

INFORME FINAL DE AUDITORÍA

**Código del Proyecto: 4.04.07
Valuaciones Catastrales**

Año 2003

Buenos Aires, Octubre de 2005

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 piso 5° Capital Federal

Presidente

Lic. Matías Barroetaveña

Auditores Generales:

Dr. Antonio Rubén Campos

Dr. Nicolás Corradini

Dr. Vicente Brusca

Lic. Josefa Arminda Prada

Dra. Alicia Margarita Boero

Lic. José Luis Giusti

CODIGO DE PROYECTO:

4.04.07

NOMBRE DEL PROYECTO:

Valuaciones Catastrales

DURACIÓN DEL PROYECTO:

5 de mayo de 2004 hasta el 28 de febrero de 2005

PERIODO BAJO EXAMEN:

Año 2003

FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME:

EQUIPO DESIGNADO:

- **Supervisor Coordinador:** Dr. José L. Llorca, Contador Público
- **Supervisor:** Dr. José Juffar, Contador Público

INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA:

Jurisdicción : 60 Secretaría de Hacienda y Finanzas

Unidad Ejecutora: 631 Dirección General de Rentas

Programa presupuestario: 6010 Valuaciones Catastrales

Crédito Sancionado: \$ 5.520.980,00

Crédito Vigente: \$ 6.942.670,88

Devengado: \$ 6.906.823,71

OBJETIVO

Evaluar la gestión del servicio público incluido en el programa N° 6010 "Valuaciones Catastrales", correspondiente a la Jurisdicción 60 Secretaría de Hacienda y Finanzas, cuya Unidad Ejecutora es la Dirección General de Rentas.

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, mayo de 2005
Código del Proyecto	4.04.07
Denominación del Proyecto	Valuaciones Catastrales
Período examinado	2003
Programas auditados	6010 Valuaciones Catastrales
Unidad Ejecutora	631 Dirección General de Rentas
Objetivo de la auditoría	Evaluar la gestión del servicio público incluido en el programa N° 6010 “Valuaciones Catastrales”, correspondiente a la Jurisdicción 60 Secretaría de Hacienda y Finanzas, cuya Unidad Ejecutora es la Dirección General de Rentas.
Presupuesto (expresado en pesos)	Crédito Sancionado: \$ 5.520.980,00 Crédito Vigente: \$ 6.942.670,88 Devengado: \$ 6.906.823,71
Alcance	El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, aprobadas por la ley N° 325 y las normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según resolución 161/00 AGC. El trabajo se llevó a cabo en el ámbito de la Dirección General de Rentas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. La revisión de los criterios de valuación catastral se practicó a partir de una muestra seleccionada en forma aleatoria mediante la utilización de técnicas de muestreo estadístico que comprendió 94 partidas sobre el universo de 5.483 partidas matrices dadas de alta o cuya valuación hubiera sido modificada en el año 2003. El alcance de la muestra seleccionada representó un nivel de confiabilidad del 95% con un margen de error del 10%.
Período de desarrollo de tareas de auditoría	5 de mayo de 2004 al 28 de febrero de 2005

Limitaciones al alcance	1) La Dirección General de Rentas no ha suministrado 7 de las 94 actuaciones que contenían la documentación respaldatoria de las valuaciones catastrales efectuadas, que fueron solicitadas para su consulta. Las 7 actuaciones no recibidas representan el 7,44% de la muestra de partidas matrices seleccionada. 2) La documentación incluida en 8 de las 87 actuaciones proporcionadas por la Dirección General de Rentas resultaba insuficiente para posibilitar la verificación del proceso valuatorio. Las 8 actuaciones con documentación insuficiente representan el 8,51% de la muestra de partidas matrices solicitada. Lo señalado en los acápites 1) y 2) implica que no se han podido aplicar procedimientos de auditoría dirigidos a la verificación del proceso valuatorio de las altas y modificaciones de inmuebles producidas en el año 2003, sobre el 15,95% de las actuaciones incluidas en la muestra.
Aclaraciones previas	Principales hechos que afectaron la participación de los actores intervinientes en el proceso valuatorio del año 2003 1) A partir del 4/12/02, con motivo de la finalización del contrato por el cual se le había adjudicado la actualización y operación del Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de Buenos Aires a la empresa Catrel S.A., la Unidad de Sistemas de Información Geográfica (U.S.I.G.), organismo fuera de nivel dependiente de la Jefatura de Gabinete, tomó a su cargo los servicios prestados anteriormente por dicha concesionaria. 2) Por disposición N° 42 – DGR- del 1/4/03 el Director General de Rentas dispuso la transferencia del sector “Ex Dirección de Empadronamiento Inmobiliario”, con sus funciones, personal, equipamiento y espacio físico al Departamento Inmobiliario y Gravámenes Varios, dependiente de la Administración del Padrón de Contribuyentes. 3) Por decreto GCBA N° 2696 del 11/12/03 se transfirió el organismo fuera de nivel Unidad de Sistemas de Información Geográfica del GCBA de la órbita de la Secretaría de Jefe de Gabinete a la dependencia directa de la Subsecretaría de Vicejefe de Gabinete modificando su definición funcional por la de Dirección General y conservando sus responsabilidades primarias, función crítica asignada, su patrimonio personal y presupuesto.

Observaciones principales	1) Se detectó una cantidad muy significativa de actuaciones atrasadas acumuladas en el Sector Empadronamiento Inmobiliario durante el año 2003. 2) No hay evidencia de la realización de controles por parte de la Dirección General de Rentas para verificar que todas las altas y modificaciones de inmuebles remitidas a la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica (D.G.S.I.G.) hayan sido efectivamente incorporadas a la base de datos. 3) Se detectaron diferencias entre las valuaciones técnicas de las partidas inmobiliarias que surgen de las fichas censales incorporadas a las actuaciones y las cifras que se hallan grabadas en la base de datos del Sistema de Administración de la Cobranza (S.I.A.C.) de la Dirección General de Rentas, que sirven de base para la emisión de las contribuciones inmobiliarias a los contribuyentes. 4) Se detectaron diferencias entre los “Valores Unitarios por Cuadra” que surgen de las fichas censales y que fueron aplicados por la D.G.S.I.G. para el cálculo de las valuaciones de los terrenos, y los que surgen de los datos obtenidos del Sector Empadronamiento Inmobiliario – Subsector Planimetría – de la Dirección General de Rentas. 5) Se detectó una diferencia en el cálculo de la superficie del terreno correspondiente a la partida matriz N° 217.177. 6) Se detectaron diferencias entre las valuaciones fiscales informadas en el listado de altas y modificaciones del año 2003 generado por la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica que sirvió de base para la determinación de las muestras de auditoría y la información que surgía de las fichas censales producidas por esa misma Dirección General que se hallaban incorporadas a las actuaciones. 7) No se alcanzaron las metas físicas presupuestadas para el año 2003 para el servicio público N° 6010 Valuaciones Catastrales. 8) No se han contemplado en la determinación de las metas físicas, los trabajos necesarios para reducir el significativo stock de actuaciones atrasadas. 9) Las actuaciones administrativas que conformaban la documentación de respaldo de las altas y modificaciones de inmuebles presentaban diversas falencias de tipo formal 10) No se ha elaborado un Manual de Procedimientos actualizado al 31/12/03, relacionado con el proceso de valuaciones catastrales. 11) El Manual de Valuaciones Fiscales que se utiliza en el sector Empadronamiento Inmobiliario carece de actualización. 12) En algunos casos, las informaciones sobre las actuaciones administrativas ingresadas en el SUME (Sistema Único de Mesa de Entradas) resultaban parcializadas e incompletas.
---------------------------	---

Conclusiones	En base a las tareas efectuadas esta Auditoría ha obtenido evidencias referidas principalmente a: • Existencia de una situación de muy significativo atraso en el Sector Empadronamiento Inmobiliario con relación a la gestión de las actuaciones originadas en ejercicios anteriores, cuyas resoluciones podrían generar un impacto económico en favor del fisco o de los contribuyentes. • Insuficiencia de controles en los aspectos vinculados a: - o Integridad de la información procesada. - o Actualización de registros sobre valuaciones catastrales en la base de datos del Sistema de Administración de la Cobranza. - o Variaciones producidas en los Valores Unitarios por Cuadra como consecuencia de modificaciones producidas en las zonificaciones de la Ciudad. - o Recálculos numéricos sobre las planillas de campo confeccionadas por los técnicos valuadores. • Falta de una adecuada planificación de las metas físicas que atienda a la regularización del stock de actuaciones atrasadas. • Falencias de tipo formal en las actuaciones administrativas que conforman la documentación de respaldo de las altas y modificaciones inmuebles. • Ausencia de procedimientos normados. Por otra parte, si bien la cantidad de actuaciones no suministradas y suministradas con documentación insuficiente por la Dirección General de Rentas, ha limitado el alcance de este informe, según se señala en el apartado III, la importancia de las observaciones descriptas, ponen de manifiesto una situación caracterizada por serias dificultades en el camino hacia la optimización de la gestión, lo cual puede derivar en un perjuicio para el erario público. La resolución de las distintas problemáticas planteadas, contribuirá a alcanzar niveles eficientes y eficaces en la gestión del servicio público de valuaciones catastrales.
---------------------	--

**INFORME FINAL DE AUDITORIA
PROYECTO N° 4.04.07**

DESTINATARIO

**Señor
Presidente de la Legislatura
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. Jorge Telerman**

En uso de las facultades conferidas por la Ley 70, artículos 132 y 136 de la Ciudad de Buenos Aires, relacionadas con lo dispuesto en el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad, la Auditoria General de la Ciudad de Buenos Aires procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Dirección General de Rentas, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Finanzas, con el objeto que se detalla en el apartado siguiente.

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Servicio público N° 6010 “Valuaciones Catastrales”, correspondiente a la Jurisdicción 60 Secretaría de Hacienda y Finanzas, cuya Unidad Ejecutora es la Dirección General de Rentas.

II. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, aprobadas por la ley N° 325 y las normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según resolución 161/00 AGC.

El trabajo se llevó a cabo en el ámbito de la Dirección General de Rentas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, habiéndose aplicado los procedimientos que se detallan en **Anexo I**.

La revisión de los criterios de valuación catastral se practicó a partir de una muestra seleccionada en forma aleatoria mediante la utilización de técnicas de muestreo estadístico que comprendió 94 partidas sobre el universo de 5.483 partidas matrices dadas de alta o cuya valuación hubiera sido modificada en el año 2003. El alcance de la muestra seleccionada representó un nivel de confiabilidad del 95% con un margen de error del 10%.

III. LIMITACIONES AL ALCANCE

El alcance previsto para el presente trabajo de auditoría se ha visto limitado debido a los siguientes factores:

1) La Dirección General de Rentas no ha suministrado 7 de las 94 actuaciones que contenían la documentación respaldatoria de las valuaciones catastrales efectuadas, que fueron solicitadas para su consulta.

La información fue requerida oportunamente a la Dirección General de Rentas mediante nota AGCBA N° .3442/04 del 5/10/04, habiéndose recibido 87 de las actuaciones a través de distintos lotes de envío. Ante nuestra insistencia, con fecha 1/3/05 dicho organismo comunicó por nota a esta Auditoría que las actuaciones faltantes – por error en la nota se mencionan sólo 6 de las 7 actuaciones faltantes - fueron requeridas a diversos Sectores y a la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica (D.G.S.I.G.) por el Departamento Empadronamiento Inmobiliario mediante Carpeta Interna N° 108.514-DGR-05, y que las mismas serán puestas a disposición en la primera oportunidad.

Las 7 actuaciones no recibidas representan el 7,44% de la muestra de partidas matrices seleccionada.

En **Anexo II** se presenta el detalle de las mismas.

2) La documentación incluida en 8 de las 87 actuaciones proporcionadas por la Dirección General de Rentas resultaba insuficiente para posibilitar la verificación del proceso valuatorio.

Las 8 actuaciones con documentación insuficiente representan el 8,51% de la muestra de partidas matrices solicitada.

En **Anexo III** se presenta el detalle de las mismas.

Lo señalado en los acápites 1) y 2) implica que no se han podido aplicar procedimientos de auditoría dirigidos a la verificación del proceso valuatorio de las altas y modificaciones de inmuebles producidas en el año 2003, sobre el 15,95% de las actuaciones incluidas en la muestra.

IV. ACLARACIONES PREVIAS

Principales hechos que afectaron la participación de los actores intervinientes en el proceso valuatorio del año 2003

1) A partir del 4/12/02, con motivo de la finalización del contrato por el cual se le había adjudicado la actualización y operación del Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de Buenos Aires a la empresa Catrel S.A., la Unidad de Sistemas de Información Geográfica (U.S.I.G.), organismo fuera de nivel dependiente de la Jefatura de Gabinete, tomó a su cargo los servicios prestados anteriormente por dicha concesionaria.

2) Por disposición N° 42 – DGR- del 1/4/03 el Director General de Rentas dispuso la transferencia del sector “Ex Dirección de Empadronamiento Inmobiliario”, con sus funciones, personal, equipamiento y espacio físico al Departamento Inmobiliario y Gravámenes Varios, dependiente de la Administración del Padrón de Contribuyentes.

3) Por decreto GCBA N° 2696 del 11/12/03 se transfirió el organismo fuera de nivel Unidad de Sistemas de Información Geográfica del GCBA de la órbita de la Secretaría de Jefe de Gabinete a la dependencia directa de la Subsecretaría de Vicejefe de Gabinete modificando su definición funcional por la de Dirección General y conservando sus responsabilidades primarias, función crítica asignada, su patrimonio personal y presupuesto.

En **Anexo VI** se efectúa una breve descripción de las principales funciones de los actores externos a la Dirección General de Rentas intervinientes en el proceso de valuación catastral y empadronamiento inmobiliario relacionadas con el presente proyecto de auditoría.

Cabe señalar, que la temática de valuaciones catastrales fue abordada en nuestro anterior informe N° 137 “Proyecto N°4.09.02.00 Valuaciones Catastrales – Auditoría Legal y de Gestión – Período 2000”, emitido el mes de febrero de 2002.

V. OBSERVACIONES

1) Se detectó una cantidad muy significativa de actuaciones atrasadas acumuladas en el Sector Empadronamiento Inmobiliario durante el año 2003.

Según surge de los informes internos del Sector, el stock inicial de actuaciones en curso al 1/1/03 ascendía a 24.951, en tanto al 31/12/03 las actuaciones en curso totalizaban 28.166. Las mismas se hallaban distribuidas en los distintos subsectores de la siguiente manera:

SUBSECTOR	STOCK DE ACTUACIONES	
	AL 1/01/03	AL 31/12/03
Oficios Judic./ Archivo Técnico	410	52
Técnico Valuatorio	7.652	9.128
Planimetría	1.908	2.098
Control Docum. Técn. y Legal	14.981	16.888
TOTAL	24.951	28.166

El análisis de la mora en el tratamiento de las actuaciones que se encontraban pendientes en el subsector Control de Documentación Técnica y Legal - que es el que acumula el mayor número de actuaciones atrasadas -, permitió detectar que

aproximadamente el 80% de las mismas tenían su origen entre los años 1996 y 2001, no habiendo sido aún resueltas. A la fecha de nuestra revisión - febrero de 2005 - según surge de los registros internos, el total de actuaciones acumuladas en el subsector mencionado ascendía a 15.693. Esta situación denota que no se ha logrado remediar hasta el momento el atraso existente en la resolución de las actuaciones.

Por otra parte, tal como se señala en las observaciones N° 7 y 8 de esta sección, en el año 2003 las notificaciones de nuevas valuaciones fiscales efectuadas a los contribuyentes ascendieron a 3.587, con lo cual las posibilidades de superar este problema a ese ritmo de trabajo, resultan muy remotas de alcanzar en el corto plazo si no se adoptan medidas específicas al respecto.

La situación señalada pone de manifiesto una falencia muy significativa, ya que la falta de resolución de un número tan sustancial de actuaciones puede derivar en un perjuicio importante tanto para el fisco como para los contribuyentes.

2) No hay evidencia de la realización de controles por parte de la Dirección General de Rentas para verificar que todas las altas y modificaciones de inmuebles remitidas a la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica (D.G.S.I.G.) hayan sido efectivamente incorporadas a la base de datos.

Las altas y modificaciones incorporadas por la D.G.S.I.G. a la base de datos en el año 2003 ascendieron a 5.483 registros. La Dirección General de Rentas remite periódicamente las actuaciones por altas y modificaciones de inmuebles a la D.G.S.I.G. para su procesamiento, pero posteriormente no efectúa controles de integridad para asegurarse que las mismas hayan sido incorporadas a la base de datos. Dicha circunstancia no brinda seguridad de que toda la información remitida a la D.G.S.I.G. durante el año en estudio haya sido íntegramente procesada en tiempo y forma.

Esta situación implica una debilidad de control interno que podría ocasionar perjuicios económicos derivados de atrasos u omisiones, ya sea para el fisco o los contribuyentes.

3) Se detectaron diferencias entre las valuaciones técnicas de las partidas inmobiliarias que surgen de las fichas censales incorporadas a las actuaciones y las cifras que se hallan grabadas en la base de datos del Sistema de Administración de la Cobranza (S.I.A.C.) de la Dirección General de Rentas, que sirven de base para la emisión de las contribuciones inmobiliarias a los contribuyentes.

A partir de la revisión de las 79 actuaciones pasibles de ser analizadas, proporcionadas por la Dirección General de Rentas, se detectó la siguiente situación:

- Las valuaciones correspondientes a 6 partidas matrices (7,59% de los casos) incluidas en el S.I.A.C. no se hallaban actualizadas, ya que no tenían incorporadas las últimas modificaciones producidas en las construcciones que surgen de las fichas censales. El monto neto de las modificaciones no incluidas en el S.I.A.C. ascendía a \$ 370.576,00.

La ausencia de controles sobre la adecuada actualización de la base de datos imposibilita ejercer el cobro de los gravámenes en base a las nuevas valuaciones fiscales generando un perjuicio para el erario público.

En **Anexo VII** se exponen en forma detallada las diferencias señaladas.

4) Se detectaron diferencias entre los “Valores Unitarios por Cuadra” que surgen de las fichas censales y que fueron aplicados por la D.G.S.I.G. para el cálculo de las valuaciones de los terrenos, y los que surgen de los datos obtenidos del Sector Empadronamiento Inmobiliario – Subsector Planimetría – de la Dirección General de Rentas.

A partir de la revisión de las 79 actuaciones pasibles de ser analizadas, proporcionadas por la Dirección General de Rentas, se detectó la siguiente situación:

- Los Valores Unitarios por Cuadra que surgen de las fichas censales y que fueron aplicados por la D.G.S.I.G. para el cálculo de las valuaciones de los terrenos correspondientes a 2 partidas matrices (2,53% de los casos) no contemplaban las variaciones producidas en dichos valores, derivadas de modificaciones producidas en las zonificaciones de la Ciudad. El monto neto de las diferencias encontradas representaba una sub-valoración en los valores fiscales de los terrenos de \$ 22.678,39.

La ausencia de controles adecuados ante las variaciones de los Valores Unitarios por Cuadra como consecuencia de cambios en las zonificaciones puede derivar en perjuicios para el erario público así como en reclamos por parte de los contribuyentes.

En **Anexo VIII** se exponen en forma detallada las diferencias señaladas.

5) Se detectó una diferencia en el cálculo de la superficie del terreno correspondiente a la partida matriz N° 217.177.

La superficie del terreno registrada tanto en la ficha de campo que confeccionan los inspectores del Sector Empadronamiento Inmobiliario como en la ficha censal procesada por la D.G.S.I.G. era de 743 m², mientras que la que resultaba de los cálculos de esta Auditoría en base a las longitudes del frente y del fondo del

mismo era de 761 m² . La diferencia en los m² considerados generó una sub-valoración de \$ 462,86 en el valor del terreno.

Si bien la diferencia señalada no es significativa, pone en evidencia que no se han diseñado controles de cálculos numéricos que permitan detectar errores como los comentados, ya que la incorporación de los valores a la base de datos de la D.G.S.I.G. se efectuó a partir de la mera transcripción de los datos contenidos en la ficha de campo de los inspectores.

6) Se detectaron diferencias entre las valuaciones fiscales informadas en el listado de altas y modificaciones del año 2003 generado por la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica que sirvió de base para la determinación de las muestras de auditoría y la información que surgía de las fichas censales producidas por esa misma Dirección General que se hallaban incorporadas a las actuaciones.

A partir de la revisión de las 79 actuaciones pasibles de ser analizadas, proporcionadas por la Dirección General de Rentas, se detectó la siguiente situación:

- Las valuaciones correspondientes a 4 partidas matrices (5% de los casos) contenidas en el listado de altas y modificaciones del año 2003 presentaban valuaciones inferiores en \$ 2.508.277,47 a las que surgían de las fichas censales incorporadas a las actuaciones.

Si bien la falta de coincidencia entre las distintas informaciones emitidas no genera un perjuicio fiscal, denota un debilitamiento del sistema de control interno.

En **Anexo IX** se exponen en detalle las diferencias señaladas.

7) No se alcanzaron las metas físicas presupuestadas para el año 2003 para el servicio público N° 6010 Valuaciones Catastrales.

Las necesidades totales presupuestadas para el año 2003 ascendían a 5.000 notificaciones en tanto se realizaron efectivamente 3.587.

La situación expuesta significa que se alcanzó el 72% de las metas previstas para el año 2003.

8) No se han contemplado en la determinación de las metas físicas, los trabajos necesarios para reducir el significativo stock de actuaciones atrasadas.

En el año 2003 las fuentes de información utilizadas por la Dirección de Control de Gestión para el establecimiento de las metas físicas estuvieron basadas en los datos extraídos de las series históricas de producción, las consultas a los

sectores involucrados y los cambios que pudieron producirse en la Ley Tarifaria y el Código Fiscal. Sin embargo, no se contempló de modo alguno la necesidad de reducir los expedientes acumulados por años, cuya valuación fiscal aún no había sido notificada a los contribuyentes.

La falta de una adecuada planificación de las metas reduce significativamente las posibilidades de alcanzar los objetivos que permitan la optimización de la gestión.

9) Las actuaciones administrativas que conformaban la documentación de respaldo de las altas y modificaciones de inmuebles presentaban diversas falencias de tipo formal, las cuales se detallan a continuación:

- Falta de identificación (sigla de la repartición, año de iniciación, motivo).
- Inadecuada compaginación de las carpetas.
- Existencia de gran cantidad de documentación suelta, sin compaginar.
- Ausencia de foliatura.
- Foliatura informal (sin sello foliador).
- Falta de correlatividad en la foliatura.
- Falta de formalidad en la registración de los desgloses.

Los aspectos observados debilitan el control interno y dificultan la gestión en razón de la ausencia de una secuencia lógica de los pasos del expediente, con el riesgo de que se produzcan pérdidas de documentación así como demoras de tiempo innecesarias.

10) No se ha elaborado un Manual de Procedimientos actualizado al 31/12/03, relacionado con el proceso de valuaciones catastrales.

Las tareas son realizadas en base al conocimiento de la operatoria o hábito administrativo por parte del personal responsable, sin contar con una norma escrita que establezca los procedimientos y controles.

La ausencia de procedimientos normados dificulta la delimitación de responsabilidades para la realización de las tareas y el establecimiento de controles sobre el circuito de valuaciones catastrales, generando por lo tanto una debilidad de control interno.

11) El Manual de Valuaciones Fiscales que se utiliza en el sector Empadronamiento Inmobiliario carece de actualización.

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

La carencia de un Manual de Valuaciones Fiscales actualizado, de uso obligatorio, en el que figuren los criterios de valuación que surgen de la interpretación de la Ley Tarifaria, constituye una debilidad de control interno, y dificulta la aplicación de criterios uniformes en una tarea compleja como la aquí examinada.

12) En algunos casos, las informaciones sobre las actuaciones administrativas ingresadas en el SUME (Sistema Único de Mesa de Entradas) resultaban parciales e incompletas.

A efectos de localizar algunas de las actuaciones solicitadas fue necesario recurrir a su rastreo a través de consultas en los sistemas propios de los subsectores del Sector Empadronamiento Inmobiliario, los cuales llevaban sus registros en planillas de cálculo o en el sistema implementado por la ex contratista CATREL S.A..

La falta de información adecuada en un sistema único de seguimiento de actuaciones impide ubicar con la celeridad necesaria las actuaciones administrativas distribuidas en los distintos subsectores del Departamento Inmobiliario y Gravámenes Varios, con el riesgo de que se produzca el extravío o desaparición de las mismas.

VI. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que siguen guardan correspondencia numérica con la observación correspondiente. Las mismas no tienen carácter vinculante quedando a criterio del Organismo respectivo la determinación de la forma de resolver los problemas señalados.

- 1) Adoptar los recaudos necesarios para resolver la situación derivada de la falta de resolución de las actuaciones atrasadas acumuladas en el Sector Empadronamiento Inmobiliario.
- 2) Implementar los controles necesarios para verificar que todas las altas y modificaciones de inmuebles remitidas por la Dirección General de Rentas a la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica hayan sido efectivamente incorporadas a la base de datos.
- 3) Implementar los controles necesarios que garanticen la adecuada actualización de la base de datos del Sistema de Administración de la

Cobranza, a efectos de posibilitar el cobro de los gravámenes considerando las nuevas valuaciones fiscales.

- 4) Implementar los controles necesarios para asegurar la correcta aplicación de los Valores Unitarios por Cuadra ante modificaciones producidas en las zonificaciones de la Ciudad.
- 5) Diseñar e implementar controles sobre los cálculos numéricos volcados en forma manual por los técnicos valuadores en las fichas de campo.
- 6) Implementar los controles necesarios para asegurar que los datos sobre valuaciones catastrales generados por la Dirección General de Sistemas de Información en distintos soportes sean coincidentes.
- 7) Optimizar la eficiencia y eficacia de los procedimientos de manera que permitan alcanzar el cumplimiento de las metas físicas previstas.
- 8) Contemplar en la planificación de las metas físicas, los trabajos necesarios para reducir el significativo stock de actuaciones atrasadas en el Sector Empadronamiento Inmobiliario.
- 9) Subsanan las falencias de tipo formal señaladas en las actuaciones administrativas.
- 10) Elaborar un Manual de Normas y Procedimientos, conforme lo dispone la Resolución N° 555/DGR/96.
- 11) Elaborar un Manual de Valuaciones Fiscales que reúna, actualice, perfeccione y complete, de ser necesario, las normas valuatorias que se aplican en la práctica.
- 12) Optimizar el ingreso de los datos correspondientes a las actuaciones administrativas en el SUME.

Finalmente, y considerando la magnitud de las observaciones y recomendaciones que conllevan a concluir en un posible perjuicio para el erario público, se recomienda el inicio de acciones en sede administrativa, en los términos del Art. 136 inc. k de la Ley 70, a efectos de determinar el deslinde de las responsabilidades pertinentes, en el entendimiento de que dicha instancia resulta la más idónea para merituar la pertinencia del inicio de eventuales acciones judiciales.

VII. CONCLUSIÓN

En base a las tareas efectuadas descriptas en el **Anexo I**, esta Auditoría ha obtenido evidencias, que se describen en el cuerpo del presente informe, referidas principalmente a:

- Existencia de una situación de muy significativo atraso en el Sector Empadronamiento Inmobiliario con relación a la gestión de las actuaciones originadas en ejercicios anteriores, cuyas resoluciones podrían generar un impacto económico en favor del fisco o de los contribuyentes.
- Insuficiencia de controles en los aspectos vinculados a:
 - o Integridad de la información procesada.
 - o Actualización de registros sobre valuaciones catastrales en la base de datos del Sistema de Administración de la Cobranza.
 - o Variaciones producidas en los Valores Unitarios por Cuadra como consecuencia de modificaciones producidas en las zonificaciones de la Ciudad.
 - o Recálculos numéricos sobre las planillas de campo confeccionadas por los técnicos valuadores.
- Falta de una adecuada planificación de las metas físicas que atienda a la regularización del stock de actuaciones atrasadas.
- Falencias de tipo formal en las actuaciones administrativas que conforman la documentación de respaldo de las altas y modificaciones inmuebles.
- Ausencia de procedimientos normados.

Por otra parte, si bien la cantidad de actuaciones no suministradas y suministradas con documentación insuficiente por la Dirección General de Rentas, ha limitado el alcance de este informe, según se señala en el apartado III, la importancia de las observaciones descriptas, ponen de manifiesto una situación caracterizada por serias dificultades en el camino hacia la optimización de la gestión, lo cual puede derivar en un perjuicio para el erario público.

La resolución de las distintas problemáticas planteadas, contribuirá a alcanzar niveles eficientes y eficaces en la gestión del servicio público de valuaciones catastrales.

ANEXOS

ANEXO I: PROCEDIMIENTOS APLICADOS

ANEXO II: ACTUACIONES NO RECIBIDAS

ANEXO III: ACTUACIONES CON DOCUMENTACIÓN INSUFICIENTE

ANEXO IV: MARCO NORMATIVO

ANEXO V: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA ACTUAL

**ANEXO VI: BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES FUNCIONES DE
LOS ACTORES EXTERNOS A LA D.G.R. INTERVINIENTES EN EL
PROCESO DE VALUACIÓN CATASTRAL Y EMPADRONAMIENTO
INMOBILIARIO**

ANEXO VII: DIFERENCIAS ENTRE FICHAS CENSALES Y S.I.A.C.

ANEXO VIII: DIFERENCIAS EN LOS VALORES UNITARIOS POR CUADRA

**ANEXO IX: DIFERENCIAS ENTRE LISTADO DE ALTAS Y MODIFICACIONES
DE INMUEBLES D.G.S.I.G. Y FICHAS CENSALES**

ANEXO I

PROCEDIMIENTOS APLICADOS

Los procedimientos aplicados fueron, entre otros, los siguientes:

1. Relevamiento y análisis de la normativa aplicable a las valuaciones catastrales, estableciendo el marco normativo en que se desenvuelven las operaciones.
2. Actualización del relevamiento de la estructura técnico administrativa responsable del servicio público de valuaciones catastrales vigente al 31 de diciembre de 2003. Verificación de la inclusión de la Ex – DEI (ex – Dirección de Empadronamiento Inmobiliario) en la estructura organizativa vigente a dicha fecha.
3. Seguimiento del Informe final de Auditoría del Proyecto N° 4.09.02.00 “Valuaciones Catastrales. Auditoría Legal y de Gestión” período 2000, en lo referente a la elaboración por parte de la Dirección General de Rentas de:
 - 3.a) Manual de Normas y Procedimientos referente a los circuitos correspondientes a las operaciones en cuestión;
 - 3.b) Manual de Valuaciones Fiscales que reúna, actualice, perfeccione y complete de ser necesario, las normas valuatorias que se aplican en la práctica.
4. Evaluación de la correcta segregación de funciones en la realización de las tareas y en la ejecución de los controles en cada uno de los circuitos relevados.
5. Relevamiento de los circuitos administrativos informales y el flujo de la información relacionada con las valuaciones catastrales.
6. Relevamiento de informes previos de auditoría externa relacionados con las valuaciones catastrales y recopilación de las observaciones surgidas.
7. Relevamiento de informes previos de auditoría interna relacionados con las valuaciones catastrales para el período objeto de la revisión.
8. Reconocimiento de las áreas críticas.
9. Identificación de los controles implementados en los circuitos administrativos que aseguren la calidad y confiabilidad de la información.

10. Análisis de la suficiencia de los controles diseñados.
11. Realización de entrevistas con funcionarios responsables de las áreas pertinentes de los distintos organismos intervinientes en el proceso de valuación.
12. Obtención y análisis de los informes elaborados por la empresa Microcomp S.A. durante el período bajo análisis y meses posteriores.
13. Identificación de los controles realizados por la Dirección General de Rentas para verificar que todas las altas y modificaciones de inmuebles remitidas a la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica hayan sido efectivamente incorporadas a la base de datos.
14. Obtención de inventarios de actuaciones administrativas acumuladas en el Subsector Control Documentación Técnica y Legal, y análisis de la antigüedad de las mismas.
15. Obtención y análisis de los informes de stock de actuaciones preparados por el Sector Empadronamiento Inmobiliario.
16. Control de la documentación respaldatoria del proceso de valuación catastral incluida en las actuaciones: planos de obra, planos de mensura horizontal, planillas de altas con la distribución porcentual de las unidades, declaraciones juradas del titular, fichas de campo, fichas censales o de consistencia, croquis de relevamientos.
17. Control de los conceptos integrantes de la valuación del terreno: zonificación, valor unitario de cuadra (VUC), coeficientes de actualización y cálculos correspondientes.
18. Control de los conceptos integrantes del valor de la edificación: categoría, destino, antigüedad, estado de conservación, refacciones, superficies edificadas y valor unitario de reposición. Cálculos correspondientes.
19. Verificación de aspectos formales referidos al ordenamiento, registro y circulación de las actuaciones.
20. Controles matemáticos de los datos incluidos en las fichas censales.
21. Cotejo de las valuaciones contenidas en las fichas censales con el listado de altas y modificaciones proporcionado a esta Auditoría por la D.G.S.I.G. para la determinación de la muestra. Análisis de las diferencias resultantes.
22. Cotejo de las valuaciones contenidas en las fichas censales con las valuaciones incorporadas a la base de datos del S.I.A.C.. Análisis de las diferencias resultantes.

23. Obtención de planificaciones anuales de la Auditoría Interna de la Dirección General de Rentas correspondientes a los años 2001 al 2004 y verificación de la inclusión del examen de las valuaciones fiscales en sus aspectos técnico – legales.

24. Análisis conceptual del producto acabado utilizado en el Presupuesto del año 2003 como meta física del Servicio Público N° 6010, y verificación de la metodología empleada para el cálculo de la producción física presupuestada e incurrida en ese año.

ANEXO II

ACTUACIONES NO RECIBIDAS

N° de Orden	Partida Matriz	Fecha de Grabación en Base de Datos	Fecha de Vigencia de Novedad	Tipo de Novedad	m2 Edificados Totales	Valuación Edificación \$
17	97495	02/09/2003	01/01/1995	Modificación	1.770	250.285,74
19	107407	03/01/2003	01/01/1992	Modificación	146	23.411,80
32	145762	07/01/2003	01/10/2000	Modificación	187	53.713,55
34	150654	28/05/2003	01/01/2003	Modificación	481	58.970,16
38	162291	30/01/2003	01/01/1997	Modificación	555	551.670,00
78	373027	24/09/2003	01/01/1991	Modificación	651	399.146,84
94	911726	10/01/2003	01/06/2000	Modificación	27.598	4.035.847,66

ANEXO III

ACTUACIONES CON DOCUMENTACIÓN INSUFICIENTE (*)

N° de Orden	Partida Matriz N°	Tipo (**)	Calle	Puerta	m ² Edificados Totales	Valuación Edificación \$
4	21437	U	Av. Gral. Paz	10890	251	64.257,04
15	90166	U	Batle y Ordoñez	5126	434	101.465,00
37	161555	U	Av. Directorio	320	7.486	1.932.740
55	281085	U	Allende	3593	191	27.604,80
61	312352	U	Vallejos	4730	5.088	1.294.568,25
62	313915	U	San Nicolás	4242	1.240	297.055,00
66	335140	U	Argelia	2742	52	8.217,60
71	344057	U	Mendoza	4882	314	67.862,76

(*) Las actuaciones administrativas carecían de los siguientes elementos: plano de obra, ficha de campo, informe técnico y ficha censal.

(**) Vivienda unifamiliar

ANEXO IV - MARCO NORMATIVO

A) Normas atinentes a la estructura orgánico - funcional

Tipo de norma	Número	Publicación	Objeto
Decreto MCBA	5	BMCBA N° 19951 del 11/1/95	Establece responsabilidades primarias y acciones de la Dirección de Empadronamiento Inmobiliario
Decreto GCBA	685	BOCBA N° 690 del 10/5/99	Modifica la denominación de la DGRyEI. Crea la instancia Subdirección General
Decreto GCBA	2055	BOCBA N° 1343 del 19/12/01	Créase la Dirección de Grandes Contribuyentes, dependiente de la Subdirección General de Recaudación y Atención al Contribuyente de la DGR
Disposición DGR	42	1/04/03	Transfiere el sector ex D.E.I. al Departamento Inmobiliario y Gravámenes Varios, dependiente de la Dirección de Administración del Padrón de Contribuyentes
Decreto GCBA	2696	BOCBA N° 1836 del 11/12/03	Transfiere el organismo fuera de nivel Unidad de Sistemas de Información Geográfica del GCBA de la órbita de la Secretaría Jefe de Gabinete a la dependencia directa de la Subsecretaría de Vicejefe de Gabinete modificando su definición funcional por la de Dirección General

B) Normas sobre procedimiento

Tipo de norma	Número	Publicación	Objeto
Ley	14159	BON del 10/10/52	Ley de Catastro Nacional
Decreto de Adjudicación	818/GCBA/1991	s/p	Adjudicación de contrato ex MCBA Sistemas Catastrales S.A.
Decreto de Adjudicación	818/ GCBA/ 1991	s/p	Adjudicación de contrato ex MCBA Microcomp S.A.
Decreto	5454	BMCBA N° 19206 del 11/12/1991	Facilitar información a empresas concesionarias
Decreto	1510	BOCBA N° 310 del 27/10/1995	Establece disposiciones de procedimientos administrativos para la C.A.B.A.
Decreto	301	BMCBA N° 20260 del 2/4/1996	Reglamento administrativo para el tratamiento general de actuaciones
Resolución	555	BMCBA N° 20304 del 6/06/1996	Establece pautas de procedimiento interno para la DGR.
Resolución	4644	BOCBA N° 344 del 15/12/1997	Declaración Jurada s/ modificaciones en la construcción de inmuebles
Decreto	1781	BOCBA N° 1318 del 14/11/2001	Convenio de locación de servicios entre DGR y BCBA
Resolución	109	BOCBA N°1554 del 25/10/2002	Aprobación acta acuerdo celebrada por la Secretaría de Hacienda y Finanzas del GCBA con Catastros y Relevamientos S.A. U.T.E.
Ley	1010	BOCBA N° 1616 del 24/01/2003	Código Fiscal año 2003
Decreto	2008	BOCBA N° 1818 del 14/11/2003	Reglamento para el inicio, ordenamiento, registro y circulación de expedientes y actuaciones

C) Normas sobre valuación

Tipo de norma	Número	Publicación	Objeto
Ley	23514	18/06/87 (*)	Creación del Fondo Permanente para la Ampliación de la Red de Subterráneos
Decreto	6138	BMCBA N° 19206 del 22/01/1992	Ajuste de Valuaciones
Ley	1011	BOCBA N° 1616 del 24/01/2003	Ley Tarifaria año 2003
Decreto	319	BOCBA N° 1677 DEL 24/04/2003	Texto Ordenado Código Fiscal 2003

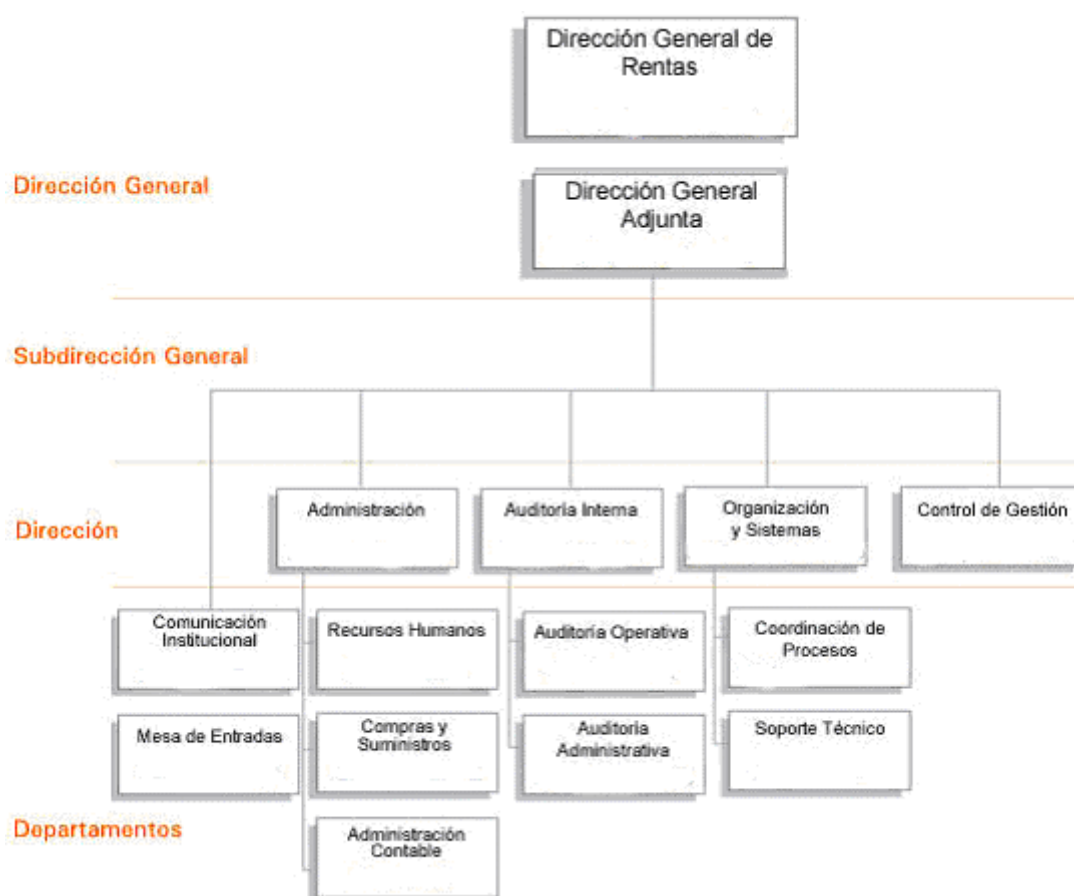
(*) Fecha de promulgación

ANEXO V

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA ACTUAL

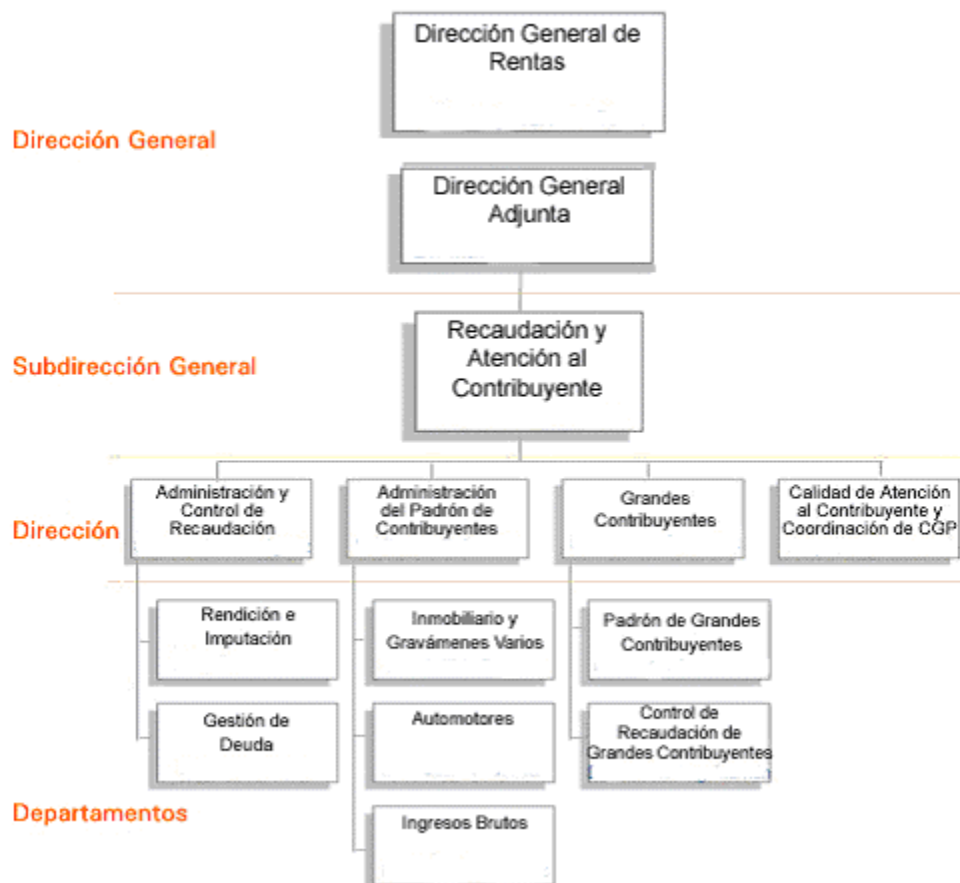
1º) DIRECCIÓN DE CONTROL DE GESTIÓN

UBICACIÓN EN EL ORGANIGRAMA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS



2º) DEPARTAMENTO INMOBILIARIO Y GRAVÁMENES VARIOS

UBICACIÓN EN EL ORGANIGRAMA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS



ANEXO VI

Breve descripción de las principales funciones de los actores externos a la D.G.R. intervinientes en el proceso de valuación catastral y empadronamiento inmobiliario

- Dirección General de Sistemas de Información Geográfica

La Dirección General de Sistemas de Información Geográfica (D.G.S.I.G.) tiene a su cargo la grabación en su base de datos de las novedades sobre el empadronamiento y la determinación de la valuación de cada inmueble, de acuerdo a los datos contenidos en las fichas de campo proporcionadas por la Dirección General de Rentas, generando el instrumento de la notificación de valuación inmobiliaria, que luego es remitido a la Dirección General de Rentas (Sector Empadronamiento Inmobiliario) para su notificación a los contribuyentes. Asimismo la D.G.S.I.G. genera la Liquidación por Diferencias de los gravámenes inmobiliarios con motivo de las modificaciones de avalúos en forma masiva o por liquidaciones puntuales, de acuerdo a los empadronamientos firmes de cada inmueble de la Ciudad, incorporando dicha información en los registros de cuenta corriente de cada contribuyente.

- Sistemas Catastrales S.A.

La concesionaria Sistemas Catastrales S.A., como prestadora del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, es la que dispone de la información proveniente directamente de la D.G.S.I.G. a través de soportes magnéticos con el objeto de proceder a la actualización de su base de datos de empadronamientos sobre cada inmueble. Una vez incorporada dicha información al sistema informatizado de la empresa, le habilita a emitir las certificaciones oficiales de empadronamiento y valuación sobre los inmuebles de la Ciudad. Por otra parte, Sistemas Catastrales S.A. efectúa tareas de investigación tendientes a la detección de obras en construcción no relevadas por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro (D.G.F.O.C.). Asimismo, las actividades de la concesionaria son controladas por la empresa Microcomp S.A., contratada por el G.C.B.A. a tal efecto.

- Banco Ciudad de Buenos Aires

El Banco Ciudad de Buenos Aires (Área Proyectos Especiales), por su parte, actualiza masivamente su base de datos de los inmuebles (SIAC) con una fecha de corte anual para el ingreso de los registros de novedades de altas, bajas y modificaciones de empadronamiento, a los fines de efectuar la liquidación del gravamen inmobiliario y generar las emisiones masivas de boletas para cada ejercicio fiscal. La información necesaria es suministrada al

Banco por la empresa Sistemas Catastrales S.A. e incluye todos los datos correspondientes a cada inmueble, tales como ubicación física, número de partidas, valuaciones y datos catastrales, porcentual fiscal de las partidas horizontales, etc. En el año 2003, la fecha de corte dispuesta por las autoridades de la Dirección General de Rentas a fin de obtener los registros actualizados y emitir las correspondientes contribuciones inmobiliarias del año 2004, fue el 31/10/03. Asimismo el Banco Ciudad realiza las actualizaciones mensuales sobre bajas de partidas y demás datos catastrales para las emisiones de las sucesivas cuotas bimestrales de los gravámenes inmobiliarios posteriores a las correspondientes al inicio de cada ejercicio. Dicha prestadora efectúa tres emisiones masivas dentro de cada ejercicio fiscal.

ANEXO VII

DIFERENCIAS ENTRE FICHAS CENSALES Y S.I.A.C.

N° de orden	Partida Matriz N°	Partida Horizontal N°	Tipo	Calle	Puerta	Grabado	Valuación Total \$	Valuación SIAC \$	Diferencia \$	Observaciones
18	97718		U	Batle y Ordoñez	4950	20/01/2003	253.715,97	123.176,40	130.539,57	La diferencia detectada se debe a que en el S.I.A.C. no se encuentra considerada la nueva superficie incorporada
23	122832		U	Benito Quinquela M.	1249	18/12/2003	47.023,80	45.312,27	1.711,53	La diferencia detectada se debe a que en el S.I.A.C. no se encuentra considerada la nueva superficie incorporada
30	137139	3722471	M	Paez	2990	17/11/2003	61.346,49	41.945,48	19.401,01	La diferencia detectada se debe a que en el S.I.A.C. no se encuentra considerada la nueva superficie incorporada
31	145163		U	Av. Lafuente	765	26/08/2003	75.422,78	71.468,46	3.954,32	La diferencia detectada se debe a que en el S.I.A.C. no se encuentra considerada la nueva superficie incorporada
74	365459		U	Manuela Pedraza	3874	10/03/2003	38.337,08	63.297,86	-24.960,78	La diferencia detectada se debe que en el S.I.A.C. no están incorporadas las modificaciones
90	446646		U	Sevilla	2963	26/02/2003	333.865,70	93.935,35	239.930,35	La diferencia se debe a que en el S.I.A.C. no se encuentra cargada la nueva valuación
TOTAL									370.576,00	

ANEXO VIII

DIFERENCIAS EN LOS VALORES UNITARIOS POR CUADRA (V.U.C.)

N° de orden	Partida Matriz N°	Tipo	Año	Calle	Puerta	m2 Parcela	Zonificación	V.U.C. Ficha Censal	Valuación terreno \$	V.U.C. Sector Planimetría	Valuación terreno \$	Diferencia \$	Observaciones
22	120497	M	2003	Juan Manuel Blanes	470	2890	R2a2	4,27190	12.345,79	12,85425	37.148,78	-24.802,99	No se contempló el cambio de zonificación de U11 a R2a2 en el valor del VUC.
43	217177	M	2003	México	1265	743	R2a1	25,71356	19.105,17	22,85407	16.980,57	2.124,60	No se contempló el cambio de zonificación de U11 a R2a1 en el valor del VUC.
TOTAL												-22.678,39	

ANEXO IX

DIFERENCIAS ENTRE LISTADO DE ALTAS Y MODIFICACIONES DE INMUEBLES D.G.S.I.G. Y FICHAS CENSALES

N° ORDEN	FICHAS CENSALES					D.G.S.I.G.		DIFERENCIA \$
	PARTIDA	FECHA	EDIFICIO \$	ADICIONAL \$	EDIFICIO TOTAL \$	FECHA GRABACION	EDIFICIO \$	
12	78492	22/04/2003	25.088,94	5.702,40	30.791,34	22/04/2003	26.708,94	4.082,40
16	97135	04/04/2003	544.699,08	120.264,08	664.963,16	04/04/2003	641.959,16	23.004,00
52	264761	20/06/2003	125.324,01	35.526,00	160.850,01	20/06/2003	138.809,01	22.041,00
92	457281	13/08/2003	5.194.159,50	2.502.093,20	7.696.252,70	13/08/2003	5.237.102,63	2.459.150,07
							TOTAL	2.508.277,47

