

INFORME FINAL

GESTION

CORPORACIÓN BUENOS AIRES SUR S.E.

Buenos Aires, mayo de 2004

**AUDITORIA GENERAL
DE LA CIUDAD DE
BUENOS AIRES**

Av. Corrientes 640 - 5to. Piso - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presidente:

Lic. Matías Barroetaveña

Auditores Generales:

Dra. Alicia Boero

Dr. Vicente Brusca

Dr. Rubén Campos

Dr. Nicolás Corradini

Dr. José Luis Giusti

Lic. Josefa Prada

CÓDIGO DEL PROYECTO:
5.03.20.A

NOMBRE DEL PROYECTO:
Corporación Buenos Aires Sur S.E.

OBJETO:

PROGRAMA: 2015 TRANS A EMP. PUB. NO FIN. P/FIN GAS DE CAP.
2015 APORTES DE CAP. A EMPRESAS PUB. NO FINAN.

UNIDAD EJECUTORA: CORPORACIÓN BUENOS AIRES SUR

JURISDICCIÓN: 20-65 SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONTROL COMUNAL Y
SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO- .

OBJETIVO:

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos del programa en términos de eficacia y eficiencia.

ALCANCE DEL PROYECTO:

La naturaleza y alcance de los procedimientos de auditoría a aplicar, serán determinados sobre la base de un relevamiento preliminar.

PERÍODO BAJO EXÁMEN:

Ejercicio 2002

EQUIPO DESIGNADO:

- Auditor Supervisor: Dr. Juan José Tufaro

- Auditores:

Dra. Zulema Ada Guevara

Dra. Marisa Sbarbati

Dr. Mario Codega

Cdor. José Cosso.

Lic. Mercedes Rivadeneira

Sr. Salvador Gianguzzi

INFORME FINAL DE AUDITORIA PROYECTO N° 5.03.20.A

**Sr. Presidente
De la Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires
Lic. Jorge Telerman
S / D**

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad con las disposiciones de la Ley 70, artículos 131°, 132° y 136°, la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Corporación Buenos Aires Sur S.E.

1. OBJETIVO

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos del programa en términos de eficacia y eficiencia.

2. ALCANCE DEL EXAMEN

El examen fue realizado de conformidad con las Normas de Auditoría Externa establecidas en el Artículo 6° de la ley N° 325 de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires aprobatoria de las normas de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires.

Las tareas de campo se desarrollaron en el período comprendido entre el 17 de octubre de 2003 y el 4 de marzo de 2004.

3.1. Procedimientos Aplicados.

- Entrevistas con funcionarios y personal de la Corporación.
- Actualización del relevamiento de los circuitos administrativos implementados en la sociedad.
- Actualización del relevamiento del sistema de Control Interno implementado.
- Requerimiento de documentación e información:

1. Listado de bienes fideicomitidos solicitados por la Corporación.
 2. Emprendimientos y proyectos elaborados por la Corporación; estado de avance y efectos producidos por los mismos.
 3. Listado de Patrimonio.
 4. Listado de Personal.
 5. Presupuesto aprobado año 2002.
 6. Ejecución presupuestaria del ejercicio 2002.
 7. Actas de directorio.
- Análisis y confrontación de la información y documentación suministrada.
- Análisis del presupuesto y ejecución presupuestaria correspondiente al ejercicio 2002.

Limitación al alcance:

Debe destacarse que pese a las averiguaciones realizadas en la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires no se pudieron obtener indicadores sobre el desarrollo comercial e industrial de la zona de ingerencia de la Corporación, limitando el análisis sobre el cumplimiento de los mismos.

4. ACLARACIONES PREVIAS

4.1. Actualización de la estructura del organismo – Manual de procedimientos

El Manual de Organización fue aprobado por el Directorio de la CBAS mediante acta LIII del 30/12/01, siendo de aplicación obligatoria para todas las áreas y el personal de la Corporación”. (ver. Fs. 114) en el Capítulo 1 Presentación y Condiciones Generales, Título 2 Propósitos, destinatarios y alcances de aplicación del Manual.

La estructura para el año 2003 elimina la Gerencia Comercial, la Gerencia Administrativa Financiera, el Área de Relaciones Institucionales, Gerencia de Fideicomiso y Proyectos Comerciales y la Subgerencia Contable.

Con fecha 26/01/04 el Presidente de la Corporación, designado por Decreto 2/04 introduce por Resolución N° 4/04 las siguientes reformas al Estatuto: modifica la dependencia funcional de las Gerencias las que pasan a depender todas en forma directa de la Presidencia de la Corporación

manteniendo cada una de ellas sus respectivas competencias, modifica la denominación de la Gerencia de Desarrollo Urbanístico por la de Gerencia de Medio Ambiente y Desarrollo Urbanístico, modifica la denominación de la Gerencia General y su adjunta por la de Dirección Ejecutiva y su adjunta y autoriza a la Dirección Ejecutiva Adjunta a realizar las modificaciones del manual de organización que correspondan de acuerdo a lo establecido en el art. 1,2,3 y 4 de la resolución.

En resumen: se aprueba la estructura Orgánica de la Corporación, pero el manual de organización proporcionado por la Corporación no se encuentra actualizado en relación a la estructura vigente.

Para una mayor descripción los mismos se adjuntan en anexos I y II.

4.2 Marco normativo: actualización

4.2.1 Decreto N° 768/03: Modifica el estatuto de la Corporación a los fines, según sus considerandos, de otorgar mayor ejecutividad al funcionamiento de la misma.

Elimina el Comité Ejecutivo y transfiere las facultades y deberes que la figura eliminada otorgaba al Comité, al Presidente y Vice Presidente de la Corporación.

Se incorpora el inc. "h" al art. 21, a partir del cual, se permite delegar en un miembro del Directorio o en el Gerente General las atribuciones del Presidente, y en su caso del Vicepresidente, previstas en los incisos "d", "f" y "g" del mencionado artículo, a saber:

d) La representación legal de la Sociedad, en sede administrativa, judicial o extrajudicial.

f) La autorización para la firma de cheques, pagarés, letras de cambio, y demás papeles de comercio, como así también girar en descubierto.

g) Designar y remover gerentes y empleados, acordando su remuneración y atribuciones; administrar y disponer de toda clase de bienes de la sociedad, muebles o inmuebles.

4.2.2. Manual de Procedimientos

El Manual de Organización fue aprobado por el Directorio mediante acta LIII del 30/12/01, siendo de aplicación obligatoria para todas las áreas y el personal de la Corporación.

4.3. Publicidad y Relaciones Institucionales

Se desarticula el Área de Relaciones Institucionales que era el área encargada de establecer las relaciones con los ciudadanos, los Centros de Gestión y Participación y asociaciones no gubernamentales; en tanto que la página Web cae a partir del momento en que la Corporación comienza a atravesar problemas económicos. Sobre dichos problemas económicos, nos remitimos a los comentarios que más adelante se harán sobre los estados contables.

4.4. Personal

Si bien al momento del descargo por parte del ente auditado, no se contaba con la información sobre el total del personal de la Corporación, en la contestación a dicho descargo, mediante nota C.B.A.S.S.E. N° 784/2004, se acompaña nómina del personal de planta, gerenciales, y de planta de gabinete de directorio, a fecha diciembre de 2002 y diciembre de 2003, las cuales arrojan los siguientes resultados:

DICIEMBRE DE 2002.

Personal de Planta:	23.
Gerenciales:	3.
<u>Personal de Planta de Gabinete de Directorio:</u>	<u>10.</u>
Total:	36.

DICIEMBRE DE 2003.

Personal de Planta:	15.
Gerenciales:	4.
<u>Personal de Planta de Gabinete de Directorio:</u>	<u>9.</u>
Total:	28.

4.4.1 Legajos del Personal

En materia del régimen laboral aplicable, resulta de aplicación la Ley N° 471 de Relaciones Laborales en la Administración Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A tal efecto se expidió la Procuración General de la Ciudad, mediante dictamen N° 11563 de fecha 21/1/02, ante el pedido de la Corporación Sur.

No obstante, con fecha 6 de julio de 2004, en ocasión de responderse a la nota de descargo, la Corporación manifiesta que: *“Asimismo se hace saber que por Resolución del Directorio según Acta N° LXXXVI de fecha 31/03/04, se ha dispuesto la aplicación al personal de la Corporación, de las disposiciones de la Ley de Contrato de Trabajo, su decreto reglamentario y leyes modificatorias”*.

En el marco de la aplicación de la ley 471, que rigió durante las tareas de campo, se procedió a efectuar un análisis de 10 legajos y 10 recibos de haberes del personal de planta transitoria, sobre un total de 17 agentes de dicha planta.

4.4.2. Control del Personal

La Corporación implementa el sistema de tarjetas de fichaje con reloj marcador del horario de ingreso y egreso del personal.

4.5 Estadísticas

Habiéndose practicado el requerimiento de la información pertinente, se verificó que no se confeccionó ningún tipo de estadísticas.

4.6 Control interno

En la estructura aprobada para el Organismo, se encuentra prevista un área de auditoría interna. La misma se halla en funcionamiento, desde el inicio de la sociedad.

4.7 Fondo de desarrollo

Tanto la Ley 470, de creación de la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado como el Decreto N° 1814/00 y su modificatorio Decreto N° 768/02, contienen disposiciones referidas a la creación del "Fondo de Desarrollo Buenos Aires Sur", el Titulo IV dispone que la sociedad contará además de las partidas presupuestarias (.....) inc. f) *con lo proveniente del Fondo de Desarrollo Buenos Aires Sur, ha constituirse con el producido de sus propias actividades, donaciones, legados y las partidas presupuestarias específicas que se asignen anualmente para el cumplimiento a la Ley 470 de la Ciudad.*

4.7.1 Patrimonio Fideicomitado - Fondo de Desarrollo (Diferencias)

El fondo de desarrollo se debía componer con los siguientes items:

- Producido por las propias actividades de la Corporación.
- Donaciones.
- Legados.
- Partidas presupuestarias.

El patrimonio fideicomitido se compone con los bienes inmuebles transferidos con motivo del contrato de fideicomiso, el cual en la actualidad cuenta con los siguientes:

- Matanza e Itaquí, transferido por Decreto 378-GCBA-2001
- Balbastro s/n° esq. Avda. Perito Moreno s/n°, y Avda. Perito Moreno s/n° esquina Castaños s/n°, transferido por Decreto N° 20-GCBA-2002
- Saraza y Escalada, transferido por Decreto N° 20-GCBA-2004

En principio hemos de mencionar que el patrimonio fideicomitido no debe ser tomado como componente del Fondo de Desarrollo.

A fin de despejar toda duda, y aclarar las diferencias sobre los distintos ítems que componen el fondo y el patrimonio fideicomitido, hemos de interpretar a que se refiere la Ley 470 al referirse al “producido por las propias actividades de la Corporación”.

El Decreto 1814/00, en su artículo 39 establece que: “Las utilidades líquidas y realizadas se destinarán al "FONDO DE DESARROLLO BUENOS AIRES SUR", creado por el artículo tercero de la Ley N° 470, para el cumplimiento de lo establecido por el artículo segundo de la misma”.

Dichas utilidades en lo que se refiere al patrimonio fideicomitido estarían representadas por el 5% que según el contrato se otorga a la Corporación por su desempeño como fiduciario. Ello constituye un ejemplo de utilidades líquidas y realizadas y que conforman una actividad propia de la Sociedad.

Por otro lado, también debemos recordar que, tanto en las normas de creación de la Corporación como en el contrato de fideicomiso, se establece la intangibilidad del patrimonio fideicomitido, como también su contabilidad separada, lo cual impide considerar al mismo como derivado de la propia actividad de la Sociedad.

En atención a lo expuesto, el patrimonio fideicomitido y el fondo de desarrollo, son acervos distintos.¹

4.8 Acuerdos Interjurisdiccionales

El art. 5 de la ley 470 establece que la Corporación debe promover la celebración de acuerdos interjurisdiccionales para el cumplimiento de sus

¹ Tres son los sujetos que componen el contrato de fideicomiso: 1) Fiduciante: G.C.A.B.A.; 2) Fiduciario: Corporación Sur; 3) Beneficiario: G.C.A.B.A.
Según se dispone por la Ley 470, y el contrato firmado entre la Corporación y el G.C.A.B.A., el Fiduciante y el Beneficiario constituyen la misma persona.

objetivos, especialmente aquellos que permitan el uso de los bienes inmuebles de propiedad de la Nación, radicados en el área de actuación.

Idéntico criterio contiene el art. 6 del Estatuto, por su parte, el Manual de Organización menciona que la celebración de dichos acuerdos se encuentra dentro de las acciones de la Gerencia General.

4.9 Creación del Comité Ejecutivo

El art. 22 del Estatuto pone a cargo de un Comité Ejecutivo (conformado por tres miembros, integrado por el Presidente, el Vicepresidente y un Director Titular elegido por el Directorio) la siguiente actividad: la gestión de los negocios ordinarios de la sociedad, designar y remover gerentes y empleados, acordar su remuneración y atribuciones, otorgar poderes generales y especiales de administración y disposición, celebrar todo tipo de contrato vinculado con el objeto social.

No obstante no haber sido creado el comité ejecutivo, sus actos fueron realizados por el Directorio en su conjunto mediante la adopción en sus reuniones de las resoluciones pertinentes.

Que mediante el Decreto N° 768/03, se eliminó de su texto el articulado referente al Comité Ejecutivo.

4.10 Inmueble de la calle Rabanal

Dicho inmueble situado en la calle Rabanal 1388/1394/1400, tenía como finalidad principal, la implementación de cursos de capacitación para el personal de la Corporación.

Del relevamiento efectuado en el informe anterior surge que, en el inmueble antedicho, no se habrían realizado actividades de capacitación durante el periodo 2001, al no contar el inmueble con las condiciones apropiadas a tales fines.

Dicha inacción de la Corporación, se mantuvo hasta producida la rescisión del contrato de locación, sucedido con fecha 1 de octubre de 2002. Dicha rescisión quedó plasmada en un acta de restitución, la que no fue entregada al equipo auditor.

No obstante ello, la celebración del contrato de locación implicó un desembolso total de pesos sesenta y cinco mil cuatrocientos (\$ 65.400) más IVA, discriminados de la siguiente manera:

- \$ 32.400 mas IVA, correspondientes al pago por adelantado de 12 meses, a razón de \$ 2.700 por mes.
- \$ 30.000 mas IVA, a partir de Diciembre de 2001, por 10 meses, a razón de \$ 3000 por mes.
- \$ 3.000 mas IVA, en concepto de indemnización por rescisión adelantada del alquiler, según lo previsto por la cláusula 2° del contrato.

4.11 Programa de acciones de la Corporación Buenos Aires Sur S.E.

Dos son los programas que comprenden a los proyectos prioritarios sobre los que se desarrolla la actividad de la Corporación:

4.11.1 Programa de identificación, asignación de destino urbanístico y saneamiento de inmuebles de dominio privado del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

En relación a este programa se practicaron las siguientes tareas:

- a) Diseño, estructuración y puesta en marcha del sistema de información y archivo.

Básicamente comprende la determinación de la situación de hecho y de derecho de los inmuebles comprendidos en el fideicomiso.

- b) Selección de inmuebles y recopilación de la información.

Del análisis de un universo de 3130 inmuebles, surgió que sólo el 44% (1331) es potencialmente apto a los cometidos de la Corporación, puesto que 1189 inmuebles (37%) corresponden a la categoría "bajo autopista", y están bajo la administración de AUSA y uno de ellos es un estacionamiento subterráneo; por otra parte, 609 (19%) corresponderían al dominio público según su tipología.

Sobre los 1331 inmuebles preseleccionados, se avanzó en tareas de identificación y recopilación de información, analizando aspectos urbanísticos relevantes (por ejemplo: distritos según Código de Planeamiento Urbano, situación dominial, situación de ocupación, superficie del predio y superficie cubierta, características del entorno, vinculación con la red vial, accesibilidad, grado de afectación a ensanches o vía pública, entre otros).

- c) Procedimientos de consultas.

A fin de completar la información requerida se generó un procedimiento de consultas e interacción con distintos organismos del GCBA. Ello significa que la Corporación cuenta con el acceso directo a otras reparticiones

gubernamentales relacionadas de distintas formas con los inmuebles en cuestión, a efectos de obtener información de dichas reparticiones.

Luego sobre esta base, los equipos técnicos de la Escribanía General del GCBA trabajaron realizando el relevamiento físico de los inmuebles y estimando su valoración, estado de ocupación y situación jurídica en que se encuentran para su transferencia. El resultado de esta tarea se informa en la Providencia N° 403-EGRAL.2002 que forma parte del Expediente N° 67.659/2001, con la cual la Escribanía da cumplimiento al Decreto 2021/01 del Jefe de Gobierno. Dicho informe incluye 161 inmuebles, de los cuales 137 están en condiciones de ser transferidos y los restantes presentan situaciones dominiales a regularizar.

d) Relevamientos

Se trata de información complementaria, elaborada in situ en los inmuebles preseleccionados.

e) Asignación de destino urbanístico y afectación a los proyectos incluidos en el Programa de Acciones de la Corporación.

f) Saneamiento.

Se refiere a depurar y regularizar los distintos problemas de hecho y de derecho de los inmuebles, actuando en colaboración con la Escribanía General y la Dirección de Catastro.

g) Base de datos.

La información recopilada fue procesada y sistematizada digitalmente en base de datos y en Sistemas de Información Geográfica.

4.11.1.a.- Aclaración respecto de las tareas enumeradas

Dichas tareas, emprendidas por iniciativa de la Corporación y evacuadas por distintos organismos del GCBA, tuvieron como finalidad la de dejar a los inmuebles (137) en condiciones de ser transferidos y utilizados a efectos de cumplir con los motivos de creación de la Sociedad.

Asimismo, y en orden a las finalidades proyectadas por la Corporación, se recibieron solicitudes de inmuebles por parte de particulares y agentes privados, públicos e instituciones intermedias, para el funcionamiento de actividades de diversa índole.

Una vez identificada la demanda, se canaliza la búsqueda del o de los inmuebles que presenten aptitud para el uso solicitado, en el marco de los Programas y Proyectos Prioritarios definidos en el Programa de Acciones.

Solicitudes de inmuebles según tipo de demanda	Cantidad	%
Industrial	32	30,8
Comercial/servicios	10	9,6
Cultural	10	9,6
Deportivo-recreativo	9	8,6
Industria y comercio	6	5,8
Vivienda de interés social	12	11,5
Educación	11	10,6
Administración pública	4	4
Salud/Acción Social	2	2
Vivienda particular/colectiva	2	2
Otros equipamientos urbanos	6	5,8
Total	104	100

En igual sentido, se confeccionó un registro de consultas que dieron como resultado la elaboración de informes escritos, organizándose tres tipo de tareas a tal fin: Análisis de propuestas; Respuestas de expedientes; y Provisión y búsqueda de información.

Debe aclararse que el “registro de consultas” funcionó de manera informal.

4.11.1.b.- Registro de iniciativas privadas

Por Acta de Directorio N° LXXI, se aprobó el Registro de Iniciativas Privadas. Actualmente el mismo no se encuentra operativo, ya que según reglamentación aprobada por dicha Acta, se estableció que el Directorio de la CBAS debería aprobar cada fecha de apertura y de cierre del Registro, extremo este aún no implementado.

A) PROYECTOS SOBRE INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DEL GCBA.

I) B1-DESARROLLO RESIDENCIAL DEL DISTRITO U7

Dos lineamientos principales configuran la estrategia de desarrollo integral y sustentable del Parque Almirante Brown definida por la Corporación en correspondencia con los avances del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires:

- La puesta en valor de los grandes espacios verdes de uso recreativo y deportivo como el Parque Indoamericano, el Parque Roca y el Parque de la Ciudad.
- La orientación de inversiones públicas y privadas sobre sectores que por sus características (situación dominial, soporte físico e inserción en la trama urbana) tengan a la vez factibilidad de desarrollo a corto o mediano plazo y potencialidad de ser disparadores de procesos de revalorización del área.

II) B3-PROGRAMA DE DESARROLLO INTEGRAL DISTRITO U17 Y AREA DE CLUBES

Este programa se propone resolver las disfuncionalidades del área, revertir su grado de subutilización y recuperar su dinámica de desarrollo urbano. Para ello, se ha elaborado una estrategia general de desarrollo de conjunto, en función de la regularización dominial, la refuncionalización y reordenamiento de los usos, la urbanización, la revitalización de proyectos productivos y de vivienda, la búsqueda del consenso con los involucrados, la puesta en valor del patrimonio inmobiliario del GCBA en el área, y el aprovechamiento de la capacidad urbanística de los inmuebles.

III) B10-DESARROLLO RESIDENCIAL EN CASTAÑARES Y ESCALADA

La radicación de nuevos habitantes, con el consecuente incremento de la actividad comercial y de servicios, el fortalecimiento de los centros educativos y de formación profesional y la promoción de la actividad empresarial y productiva para la generación de empleo, serán los elementos disparadores del desarrollo de este sector urbano.

IV) B16-DESARROLLO RESIDENCIAL EN AV. TTE. GRAL. F.F. DE LA CRUZ Y MARIANO ACOSTA

La Gerencia de Desarrollo Urbanístico ha encarado el estudio integral de la situación de dominio y ocupación de los inmuebles involucrados, el análisis de la edificabilidad de los mismos, para lo cual gestiona ante los organismos correspondientes la información particularizada.

V) C4-PROYECTO MUSEO DEL TANGO

Los objetivos de este proyecto son los siguientes.

- Promover el desarrollo territorial de un área olvidada del sur de la ciudad, que presenta potencialidad para la atracción de inversiones destinadas a emprendimientos culturales y turísticos ligados a la temática del Tango.
- Aprovechar las condiciones propias del área para generar una propuesta de alto contenido simbólico, que a la vez reivindique y utilice

el patrimonio edilicio y cultural, generando un nuevo lugar de encuentro social.

- Contribuir a insertar al barrio de Nueva Pompeya dentro del circuito turístico tradicional de la ciudad.

VI) D7-PROYECTO DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN PARQUE PATRICIOS

Además de las tareas propias de identificación y asignación de destino urbanístico, análisis de la situación dominial y de ocupación, se ha trabajado en propuestas alternativas de relocalización de las funciones de gestión del gobierno que actualmente se desempeñan en los predios involucrados.

VII) G1-DESARROLLO RESIDENCIALES EN EL AREA DE INFLUENCIA DE LAS AVENIDAS SAN JUAN Y DIRECTORIO

El proyecto G1 del programa de Acciones de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. tiene como objetivo el desarrollo inmobiliario de mediana escala sobre estas Avenidas con el objetivo del “corrimiento del área de prestigio” incorporando al sector sur de la ciudad un polo de desarrollo económico y social que se traducirán en una mejor cotización inmobiliaria de los inmuebles de la zona.

Por expediente Nº 47.320/02 tramita la solicitud de tenencia precaria de estos inmuebles para dar respuesta a demandas de localización de actividades productivas a través de la Secretaría de Desarrollo Económico.

Un ejemplo del proyecto G1 lo constituye la propuesta de viviendas para docentes ubicado en el predio ubicado en Sánchez de Loria y Garay a la espera de la estabilización económica antes mencionada.

VIII) E-IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES UBICADOS SOBRE LA TRAZA PARA LA AVENIDA 27 DE FEBRERO – RIBEREÑOS AL RIACHUELO

Se ha avanzado en la identificación y análisis de los inmuebles ribereños del Riachuelo desde el punto de vista de su afectación por la traza propuesta para la prolongación de la Avenida 27 de Febrero.

IX) G2-ETAPA 1: SECTOR BAJO AUTOPISTA PERITO MORENO ENTRE JOSE ENRIQUE RODO Y EUGENIO GARZÓN

Previo a la construcción de la autopista Perito Moreno AU6, se expropiaron los lotes localizados en la traza de aquella, en virtud de lo cual estos inmuebles pasaron a ser propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Es necesario hacer una distinción respecto a los mencionados lotes, puesto que algunos fueron ocupados y afectados al dominio público, y parte del remanente fueron ocupados por familias carenciadas, e insatisfechas en su demanda habitacional.

Los objetivos que se propusieron, fueron el mejoramiento habitacional, la restauración del tejido urbano, la regularización dominial, y el acondicionamiento de los sectores bajo autopista de dominio público.

X) G3-PROYECTO DE REALIZACIÓN INMEDIATA DE INMUEBLES

Siendo el objetivo de este emprendimiento el promover la venta a sus actuales ocupantes de los inmuebles de dominio privado de G.C.B.A. con destino a vivienda, propiedad horizontal, vivienda con local y local comercial, la Corporación ha procedido a seleccionar y evaluar la situación de dominio y afectación a vía pública de un listado de aproximadamente 228 inmuebles considerados inicialmente en este proyecto. Complementariamente, se concluyó el relevamiento visual y fotográfico de los predios y su entorno y el procesamiento y análisis de la información sobre la situación dominial, de hecho y de derecho de los inmuebles involucrados. Así resultó un listado tentativo prioritario de *aproximadamente* 98 inmuebles.

XI) G4-PROYECTO DESARROLLOS DE EQUIPAMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Este proyecto se propone potenciar las ventajas comparativas del sur en relación con la radicación de empresas productivas, comerciales y de servicios en predios con aptitud para la localización de dichas actividades.

Se completó el pedido de información a las áreas de Gobierno correspondientes y se definió la situación de dominio y ocupación, resultando bajo la probabilidad de transferencia de la mayoría de los inmuebles identificados como de interés para esta línea de trabajo.

XII) PROGRAMA DE EMERGENCIA HABITACIONAL

En este programa se identificaron inmuebles de dominio privado del GCBA aptos para atender la emergencia habitacional a través de oferta residencial transitoria y para vivienda permanente y se realizó el análisis de los costos de su optimización y puesta en valor e inmuebles privados con o sin valor patrimonial (para su destino como hotel o vivienda en alquiler) y se analizó la factibilidad de su compra y rehabilitación.

XIII) IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS CON APTITUD PARA LA LOCALIZACIÓN DE ESCUELAS DE NIVEL MEDIO EN LOS DISTRITOS ESCOLARES N° 19, 20 Y 21.

Se firmó un convenio marco de cooperación con la Secretaría de Educación del G.C.B.A.. En este sentido, la Corporación ha realizado un estudio dirigido a la identificación de predios de dominio privado de la ciudad de Buenos Aires disponibles para la localización de escuelas de enseñanza media a fin de cubrir las necesidades de infraestructura y equipamiento de centros educativos en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires.

B) PROGRAMA DE IDENTIFICACIÓN DE AREAS DE OPORTUNIDAD E INMUEBLES CON VALOR ESTRATÉGICO DE PROPIEDAD DE OTROS ACTORES PUBLICOS Y PRIVADOS

La búsqueda de información sobre estos inmuebles se ha sistematizado de manera similar a la del programa sobre inmuebles de dominio privado del GCBA, con un circuito de consultas a los siguientes organismos, según cada caso, priorizando la Dirección de Catastro de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble. Asimismo se consulta el Código de Planeamiento Urbano para determinar aspectos urbanísticos de dichos inmuebles y se efectúan relevamientos de campo en los casos en que resulte necesario.

I) PROGRAMA DE RECONVERSIÓN DEL AREA MATADEROS – VILLA LUGANO

Este programa tiene por objeto la reconversión del área industrial de Mataderos – Villa Lugano, la refuncionalización del predio del Mercado de Hacienda a partir del traslado de esta actividad fuera de la Ciudad de Buenos Aires, su relocalización en el cono urbano, la revitalización de su entorno barrial mediante la rezonificación de algunos de sus distritos industriales de carácter exclusivo, la recalificación del espacio público, y la urbanización definitiva de las villas de la zona. El área comprende parte de los barrios Mataderos y Villa Lugano (CGP N° 9 y 8) dentro del polígono de acción de la Corporación.

Por su parte la Corporación promovió en diciembre de 2001 el concurso nacional de ideas urbanísticas para el área sur de la Ciudad de Buenos Aires, eje de desarrollo Avda. Eva Perón en el sector industrial de Mataderos y Villa Lugano, con el patrocinio de la Secretaría de Desarrollo Económico del GCBA. El objeto de este concurso fue arribar a un programa urbanístico integral para el sector; a un modelo de gestión indicando las modalidades de actuación del sector público y privado y los medios económicos para su concreción.

El trabajo ganador de este Concurso constituyó una referencia concreta para las decisiones sobre el futuro del predio y del sector urbano.

El 30 de abril de 2002 se formó la Comisión de seguimiento del traslado del Mercado de Hacienda, de la cual formó parte la Corporación. Como resultado del trabajo de esta Comisión, se concretó el día 5 de setiembre del 2002, el acuerdo entre el Estado Nacional y el GACBA, para la transferencia a

la Ciudad de Buenos Aires de las 32 has. que ocupa actualmente el mercado (que demandará de dos a tres años), y la cesión inmediata en comodato de varias has. para comenzar las obras de recuperación del área.

La fracción de terreno de aproximadamente 4 Has. a ceder en comodato a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires será destinada a la apertura de una calle vehicular entre Murguiondo y Lisandro de la Torre que dará continuidad a las calles Tandil y Remedios, y la construcción de una escuela pública. Ambas acciones largamente demandadas por los vecinos. Esta propuesta de acciones inmediatas, consensuada en el marco de la Comisión de Seguimiento, tiene su origen en el proyecto ganador del Concurso de Ideas Urbanísticas promovido por la Corporación.

II) D1-ASIGNACION DE NUEVO DESTINO URBANÍSTICO A LA ESTACION BUENOS AIRES DEL FERROCARRIL BUENOS AIRES SUR

Se realizaron tareas tendientes a la recopilación de información y antecedentes, identificación de la situación catastral y dominial, relevamiento visual y fotográfico, sistematización de la información y elaboración de planimetría de base CAD, estudio de urbanización, croquis y cálculos de superficies, y estudio de posibles actividades a localizar. Este proyecto está a la espera de un acuerdo con el Estado Nacional.

III) F2-RECONVERSION URBANA EN LA BOCA, AMPLIACIÓN DEL CIRCUITO TURÍSTICO, DE GASTRONOMIA, DE MUSEOS Y PATRIMONIAL

Este proyecto se propone crear una franja ribereña para la ampliación de la oferta gastronómica, comercial, recreativa y cultural. En cuanto al estado de avance del proyecto, se procedió a la identificación de los inmuebles que pueden ser objeto de la intervención. Quedan pendientes de realización el estudio de factibilidad económica actualizado y la definición del modelo de gestión, en base a la identificación los actores involucrados, las fuentes de financiamiento del proyecto, los resultados esperados y las etapas de su implementación.

IV) F3-LA BOCA RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO

Con respecto al estado de avance de la propuesta, luego de efectuar una recopilación de información catastral y dominial y un relevamiento fotográfico de los edificios que podrían formar parte del proyecto, la Corporación realizó gestiones con el IILA (Instituto Italiano para Latinoamérica) y se firmó un convenio marco entre la Corporación, la IILA, la Subsecretaría de Patrimonio de la Secretaría de Cultura del GCBA, la Dirección de Patrimonio Urbano de la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano del GCBA, la Dirección Nacional de Arquitectura y la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanístico de la UBA.

En dicho convenio, se presentó un programa con 15 proyectos de restauración y recuperación de fachadas. Asimismo, se estableció que el proyecto definitivo de restauración de fachadas se realizará en el marco de un Seminario-Taller para la formación de profesionales y artesanos.

V) AREAS DE OPORTUNIDAD EN DISTRITOS I Y E2. APLICACIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

Una de las líneas prioritarias de la Corporación, es la de realizar acciones sobre predios sujetos al procedimiento de Convenio Urbanístico contemplado en el Código de Planeamiento Urbano, con el propósito de lograr su puesta en valor y optimizar sus usos.

A través de los convenios urbanísticos, se promueven acuerdos entre organizaciones gubernamentales o particulares a fin de crear “áreas de oportunidad” para aquellas parcelas que se encuentren afectadas a Distrito I y E2 de zonificación y se definan como áreas de interés para la realización de emprendimientos inmobiliarios y/o localización de equipamientos que aporten al desarrollo del sector.

En esta dirección se han identificado en principio las siguientes situaciones:

- Sitios de interés recreativo, paisajístico y/o turístico en áreaa con zonificación I y E2 sobre Pedro de Mendoza y 27 de Febrero. (borde del riachuelo).

- Sectores de interés para densificación residencial y/o equipamiento por su relación con los ejes de desarrollo urbano, relación con área central y subcentros urbanos y/o por impacto de obras públicas.

- Sectores de interés por cambios en el carácter y rol funcional del área por reconversión, refuncionalización de grandes equipamientos.

- Sectores de interés por su aptitud para albergar actividades industriales y de servicios a la industria (áreas industriales planificadas, áreas consolidadas con predominio industrial, áreas mixtas de convivencia con la vivienda.

- Sectores o inmuebles que por sus características propias y de localización se presentan como oportunidad para distintos tipos de actividades debiéndose analizar particularmente las potenciales alternativas.

VI) REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL BARRIO DE CONSTITUCIÓN

En el marco de este programa se realizó un relevamiento de la oferta inmobiliaria privada de viviendas y comercios en el barrio de Constitución.

VII) PROGRAMA DE REVITALIZACION DEL ESPACIO PUBLICO Y EL PATRIMONIO URBANO

Las acciones encaradas por la Corporación comprenden gestiones para la apertura de calles, mejoramiento de avenidas, creación de nuevos espacios públicos, entre otras.

4.11.1.c.- Aclaraciones respecto a los programas de acción

El programa que mayor grado de avance alcanzó, fue el B3 “reordenamiento del Distrito Industrial U17 y predios cedidos a clubes”, en el que se regularizó la situación de la Asociación de Médicos Municipales, efectuándose la venta a sus actuales ocupantes, el resto quedaron en proyectos que se podrían implementar en cada lugar.

Se ha de resaltar que las actuaciones que dan lugar al proyecto B3, fueron iniciadas por pedido de la Asociación de Médicos Municipales directamente ante el Jefe de Gobierno, durante el año 1998.

4.12 Plan de acciones – Política y estrategia financiera

En el capítulo 3 del Plan de Acciones se contempla la política y estrategia de la Corporación. A continuación se transcribe su texto: *“todo emprendimiento que quiera realizarse lleva consigo el diseño y la implementación de una estrategia financiera específica que permita alcanzar en cada caso el menor costo financiero y el mayor plazo de financiamiento posible, Alcanzarlo o, aproximarse a este enunciado se convierte en la práctica en un importante desafío toda vez que los inversores tiene por definición la denominada **aversión al riesgo**, a ello le ha de agregarse en el caso de Argentina se encuentra inmersa en un mercado de capitales desarrollado en la colocación de la deuda pública internacional e **incipiente en el financiamiento de obras privadas**, frente a esta realidad, se interpreta que la estrategia financiera que deberá adoptar la Corporación no podrá desconocer la participación de inversores extranjeros directos o indirectos, además se deberá contemplar otro aspecto que si bien no es financiero es muy importante, referido a la **diversidad de las obras a realizar**, porque es diferente la posición de un inversor frente a la financiación de un barrio de viviendas o de un desarrollo turístico específico, finalmente y como restricción adicional, pero de gran peso, se hace referencia a la **calificación de riesgo de nuestro país por debajo del llamado grado de inversión**, aspectos que impiden recurrir directamente al mercado internacional de capitales con un simple bono, ya que tanto el plazo como la tasa de interés no resultan compatibles con los enunciados indicados.-*

En principio, la necesidad de evaluar una acción de inversión, para la financiación de proyectos es un proceso ex-ante y, esta emparentado con lo que se conoce como método análisis costo-beneficio, cuyo objetivo es

contrastar el análisis del valor expresado en términos económicos de los recursos que se comprometen en determinado proyecto de inversión, con los resultados esperados.

De la lectura de la documentación proporcionada por la Gerencia de Desarrollo Urbanístico, en el mapa de acciones y emprendimientos de fecha 06/02/03, se observa la incorporación de nuevos proyectos, en el área de intervención originaria, y se incorporan nuevas áreas.

4.13 Metodología de transferencia de los bienes comprendidos en el área sur delimitada

4.13.a.- Descripción normativa

Del Decreto 2021/01, artículo 4º (aprobatorio del contrato de fideicomiso), se desprende la forma a utilizar para la transferencia de los bienes inmuebles, estableciéndose los siguientes requisitos:

- Acompañar informe de las condiciones de dominio del inmueble solicitado.
- Certificado parcelario expedido por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.
- Informe expedido por la Dirección General de Administración de Bienes, indicando ocupación en que se encuentra el bien.
- Tasación del inmueble realizada por el Banco Ciudad de Bs.As.

En dicho artículo se establece que, todos los pedidos de informes en los que intervengan unidades de organización del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires deberán ser producidas dentro del término de 5 días de solicitados.

Por otro lado el contrato de fideicomiso, en su art. 6.2 “Modalidad de la transferencia” determina que, el fiduciante podrá transferir la propiedad fiduciaria sólo respecto de los bienes que hubieran sido solicitados por el fiduciario en los términos del programa anual de acciones conforme lo determinado por los artículos 4º y 7º de la Ley N° 470². Si los bienes cuya transferencia solicite el fiduciario no se hubiesen incluido dentro del programa anual de acciones, debe especificarse en el pedido de transferencia, el destino que se le dará, adjuntando el proyecto particular, detallado y específico.

² Ley 470

Art. 7º — PROGRAMA DE ACCIONES. Anualmente el Directorio de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. aprobará un programa de acciones que elevará para su conocimiento al Poder Ejecutivo y a la Legislatura de la Ciudad.

Art. 4º — TRANSFERENCIA EN FIDEICOMISO. Autorízase al Poder Ejecutivo a disponer la transferencia a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. los inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires ubicados en el área de competencia delimitada en el Art. 1º bajo el régimen de fideicomiso establecido por la Ley Nacional N° 24.441 y normas concordantes.

Es decir que aquellos bienes que están contemplados en el programa anual no necesitarían que se indique el destino que se les dará, como condición previa a su transferencia.

Asimismo el art. 6.3 del contrato de fideicomiso, estipula que, el fiduciario debe solicitar la transferencia de inmuebles de conformidad con los requisitos que establezca el fiduciante.

Hasta el presente, a pesar del requerimiento efectuado en tal sentido por parte del equipo auditor, no se ha podido dar con normativa alguna que, determine los requisitos establecidos por el fiduciante.

4.13.b.- Descripción Funcional.

La autorización de la transferencia de la propiedad fiduciaria se realiza por Decreto del Jefe de Gobierno, dictado para cada inmueble o grupo de inmuebles solicitados, previo dictamen legal de la Procuración General.

4.13.c.- Procedimiento:

- 1) La CBAS solicita la caratulación del expediente a la Dirección General de Mesa de Entrada.
- 2) Por cuerda separada tramita los informes del Registro de la Propiedad Inmueble, certificados parcelarios expedidos por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, informe de la Dirección General de Administración de Bienes, y la tasación por parte del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.
- 3) De ser necesario la CBAS procede a la mensura del inmueble del cual se propicia su transferencia.
- 4) Se agrega al expediente la información detallada en el punto 2), junto con toda la documentación del proyecto que se realizará en el predio en cuestión y se da intervención a la Escribanía General.
- 5) La CBAS, elabora el proyecto de Decreto y el cual es remitido a la Procuración General para que emita opinión legal.
- 6) El expediente es elevado a la Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable para el refrendo del proyecto de Decreto.
- 7) Posteriormente el Proyecto de Decreto es refrendado por la Secretaría de Hacienda y por el Jefe de Gabinete.
- 8) Una vez que el Sr. Jefe de Gobierno autoriza la transferencia, la Escribanía General otorga las Escrituras Traslativas de dominio a favor de la CBAS, y el bien es incorporado al patrimonio del Fideicomiso de la CBAS.

4.13.1 Inmuebles transferidos a la CBAS

- Matanza e Itaquí, transferido por Decreto 378-GCBA-2001.
- Balastro s/n° esq. Avda. Perito Moreno s/n°, y Avda. Perito Moreno s/n° esquina Castaños s/n°, transferido por Decreto N° 20-GCBA-2002.
- Saraza y Escalada, transferido por Decreto N° 20-GCBA-2004.

4.13.2 Inmuebles solicitados por la CBAS, cuya transferencia aún no se ha efectivizado

- Castaños y Mariano Acosta, Expediente 22.978/2003.
- Piedras 1191/99, San Juan 3294, Perú 1389/97, Av. Garay 579/81, Cochabamba 1569, Brasil 3219, Av. Garay 1493/99, Av. Garay 3243/45, Av. Garay 3247/49, Av. San Juan 3295, Av. San Juan 823/35/47, Doblas 1768, Expediente 22.987/2003.
- Ferre y General Paz, Expediente 32.743/2003.
- Areas Clubes: Ana María Janner esquina La Fuente, Mariano Acosta, entre Av. Riestra y Calle Sin Nombre, Av. La Fuente 2461/2567, Ana María Janner entre Varela y Av. La Fuente, Ana María Janner 3370, Ana María Janner esquina Pergamino, Castaños 3700/3800/3900, entre Av. Lacarra y Asturias y otros, Expediente 22.982/2003.

4.14. PRESUPUESTO 2002

Durante el ejercicio 2001 se efectuaron aportes irrevocables por \$ 1,000,000.

El Gobierno de la ciudad de Buenos Aires transfirió los siguientes montos durante el ejercicio 2002:

1. Jefatura de Gobierno (Jurisdicción 20)	\$ 675,000
2. Secretaría de Desarrollo Económico (Jurisdicción 65)	<u>\$ 1,775,000</u>
	\$ 2,450,000

El importe indicado en 1. fue realizado a través de transferencias de los incisos :5.5.7. \$ 337.500 y 6.1.2. \$ 337.500.

El importe indicado en 2. fue realizado a través de transferencias de los incisos : 5.5.7 \$ 1.100.000 y 6.1.2. \$ 675.000.

Los mismos se encuentran reflejados en los Estados Contables correspondientes al ejercicio n° 3 del período 01/01/2002 al 31/12/2002, en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto como aportes irrevocables del ejercicio.

4.15 ANÁLISIS DE LOS ESTADOS CONTABLES:

El análisis del Estado de Resultados se encuentra integrado de la siguiente forma:

Aportes de los propietarios-	\$ 12,689,276
Capital Suscripto	\$ 3,600,000
Aportes Irrevocables	\$ 3,450,000
Ajuste del Capital	\$ 5,639,276
Resultados pérdida	(\$ 12,222,039)
Resultados No asignados	(\$ 7,672,621)
Ajuste Resultado Ejercicios Anteriores	(\$ 177,796)
Resultados del Ejercicio	(\$ 4,371,621)
Patrimonio Neto	\$ 467,237

Cuando decimos Aporte de los Propietarios nos referimos al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, ya que posee el 100 % de las acciones. Dichos importes se encuentran expresados en moneda de cierre de los estados contables en si al 31-12-2002. En cuanto a los resultados No asignados y del Ejercicio (ANEXO III) se pueden descomponer de la siguiente forma:

Rubro	31-Dic-02	31-Dic-01	Totales	% sobre el total
Gastos de Administración ²	-2.726.027,67	-6.295.857,35	-9.021.885,02	73,82%
Gastos Operativos y proyectos ²	-1.528.659,56	-1.300.525,14	-2.829.184,70	23,15%
Resultados Financieros y por Tenencia ²	-155.221,01	-10.765,91	-165.986,92	1,36%
RESULTADO DEL EJERCICIO - PERDIDA	-4.371.621,62	-7.850.417,49	-12.222.039,11	98,32%

Dentro de los gastos de Administración del ejercicio 2002, los conceptos de Sueldos, Cargas Sociales Honorarios y Retribuciones y Honorarios, representan el 69,18 % sobre el total de los gastos de Administración³.

² Datos obtenidos del Estado de Resultados del ejercicio cerrado al 31-12-2002.

³ Datos de la Información Requerida por el Art. 64 Inc b) de la ley 19550 – Anexo III

A continuación se expone la apertura de los gastos y costos correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002.

Rubro	Costos de los servicios prestados	Gtos. De Administrac.	% de participación	Gtos Operativos y de proyectos	% de participación	Resultados Financieros
Sueldos		1.151.654,95	42,25			
Cargas Sociales		232.461,18	8,53			
Honorarios y retribuciones		33.731,59	1,24	1.065.966,05	69,73	
Honorarios Directores		467.920,00	17,16			
Servicios de Vigilancia		83.964,21	3,08			
Impuestos Tasas y Contribuciones		51.497,92	1,89			
Luz, Gas T.E., Internet		183.700,66	6,74			
Amortización Bienes de Uso		187.803,04	6,89			
Gastos de Mantenimiento		58.984,99	2,16			
Alquiler de Inmuebles		39.536,87	1,45			
Otros Alquileres		31.758,23	1,17			
Gastos de representación		33.595,29	1,23			
Viáticos		17.027,29	0,62			
Librería Papelería y Utiles		39.953,88	1,47			
Publicidad y auspicios			0,00	25.415,16	1,66	
Seguros		9.969,95	0,37			
Servicio de Información		38.245,48	1,40			
Proyectos				351.991,45	23,03	
Informes Dominios, Matrículas		245,12	0,01	562,52	0,04	
Encuestas Estudios		3.547,17	0,13	3.604,38	0,24	
Gastos Outlet	54.617,38		0,00			

Gastos Predio Loria y Garay			0,00	81.120,00	5,31	
Correo y Mensajería		9.261,24	0,34			
Expensas		8.440,88	0,31			
Gastos Varios		21.815,07	0,80			
Juicios		8.800,00	0,32			
Gastos en personal		4.456,18	0,16			
Marcas y Patentes		7.656,48	0,28			
Gastos Actividades Capacitación	39.191,43		0,00			
Resultados Financieros			0,00			155.221,01
	93.808,81	2.726.027,67	100,00	1.528.659,56	100,00	155.221,01
	2,08%	60,53%		33,94%		3,45%
Total		4.503.717,05				

RAZONES DE RENTABILIDAD³:

El análisis de razones de rentabilidad es una de las formas de medir y evaluar el funcionamiento de la empresa y la gestión de sus administradores a partir de la comparación de las utilidades respecto de ventas, activos o de inversión.

La medición de la gestión se debe realizar con indicadores que nos expliquen la situación, mediante la información financiera y, en particular, a través de los estados contables y la metodología correspondiente, sea capaz de emitir un diagnóstico acerca de la situación económica y financiera de la empresa, y su proyección futura.

La mayoría de los tratadistas y Consejos profesionales nos enumeran y enuncian los indicadores en los casos de las empresas privadas, seleccionando del universo precitado los de utilización en la actividad pública y principalmente centrándonos en la inversión de los dueños podemos aplicar:

³ Con respecto a los indicadores es de distintos trabajos de las CPCECF (Consejos Profesionales de Ciencias Económicas de la Capital Federal), Dr. Lopez Santiso y Dr. Enrique Fowler Newton.

- **RENDIMIENTO DEL CAPITAL COMÚN (CC):** Indica el rendimiento que se obtiene sobre el valor en libros del capital contable.

$$CC = \frac{\text{Utilidades netas después de impuestos}}{\text{Capital contable}}$$

$$-0,344 = \frac{-4.371.621,62}{12.689.276,00}$$

Este indicador nos está explicando que si el resultado es superior a 1 estaríamos en una empresa que puede operar con normalidad.

Si es inferior a 1 no es operativa la misma y es necesario que los socios sigan realizando aportes para su sostenimiento.

- **UTILIDADES POR ACCIÓN (UA):** Representa el total de ganancias que se obtienen por cada acción ordinaria vigente.

$$UA = \frac{\text{Utilidades disponibles para acciones ordinarias}}{\text{Número de acciones ordinarias en circulación}}$$

$$0 = \frac{0}{36.000}$$

En el segundo indicador nos refleja que no hubo ganancias por cada acción ordinaria.

La no disponibilidad de utilidades interrumpe el circuito en cuanto a la reutilización de los mismos en proyectos a realizar.

Esta situación es repetitiva de lo ocurrido en el ejercicio anterior, si bien es cierto que los guarismos en este período fueron de menor cuantía.

5 OBSERVACIONES.

Plan de acción:

1. Se evidencia la ausencia de un plazo determinado para la concreción de los proyectos enunciados en el plan de acción estratégico de la Corporación.

2. Se observa que durante el período auditado, a excepción del proyecto B3 “Reordenamiento del Distrito Industrial U17 y predios cedidos a clubes” (ver punto 4.11.1.c), ningún otro elaborado por la Corporación y mencionados en el punto 4.11. de este informe, ha alcanzado un avance significativo.
3. A principios del año 2002, por iniciativa del presidente de la Corporación, surge una propuesta que no guarda relación alguna con el objeto de la creación de la CBAS, consistente en la creación de una unidad de prestación alimentaria, (Acta 03/01/02), en tanto que otra actividad, era organizar un evento que consistió en la venta al público de útiles, indumentarias y materiales escolares a precios inferiores que los del mercado.(Acta 22/01/02),.-
Se advierte la improcedencia de promocionar éstas iniciativas, en el ámbito de la CBAS, atento la existencia de áreas específicas dentro del Gobierno de la Ciudad con competencia para resolver la problemática.

Estructura y organización del organismo:

1. En el informe de relevamiento de agosto de 2002, se ponía de resalto que la rotación del personal constituía una de las principales debilidades de la Corporación. A la fecha de elaboración de este trabajo, esta situación se mantiene (téngase en cuenta que a escasos tres años y tres meses de su creación, la Corporación contó con cuatro Presidentes). Si bien se encuentra dentro de las facultades del Jefe de Gobierno designar al Directorio de la Corporación, la rotación de funcionarios en tan poco tiempo, atenta contra la dinámica funcional del organismo.

En igual sentido, la falta de incentivos a la continuidad laboral y permanencia de profesionales que se desempeñaron en áreas claves para el desenvolvimiento de la Corporación, ha contribuido al éxodo de éstos, con pérdida del conocimiento aportado por el personal técnico, como así también el inicio de acciones judiciales, en el fuero laboral, donde se demanda a la Corporación.

La diversidad de actores que, desde roles, actitudes y responsabilidades diferentes, integraron la Corporación, atentó contra la unicidad de criterio, y la pérdida de la memoria institucional de la corporación.- (Ver Acta de Directorio de 20/5/02 en la cual se acepta la renuncia de los Señores Gerentes de Coordinación, de Fideicomiso y de Administrador, Acta 30/5/02 en la cual se designa por Decreto 436 al nuevo presidente, se acepta la renuncia del anterior y de dos Directores, y se designa en su sustitución a otros dos, entre otros cambios).

Los sucesivas propuestas de reformulación de la estructura de la sociedad y su esquema organizacional, se ven reflejados en las Actas de fecha 04/04/02, 30/05/02, 18/05/02, y con relación a los cambios en el Manual de procedimientos, Actas del 27/12/02 y 30/12/02.

2. Durante el año 2002 se crea la Gerencia Comercial, sin designar funcionario responsable hasta la finalización de las tareas de campo.
3. Por otra parte se crea la Gerencia de Promoción y Evaluación de Proyectos, que no elevó ni elaboró ningún informe sobre su actividad.

Manual de Organización y de Procedimientos:

1. El Manual de Organización proporcionado no está actualizado al día 26-11-03, dado que con la nueva estructura se eliminan varias reparticiones, por ejemplo: la Gerencia Comercial, la Gerencia Administrativa Financiera, el Area de Relaciones Institucionales, la Gerencia de Fideicomiso.
2. Se observa que el Manual de Procedimientos tampoco está actualizado, dado que mediante Acta de Directorio (de fecha 31/07/03) se sustituyeron varios capítulos del mismo.

En la actualidad, el área encargada de realizar las modificaciones de los manuales de organización y procedimientos, es la Dirección Ejecutiva Adjunta, sin que este cambio haya sido acompañado por la corrección correspondiente de los manuales mencionados.

Comité Ejecutivo:

1. No se cumplió con lo preceptuado en el art. 22 del Estatuto, en cuanto a la creación del Comité Ejecutivo, dado que el mismo nunca se integró.

Fondo de desarrollo:

1. El Fondo de Desarrollo Buenos Aires no se creó a pesar que la normativa le atribuye el carácter de recurso con el que debe contar la Corporación, para el cumplimiento de su objetivo (art.10, Decreto 1814/00).-

Inmueble de la calle Rabanal:

1. Hasta la fecha de rescisión del contrato 1/10/02, se abonó por el alquiler del inmueble de la calle Rabanal N° 1388/1394/1400, la suma de dólares

estadounidenses treinta y dos mil cuatrocientos mas IVA (U\$S 32.400), y pesos treinta y tres mil mas IVA (\$ 33.000). Pese a la erogación mencionada, con más la que demandó las mejoras introducidas en el inmueble, no se registró ningún tipo de actividad relacionada con cursos de capacitación.

Acuerdos Interjurisdiccionales:

1. A pesar de la importancia que le atribuye la normativa, en atención a los fines mencionados, tanto en la ley como en el estatuto, no se celebraron acuerdos de esta naturaleza.

Registro de Iniciativas Privadas:

1. En Abril de 2003, se crea el Registro de Iniciativas Privadas, sin que se registre movimiento alguno dado que no se cumple con los requisitos que lo tornen operativo. Asimismo antes del Registro mencionado, tampoco se habían concretado ninguna de las iniciativas privadas presentadas a la Corporación.

Recursos humanos:

1. Los legajos del personal no se encuentran actualizados de acuerdo a la normativa vigente (año 2003) que por Dictamen de la Procuración General debe ser la ley 471.
2. Se constató que en los mismos no se hallan los exámenes preocupacionales, como así tampoco constan las evaluaciones de desempeño⁵, o el tipo de planta en la que reviste⁶.
3. Examinados los recibos de haberes del personal, se verificó la falta de mención de la ley por la cual rige la relación laboral de los agentes de la Corporación.
4. No se implementaron cursos de capacitación, en especial en relación al inmueble alquilado a tal fin en la calle Rabanal.

Presupuesto y estados contables:

⁵ Art. 33. de la ley 471.

⁶ Art 37. Cap. IX

1. Los aportes e integración del capital fueron absorbidos por las pérdidas durante los dos ejercicios⁷, debiendo el ejecutivo realizar nuevos aportes de Capital.
2. De acuerdo al ratio del Rendimiento del Capital Común aplicado, la situación de la empresa no es autosustentable debiéndose aplicar más del 70 % en gastos de Administración (Sueldos, Cargas Sociales, Honorarios, etc.).

No obstante podría existir un resultado intangible favorable a través de la obtención de resultados de crecimiento en el aspecto de :

- a. Incremento Poblacional.
- b. Desarrollo comercial.
- c. Desarrollo Industrial.

Pero dichos indicadores, no se pudieron utilizar por falta de datos para la elaboración de los mismos⁸. Por lo tanto no hay indicadores para medir la actividad y sus resultados, de la Corporación, debiendo ceñirnos a la consecución de los fines previstos para el cumplimiento del fideicomiso; tema que se trata en el punto siguiente.

Finalidad del Organismo:

1. No surge por parte de la Corporación una acción tendiente a concretar la transferencia de los inmuebles, que ya se encuentran en condiciones para tal fin.
2. No surge del análisis efectuado, que la Corporación haya previsto su evolución patrimonial, teniendo en cuenta el capital formado por la venta de los inmuebles transferidos. En virtud de la venta efectuada a la Asociación de Médicos Municipales, no se desprende que los fondos provenientes de dicha transacción fueran reinvertidos o aplicados a algún proyecto. Por el contrario dichos fondos quedaron inmovilizados, siendo depositados en un plazo fijo.
3. Del presente informe se desprenden indicios que permiten advertir que las condiciones macro, internas y externas, para un proyecto de mediano y largo plazo, como significaba la Corporación Sur, no resultaron ser las mas adecuadas para la justificación y sustentabilidad de este programa durante el ejercicio auditado.

6. RECOMENDACIONES.

⁷ Art. 94 y 96 de la ley 19550, ley de Sociedades Comerciales.

⁸ Datos solicitados a la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires

1. Se recomienda determinar plazos de concreción, para los distintos proyectos del plan de acción estratégico.
2. Se sugiere implementar los mecanismos a disposición de la Corporación a fin de avanzar en la concreción de los proyectos contemplados en el plan estratégico.
3. Se aconseja evitar la promoción de iniciativas que no guarden relación con los distintos proyectos del plan estratégico.
4. Evitar la continua rotación del personal de la Empresa, a fin de mantener la unicidad de criterios y el resguardo de la memoria institucional de la Corporación.
5. Avanzar en el diseño, actualización y aprobación de los manuales de procedimiento y organización.
6. Cumplimentar la normativa respecto de la creación e implementación del Fondo de Desarrollo Buenos Aires.
7. Fomentar la implementación de acuerdos interjurisdiccionales en virtud de la importancia otorgada a los mismos.
8. Cumplir con los requisitos previstos por el Directorio de la Corporación a efectos de tornar operativo el Registro de Iniciativas Privadas.
9. Se recomienda la implementación de cursos de capacitación del personal, como también la actualización de los legajos.
10. Se sugiere la implementación de acciones concretas para la incorporación de los inmuebles que deberían componer el patrimonio fideicomitido; para luego proceder a la reinversión de los fondos obtenidos por las transferencias de dichos inmuebles.
11. Se recomienda avanzar en la conformación de indicadores de gestión, que revelen el avance del desarrollo social, económico y urbano de la zona asignada a la Corporación.

7. CONCLUSIÓN.

A) Resulta contradictorio el criterio adoptado de incorporar nuevos proyectos, en el plan de acción, en las áreas de intervención, cuando no se han ejecutado aún los proyectos a los que se les adjudica el carácter de prioritarios en el plan de acción 2001, que se adopta como plan estratégico de la CBASE.

B) El constante reemplazo de los funcionarios a cargo de la Corporación, provocó una dilación en el cumplimiento de los objetivos propuestos, afectando seriamente la dinámica deseada por la Sociedad.

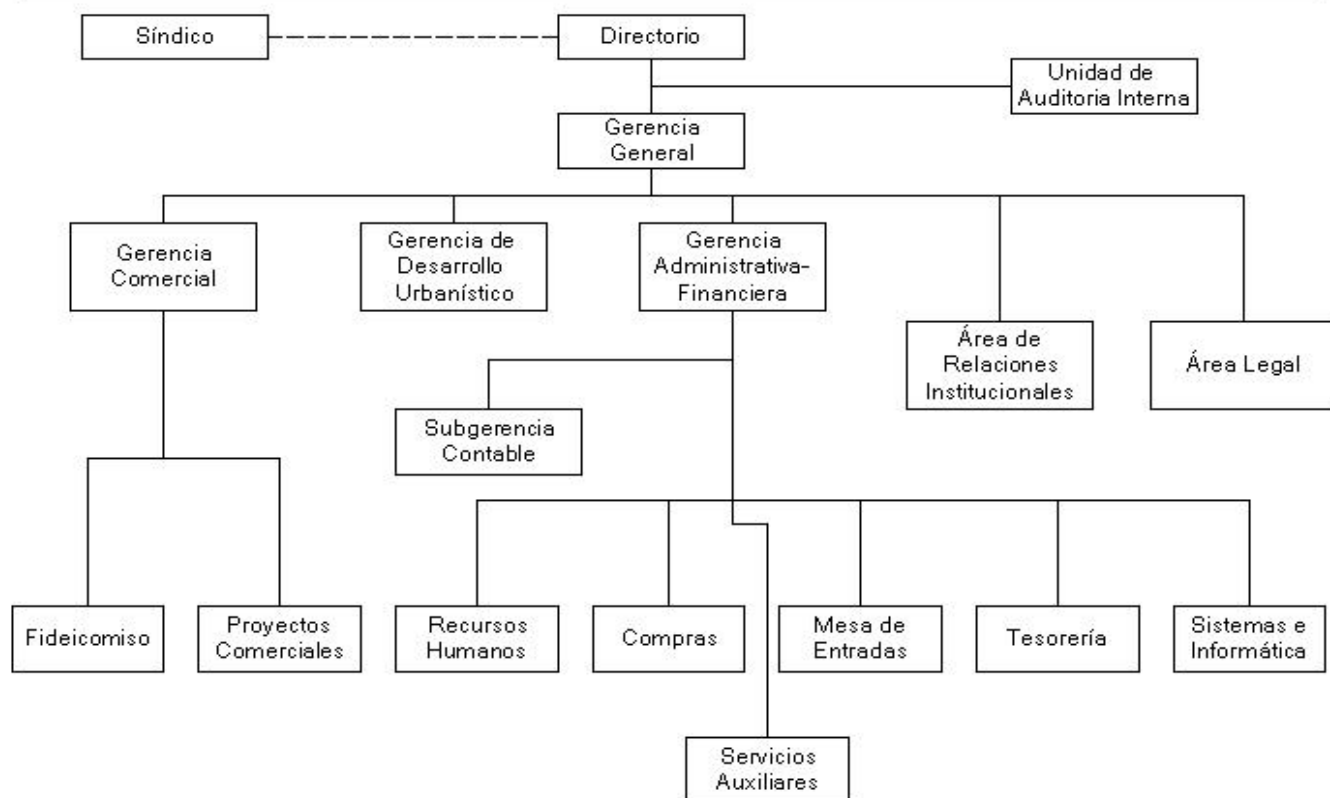
C) Cabe destacar que la relación que existe entre resultados y metas planteadas, permite advertir que la gestión no aseguró el logro de los objetivos previstos.

D) Por último podemos aseverar que la Corporación no alcanzó los objetivos previstos en su plan estratégico.

ANEXO I

Corporación Buenos Aires Sur
Manual de Organización

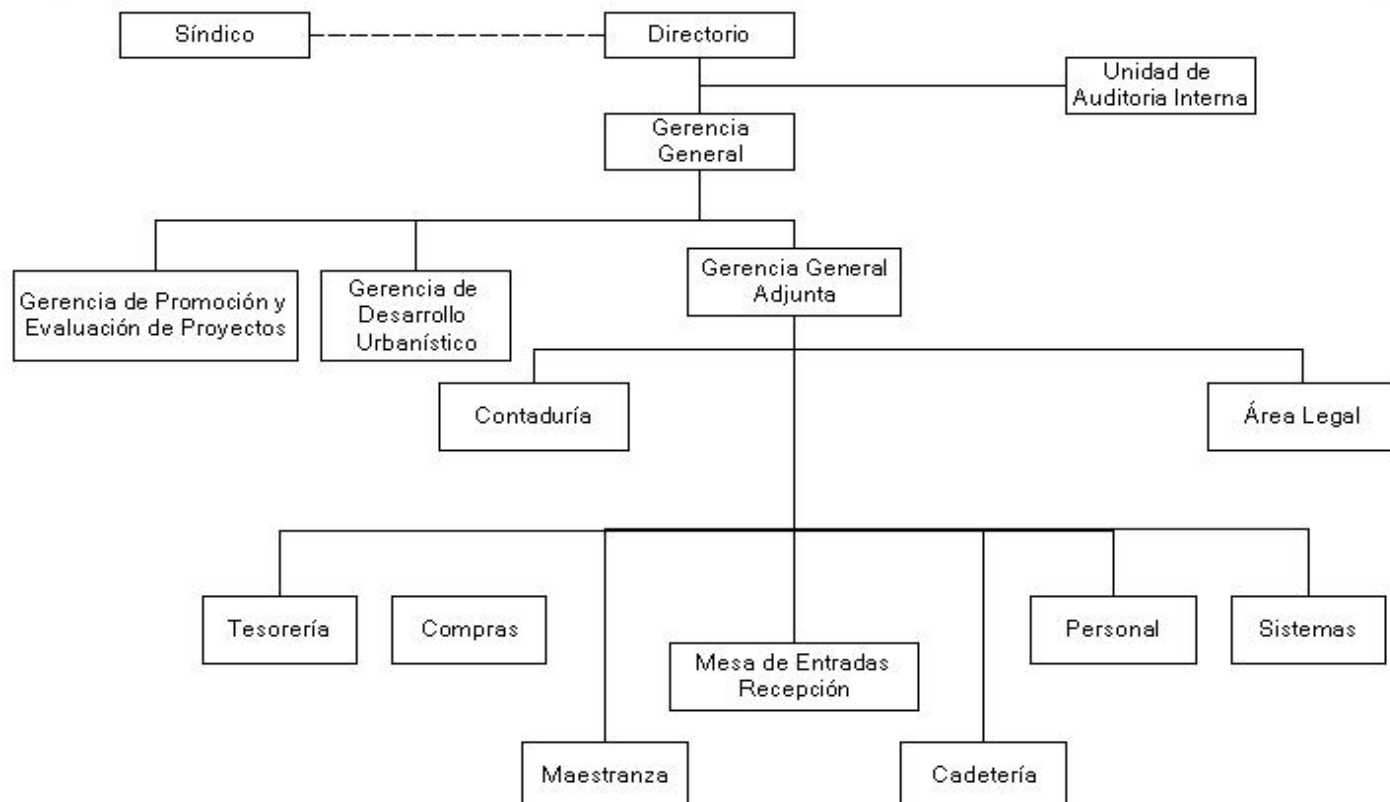
2. Manual Orgánico Funcional
2.2. Organigrama
20-12-2002



ANEXO II

Corporación Buenos Aires Sur
Manual de Organización

2. Manual Orgánico Funcional
2.2. Organigrama
31-12-2003



ANEXO III

Denominación de la sociedad: **CORPORACION BUENOS AIRES SUR S.E.**
Avda. Sáenz 1470 - Capital

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2002
Comparativo con el ejercicio anterior (Importes expresados en moneda homogénea)

CONCEPTO	APORTE DE LOS PROPIETARIOS				RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 31/12/02	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 31/12/01
	CAPITAL SUSCRITO	APORTES IRREVOCABLES	AJUSTE DEL CAPITAL	TOTAL			
SALDO AL INICIO EJERCICIO	3.600.000,00	1.000.000,00	5.437.660,00	10.037.660,00	(7.672.621,16)	2.365.038,82	7.362.259,66
Modificaciones Ajuste Rtdos Ejercicios Anteriores (Pérdida) (Nota 2.9.)	-	-	-	-	(177.766,31)	(177.766,31)	-
SALDO AL INICIO MODIFICADO	3.600.000,00	1.000.000,00	5.437.660,00	10.037.660,00	(7.850.417,46)	2.187.242,51	7.362.259,66
Aportes del Ejercicio	-	2.450.000,00	201.616,00	2.651.616,00	-	2.651.616,00	2.182.100,00
Resultado del Ejercicio - Pérdida	-	-	-	-	(4.371.621,62)	(4.371.621,62)	(7.179.320,94)
SALDO CIERRE EJERCICIO	3.600.000,00	3.450.000,00	5.639.276,00	12.689.276,00	(12.222.039,11)	467.236,89	2.365.038,82

Las Notas 1 a 10 y los Anexos I a IV forman parte integrante de estos Estados

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de fecha 22 de Enero de 2003

ROBERTO CHALUY ASOCIADOS
C.P.C.E.C.F. Tomo I Folio 38

ROBERTO JOSE DUJAN (Socio)
Contador Público Nacional U.B.A.
C.P.C.E.C.F. Tomo XXII Folio 216
AUDITOR

CORPORACION BUENOS AIRES SUR S.E.

Alejandro Labado
Presidente

