.500,00	\$ 448,38	\$ 5.236,66	\$ 33.319,34	\$ 0,00	\$ 0,00
84009	\$ 54.866,00	\$ 4.204,00	\$ 50.662,00	\$ 1.204,00	\$ 25,08	\$ 1.229,08	\$ 3.000,00	\$ 0,00	\$ 6.137,47	\$ 44.524,53	\$ 0,00	\$ 1.229,08
84010	\$ 41.492,00	\$ 3.372,00	\$ 38.120,00	\$ 872,00	\$ 24,76	\$ 896,76	\$ 2.500,00	\$ 896,76	\$ 4.915,13	\$ 33.204,87	\$ 0,00	\$ 0,00
84011	\$ 42.214,00	\$ 3.610,00	\$ 38.604,00	\$ 1.110,00	\$ 31,00	\$ 1.141,00	\$ 2.500,00	\$ 1.141,00	\$ 4.728,58	\$ 33.875,42	\$ 0,00	\$ 0,00
84012	\$ 54.866,00	\$ 4.505,00	\$ 50.361,00	\$ 1.505,00	\$ 31,00	\$ 1.536,00	\$ 3.000,00	\$ 1.535,94	\$ 5.836,47	\$ 44.524,53	\$ 0,00	\$ 0,00
84014	\$ 42.214,00	\$ 3.166,00	\$ 39.048,00	\$ 666,00	\$ 18,60	\$ 684,60	\$ 2.500,00	\$ 684,60	\$ 5.114,00	\$ 33.934,00	\$ 0,00	\$ 0,00
84015	\$ 54.866,00	\$ 4.505,00	\$ 50.361,00	\$ 1.505,00	\$ 31,35	\$ 1.536,35	\$ 3.000,00	\$ 0,00	\$ 5.836,47	\$ 44.524,53	\$ 0,00	\$ 1.536,35
84017	\$ 42.214,00	\$ 2.500,00	\$ 39.714,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 2.500,00	\$ 0,00	\$ 2.664,00	\$ 37.050,00	\$ 0,00	\$ 0,00
84018	\$ 54.866,00	\$ 4.505,00	\$ 50.361,00	\$ 1.505,00	\$ 31,35	\$ 1.536,35	\$ 3.000,00	\$ 1.536,35	\$ 5.913,98	\$ 44.447,02	\$ 0,00	\$ 0,00
84020	\$ 42.214,00	\$ 3.610,00	\$ 38.604,00	\$ 1.110,00	\$ 31,00	\$ 1.141,00	\$ 2.500,00	\$ 1.141,00	\$ 4.787,55	\$ 33.816,45	\$ 0,00	\$ 0,00
84023	\$ 42.214,00	\$ 2.944,00	\$ 39.270,00	\$ 444,00	\$ 12,40	\$ 456,40	\$ 2.500,00	\$ 456,40	\$ 5.277,81	\$ 33.992,19	\$ 0,00	\$ 0,00
84027	\$ 54.866,00	\$ 4.204,00	\$ 50.662,00	\$ 1.204,00	\$ 25,08	\$ 1.229,08	\$ 3.000,00	\$ 1.229,08	\$ 6.137,47	\$ 44.524,53	\$ 0,00	\$ 0,00
84031	\$ 41.492,00	\$ 3.154,00	\$ 38.338,00	\$ 654,00	\$ 18,57	\$ 672,57	\$ 2.500,00	\$ 672,57	\$ 5.075,70	\$ 33.262,30	\$ 0,00	\$ 0,00
84035	\$ 56.277,00	\$ 4.550,00	\$ 51.727,00	\$ 1.550,00	\$ 31,40	\$ 1.581,40	\$ 3.000,00	\$ 1.581,40	\$ 5.985,91	\$ 45.741,09	\$ 0,00	\$ 0,00
84036	\$ 39.663,00	\$ 3.324,00	\$ 36.339,00	\$ 824,00	\$ 24,72	\$ 848,72	\$ 2.500,00	\$ 636,54	\$ 4.810,48	\$ 31.528,52	\$ 212,18	\$ 0,00
84037	\$ 39.934,00	\$ 3.540,00	\$ 36.394,00	\$ 1.040,00	\$ 30,90	\$ 1.070,90	\$ 2.500,00	\$ 1.146,32	\$ 4.675,06	\$ 31.718,94	\$ 0,00	\$ 0,00
84040	\$ 39.934,00	\$ 3.332,00	\$ 36.602,00	\$ 832,00	\$ 24,72	\$ 856,72	\$ 2.500,00	\$ 856,72	\$ 4.827,75	\$ 31.774,25	\$ 0,00	\$ 0,00
84043	\$ 39.934,00	\$ 3.332,00	\$ 36.602,00	\$ 832,00	\$ 24,72	\$ 856,72	\$ 2.500,00	\$ 0,00	\$ 4.827,75	\$ 31.774,25	\$ 0,00	\$ 856,72
84044	\$ 56.277,00	\$ 3.310,00	\$ 52.967,00	\$ 310,00	\$ 6,28	\$ 316,28	\$ 3.000,00	\$ 316,28	\$ 6.910,00	\$ 46.057,00	\$ 0,00	\$ 0,00
84049	\$ 39.934,00	\$ 3.540,00	\$ 36.394,00	\$ 1.040,00	\$ 30,90	\$ 1.070,90	\$ 2.500,00	\$ 0,00	\$ 4.675,06	\$ 31.718,94	\$ 0,00	\$ 1.070,90
84053	\$ 56.277,00	\$ 4.240,00	\$ 52.037,00	\$ 1.240,00	\$ 25,12	\$ 1.265,12	\$ 3.000,00	\$ 1.265,12	\$ 6.216,14	\$ 45.820,86	\$ 0,00	\$ 0,00
Total V.	\$ 978.106,00	\$ 76.383,00	\$ 901.723,00	\$ 19.883,00	\$ 491,33	\$ 20.374,33	\$ 56.500,00	\$ 15.544,46	\$ 110.589,44	\$ 791.133,56	\$ 212,18	\$ 4.693,05
Cocheras												
84010	\$ 15.370,00	\$ 0,00	\$ 15.370,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 4.455,65	\$ 10.914,35	\$ 0,00	\$ 0,00
84040	\$ 14.194,00	\$ 0,00	\$ 14.194,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 4.408,52	\$ 9.785,48	\$ 0,00	\$ 0,00
84053	\$ 14.904,00	\$ 0,00	\$ 14.904,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 4.436,97	\$ 10.467,03	\$ 0,00	\$ 0,00
Total C.	\$ 44.468,00	\$ 0,00	\$ 44.468,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 13.301,14	\$ 31.166,86	\$ 0,00	\$ 0,00
	\$ 1.022.574,00	\$ 76.383,00	\$ 946.191,00	\$ 19.883,00	\$ 491,33	\$ 20.374,33	\$ 56.500,00	\$ 15.544,46	\$ 123.890,58	\$ 822.300,42	\$ 212,18	\$ 4.693,05

AGCBA

AGCBA

FOLIO
44

V - C RUBROS DE BIENES DE CAMBIO - SALDOS AL CIERRE

	AI 31/12/98	AI 31/12/99
Costo de la Obra	\$ 1.536.653,75	\$ 2.082.387,30
Anticipos a Contratistas	\$ 54.778,21	\$ 10.583,86
Viviendas terminadas	\$ 0,00	\$ 0,00
Viviendas adjudicadas	\$ 0,00	\$ 1.022.574,00
Viviendas escrituradas	\$ 0,00	\$ 0,00
Saldos al cierre del Ejercicio (AGCBA)		
1.01.04.06.03.00 "Obras en ejecución"	\$ 1.536.653,75	\$ 2.082.387,30
"Obras en ejecución adjudicadas" (*)	\$ 0,00	\$ 1.022.574,00
1.01.04.07.03.00 "Obras terminadas pendientes de adjudicación"	\$ 0,00	\$ 0,00
"Obras terminadas adjudicadas" (**)	\$ 0,00	\$ 0,00
"Anticipos a contratistas" "Bienes de Cambio" (***)	\$ 54.778,21	\$ 10.583,86

(*) Cuenta de Pasivo no prevista en el Plan de Cuentas correspondiente al ejercicio auditado (representaría la obligación que asume la CMV al firmar los boletos de compraventa de entregar viviendas en ejecución al momento de su escrituración.

(**) Cuenta de Pasivo no prevista en el Plan de Cuentas correspondiente al ejercicio auditado (representaría la obligación que asume la CMV al firmar los boletos de compraventa de entregar las viviendas terminadas al momento de su escrituración.

(***) Cuenta de Bienes de Cambio no prevista en el Plan de Cuentas correspondiente al ejercicio auditado (representaría los adelantos efectuados a los contratistas de obras).