

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proyecto N° 6.04.04

COORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

Informe sobre Estados Contables al 31 de Diciembre de 2003

**AUDITORÍA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

PRESIDENTE

Dr. VICENTE BRUSCA

AUDITORES GENERALES

DRA. ALICIA BOERO

DR. RUBÉN CAMPOS

DR. JUAN CARLOS TOSO

LIC. JOSÉ LUIS GIUSTI

LIC. JOSEFA PRADA

CODIGO DE PROYECTO : 6.04.04

NOMBRE DEL PROYECTO: Corporación Antiguo Puerto Madero S. A.
- Estados Contables período del 01 Enero al 31 de Diciembre de 2003.

PERÍODO BAJO EXAMEN : Período 2003

EQUIPO DESIGNADO :

Supervisor a Cargo: Dr. Fernando Ponce de León

OBJETIVO:

Emitir opinión sobre los principales rubros de los Estados Contables por el ejercicio cerrado el 31/12/03.

OBJETO:

Auditoría Legal y Financiera sobre ciertos rubros de los estados contables del Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto e información complementaria al 31/12/2003¹.
Actas de Directorio y de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.

¹ Parte de los Estados Contables se exponen en el Anexo 3.

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Ciudad de Buenos Aires, 05 de Marzo de 2007.-																																				
Código del Proyecto	6.04.04																																				
Denominación del Proyecto	Corporación Antiguo Puerto Madero S. A. - Estados Contables período del 01-Enero al 31 de Diciembre de 2003.																																				
Período examinado	01 de Enero 2003 al 31 de Diciembre de 2003.-																																				
Programas auditados	Estados Contables y papeles de trabajo de KPMG																																				
Unidad Ejecutora	Ente fuera de Nivel																																				
Objetivo de la auditoría	Emitir opinión acerca de los Estados Contables correspondiente al Ejercicio 2003																																				
Presupuesto (expresado en pesos)	Los principales datos son: ➤ Total del Activo \$ 86.722.657.- ➤ Total del Pasivo \$ 16.679.520 ➤ Total del Patrimonio Neto: \$ 70.043.137.- ➤ Ventas Netas: \$ 6.423.370.- ➤ Resultado - Pérdida: \$ 11.462.095.-																																				
Alcance	Parte de la auditoría se realizó sobre los papeles de trabajo del estudio Finsterbusch Pickenhayn Sibille (KPMG). Adicionalmente se validaron los siguientes rubros: 1) Del Activo: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>PARTIDA</u></th><th style="text-align: right;"><u>MONTO</u></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Otros Créditos - Crédito con EDESUR</td><td style="text-align: right;">\$ 1.072.095,00</td></tr> <tr> <td>Bienes de Cambio - Sección 97, Manzana 1P Dique 4</td><td style="text-align: right;">\$ 29.723.400,00</td></tr> <tr> <td>Bienes de Cambio - Cocheras</td><td style="text-align: right;">\$ 1.173.000,00</td></tr> <tr> <td>Otros activos - Redes de Servicios Públicos</td><td style="text-align: right;">\$ 13.611.352,00</td></tr> <tr> <td>Otros activos - Otros Inmuebles</td><td style="text-align: right;">\$ 5.926.523,00</td></tr> <tr> <td>Total</td><td style="text-align: right;">\$ 51.506.370,00</td></tr> <tr> <td>Total activo</td><td style="text-align: right;">\$ 86.722.657,00</td></tr> <tr> <td>% examinado directamente por AGCBA</td><td style="text-align: right;">59%</td></tr> </tbody> </table> 2) Del Pasivo: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;"><u>PASIVO</u></th></tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;"><u>Corrientes</u></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Remuneraciones y Cargas Sociales</td><td style="text-align: right;">\$ 194.722,00</td></tr> <tr> <td>Previsiones</td><td style="text-align: right;">\$ 151.000,00</td></tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;"><u>No Corrientes</u></th></tr> <tr> <td>Previsiones</td><td style="text-align: right;">\$ 10.715.623,00</td></tr> <tr> <td>Total</td><td style="text-align: right;">\$ 11.061.345,00</td></tr> <tr> <td>Total activo</td><td style="text-align: right;">\$ 16.679.520,00</td></tr> <tr> <td>% examinado directamente por AGCBA</td><td style="text-align: right;">66%</td></tr> </tbody> </table>	<u>PARTIDA</u>	<u>MONTO</u>	Otros Créditos - Crédito con EDESUR	\$ 1.072.095,00	Bienes de Cambio - Sección 97, Manzana 1P Dique 4	\$ 29.723.400,00	Bienes de Cambio - Cocheras	\$ 1.173.000,00	Otros activos - Redes de Servicios Públicos	\$ 13.611.352,00	Otros activos - Otros Inmuebles	\$ 5.926.523,00	Total	\$ 51.506.370,00	Total activo	\$ 86.722.657,00	% examinado directamente por AGCBA	59%	<u>PASIVO</u>		<u>Corrientes</u>		Remuneraciones y Cargas Sociales	\$ 194.722,00	Previsiones	\$ 151.000,00	<u>No Corrientes</u>		Previsiones	\$ 10.715.623,00	Total	\$ 11.061.345,00	Total activo	\$ 16.679.520,00	% examinado directamente por AGCBA	66%
<u>PARTIDA</u>	<u>MONTO</u>																																				
Otros Créditos - Crédito con EDESUR	\$ 1.072.095,00																																				
Bienes de Cambio - Sección 97, Manzana 1P Dique 4	\$ 29.723.400,00																																				
Bienes de Cambio - Cocheras	\$ 1.173.000,00																																				
Otros activos - Redes de Servicios Públicos	\$ 13.611.352,00																																				
Otros activos - Otros Inmuebles	\$ 5.926.523,00																																				
Total	\$ 51.506.370,00																																				
Total activo	\$ 86.722.657,00																																				
% examinado directamente por AGCBA	59%																																				
<u>PASIVO</u>																																					
<u>Corrientes</u>																																					
Remuneraciones y Cargas Sociales	\$ 194.722,00																																				
Previsiones	\$ 151.000,00																																				
<u>No Corrientes</u>																																					
Previsiones	\$ 10.715.623,00																																				
Total	\$ 11.061.345,00																																				
Total activo	\$ 16.679.520,00																																				
% examinado directamente por AGCBA	66%																																				

	3) De Resultados:	<table><tr><th>Concepto</th><th>s/Estados Contables</th><th>Alcance específico</th><th>% del Alcance</th></tr><tr><td>Ingresos por Ventas</td><td>\$ 6.423.370,00</td><td>\$ 6.423.370,00</td><td>100,0%</td></tr><tr><td>Costo de Ventas</td><td>\$ 6.066.000,00</td><td>\$ 6.066.000,00</td><td>100,0%</td></tr><tr><td>Gastos de Urbanización, Comercialización y Administración</td><td>\$ 19.968.312,00</td><td>\$ 12.374.303,00</td><td>62,0%</td></tr><tr><td>Otros Ingresos y Egresos no Operativos</td><td>\$ 4.666.342,00</td><td>\$ 2.837.140,00</td><td>60,8%</td></tr></table>	Concepto	s/Estados Contables	Alcance específico	% del Alcance	Ingresos por Ventas	\$ 6.423.370,00	\$ 6.423.370,00	100,0%	Costo de Ventas	\$ 6.066.000,00	\$ 6.066.000,00	100,0%	Gastos de Urbanización, Comercialización y Administración	\$ 19.968.312,00	\$ 12.374.303,00	62,0%	Otros Ingresos y Egresos no Operativos	\$ 4.666.342,00	\$ 2.837.140,00	60,8%
Concepto	s/Estados Contables	Alcance específico	% del Alcance																			
Ingresos por Ventas	\$ 6.423.370,00	\$ 6.423.370,00	100,0%																			
Costo de Ventas	\$ 6.066.000,00	\$ 6.066.000,00	100,0%																			
Gastos de Urbanización, Comercialización y Administración	\$ 19.968.312,00	\$ 12.374.303,00	62,0%																			
Otros Ingresos y Egresos no Operativos	\$ 4.666.342,00	\$ 2.837.140,00	60,8%																			
Período de desarrollo de tareas de auditoría	Del 15 de Junio 2006 al 15 de Octubre 2006.																					
Limitaciones al alcance	➤ Incertidumbre respecto al concepto de “Empresa en Marcha”. ➤ Incertidumbre respecto a la valuación del rubro “Otros Activos”.																					
Aclaraciones previas	➤ Consta de 170 has. Los únicos accionistas son: Estado Nacional y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. ➤ Es una sociedad anónima alcanzada por la Ley 19.550. Esta AGCBA no ha auditado, ni interpretado la adecuación de su alcance normativo. ➤ El objetivo de la sociedad es la urbanización de dicho predio y venta de los lotes. ➤ Las Pérdidas expuestas corresponden en su mayor parte a mantenimiento de la urbanización realizada y gastos operativos.																					
Observaciones principales	1. Diferencia de criterio en la exposición de activos: Se expone dentro de “Otros Activos” a bienes que por sus características son Bienes de Cambio ó Bienes de Uso según su destino. Asimismo el Dique 1 que se encuentra rentado debería exponerse dentro de Inversiones, todo ó parte de él. El total alcanza a \$ 7,9 M. 2. Falta de elementos para validar los “Valores Corrientes” de la red de Servicios Públicos: La apreciación del valor de dichos bienes sólo es realizada por personal técnico de la empresa no cruzándose con otros datos de terceras personas. Si bien depende del precio de compra que en el futuro confirmarán empresas prestatarias de dichos servicios debería ser calculado por personal externo a la sociedad. 3. Error formal en los registros de la sociedad: Se observa un error de transcripción ó de suma en el libro de Inventarios de la sociedad.																					
Conclusiones	De acuerdo al objetivo de este trabajo, a lo expuesto en el punto I “Alcance”, expresamos que nuestra opinión sobre los estados examinados está sujeta a las Limitaciones al Alcance detalladas en el punto II, incertidumbre de “Empresa en Marcha” y valuación de “otros Activos”.. Respecto a la valuación y exposición de los mismos, excepto por las observaciones indicadas en el punto IV Observaciones, relativas a la exposición de “Otros Activos”, los rubros analizados exponen adecuadamente la situación financiera y patrimonial de los conceptos que representan.																					
Implicancias																						

**Informe Final de Auditoria
Proyecto N° 6.04.04**

DESTINATARIO

Señor
Vicepresidente 1ro.
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dip. Santiago De Estrada
S / D

I. ALCANCE

El examen fue realizado conforme a las normas de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD 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 N° 161/00 AGCBA.

Las tareas de campo se llevaron a cabo en el período comprendido entre el 15/06/06 y el 15/10/06.

En la labor de auditoría se ha considerado a la sociedad Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. encuadrada dentro de la normativa estipulada por la Ley 19.550, sus modificatorias y concordantes². En el alcance del mismo, no se incluye la formación de opinión sobre el correcto encuadramiento de la sociedad dentro de dicha norma.

Dentro de las tareas desarrolladas y como comienzo de las mismas, hemos concurrido a las oficinas del auditor externo de los estados contables al 31-12-2003 de la Corporación, Finsterbusch Pickenhayn Sibille (KPMG), quienes nos han puesto a disposición papeles de trabajo a efectos de verificar procedimientos de auditoría por ellos aplicados. Adicionalmente, se han aplicado otras tareas, sobre los rubros específicos analizados, sobre los cuales se han aplicado diversos muestreos y cuyos alcances han sido los siguientes:

Respecto a los rubros del Activo:

<u>PARTIDA</u>	<u>MONTO</u>
Otros Créditos - Crédito con EDESUR	\$ 1.072.095,00
Bienes de Cambio - Sección 97, Manzana 1P Dique 4	\$ 29.723.400,00
Bienes de Cambio - Cocheras	\$ 1.173.000,00
Otros activos - Redes de Servicios Públicos	\$ 13.611.352,00

² La normativa analizada se expone en el Anexo 1.

Otros activos - Otros Inmuebles	\$ 5.926.523,00
Total	\$ 51.506.370,00
Total activo	\$ 86.722.657,00
% examinado directamente por AGCBA	59%

Respecto al Pasivo:

PASIVO

Corrientes

Remuneraciones y Cargas Sociales	\$ 194.722,00
Previsiones	\$ 151.000,00

No Corrientes

Previsiones	\$ 10.715.623,00
Total	\$ 11.061.345,00
Total activo	\$ 16.679.520,00
% examinado directamente por AGCBA	66%

Respecto al Estado de Resultados

Concepto	s/Estados Contables	Alcance específico	% del Alcance
Ingresos por Ventas	\$ 6.423.370,00	\$ 6.423.370,00	100,0%
Costo de Ventas	\$ 6.066.000,00	\$ 6.066.000,00	100,0%
Gastos de Urbanización, Comercialización y Administración	\$ 19.968.312,00	\$ 12.374.303,00	62,0%
Otros Ingresos y Egresos no Operativos	\$ 4.666.342,00	\$ 2.837.140,00	60,8%

Los porcentajes expuestos en estos cuadros, sobre el alcance de nuestra auditoría específica, no incluye la revisión de los papeles de trabajo expuestos en el tercer párrafo de este punto "Alcance".

Los comentarios detallados sólo abarcan los rubros expuestos, no incluyendo una opinión sobre el conjunto de la información que componen la totalidad de los estados contables, por estar fuera del objetivo de este informe.

Los procedimientos de auditoría y alcance de los mismos se encuentran detallados en el Anexo 2 de este informe.

II. LIMITACIONES AL ALCANCE

a. Incertidumbre respecto al concepto de “empresa en marcha”:

Inicialmente el objeto de la empresa fue la urbanización del área establecida en su estatuto y que se comenta en el párrafo III – Aclaraciones Previas, luego de la modificación del mismo es la urbanización de áreas dentro y fuera de la República Argentina. Si bien este objeto tiene un amplio radio de acción, a la fecha de los estados contables (31-12-2003), y al finalizar nuestra tarea de campo 15/10/2006, no se encontraban proyectos en ejecución que diera la seguridad de considerar la continuidad de la actividad principal de la empresa.

En nota 1 a los estados contables se detallan siete (7) proyectos urbanísticos³, los cuales, al momento de nuestra tarea, no pudo ser confirmada la posibilidad de su ejecución. Por nota AGCBA N°1592/06 de fecha 2 de junio de, se solicitó el estado actual de los proyectos mencionados, no habiéndose recibido respuesta a la fecha.

Asimismo, el informe del Auditor, correspondiente a los estados contables al 31-12-2003, hace referencia a una salvedad indeterminada, realizada en el informe de auditoría de los estados contables al 31-12-2002 por la inseguridad de cumplir con el criterio de “empresa en marcha”, no expresando la continuidad o no de dicha salvedad para el ejercicio de referencia (2003).

Contablemente este concepto surge en el párrafo del alcance de las normas contables, la cual expresa⁴: “Se considera que la existencia de los Entes tiene permanencia y continuidad, determinando ello, por lo tanto, la necesidad de adoptar criterios que expresen la incidencia de las operaciones económico-financieras en el tiempo”.

De lo expuesto surge que la inseguridad de dicho criterio afectaría la valuación y exposición utilizada, debiendo valuarse, en caso contrario, todo el patrimonio a valores de liquidación.

b. Incertidumbre respecto a la valuación del rubro Otros Activos:

Tal como se expresa en el punto b de Aclaraciones Previas, página 12, este rubro tiene particularidades que afectan su valuación final. Una de esas particularidades se refiere al valor de recupero de redes de servicios públicos. La mayoría de los bienes incluidos, se han calculado en base al valor probable de venta, no habiéndose podido comprobar la razonabilidad de las cifras expuestas.

El valor probable de venta se encuentra determinado por profesionales de la empresa, que en base a datos técnicos y conversaciones con las empresas prestadoras de los servicios han calculado su valor al 31-12-2003. Dicho rubro estaba valuado de la siguiente forma:

Otros Activos – Redes de Servicios Públicos

³ Los cuales se detallan en el punto III.e.1 de Aclaraciones Previas, en la página 12.

⁴ Resolución Técnica N° 16 F.A.C.P.C.E., párrafo “Alcance”.

Valores de costo	\$ 70.124.494
Amortizaciones Acumuladas	\$ 9.648.631
Neto	\$ 60.475.863
Previsiones	\$ 46.864.511
Neto de Previsiones - Nota 3 de los Estados Contables. (punto 3.5)	\$ 13.611.352

Este concepto comprende al 54,05 % del rubro “Otros Activos” y el 15,70 % del total del Activo.

III. ACLARACIONES PREVIAS

a. Historia de la Sociedad

El 15 de noviembre 1989, entre el Poder Ejecutivo Nacional (representado por el Ministro de Obras y servicios Públicos y el Ministro del Interior) y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA), hoy Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se firmó un convenio para la urbanización del área “Antiguo Puerto Madero”, decidiendo constituir una sociedad anónima cuya denominación es “Corporación Antiguo Puerto Madero Sociedad Anónima”.

A la fecha los únicos dueños (accionistas) son el Gobierno Nacional y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ellos nombran seis Directores Titulares y tres Directores Suplentes, con una duración en sus cargos de dos años. El Presidente del directorio es elegido, de manera alternada, por la Nación y por la Ciudad de Buenos Aires. La sociedad tiene una sindicatura colegiada de 3 profesionales titulares y 3 suplentes, éstos son elegidos dos por la Nación y 1 por la Ciudad de Buenos Aires.

Las 170 has., que corresponden a “Corporación Antiguo Puerto Madero SA”, se encuentran ubicadas entre las calles Avda. Córdoba y Brasil (Norte y Sur, respectivamente) y Reserva Ecológica, Río de la Plata y la calle Moreau de Justo (Este y Oeste, respectivamente). Las mismas fueron aportadas por la Administración General de Puertos Sociedad del Estado y Autopistas Urbanas Sociedad Anónima, por medio de escisión de sus territorios.

El objetivo de esta sociedad es la urbanización de dicho predio y la venta de los lotes.

b. Aspectos jurídicos-contables

Esta sociedad se encuentra alcanzada por la Ley 19.550 estando fiscalizada por la Inspección General de Justicia.

Este es su 14º ejercicio comercial.

Sus estados contables se encuentran auditados por estudios contables privados, desde el año 1997 los mismos se encuentran firmados por el estudio Finsterbusch Pickenhain Sibille (K.P.M.G.).

En el Anexo 3 al presente informe se exponen el Estado Patrimonial, Estado de Resultados, Cuadro de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Anexos I,II, III y IV_{a y b}.

c. Antecedentes en la AGCBA

Con fecha 31/05/2005 la AGCBA aprobó un relevamiento realizado en el año 2003 cuyo proyecto se denomina “Informe de Relevamiento Corporación Antiguo Puerto Madero N° 5.04.02”⁵. El mismo contiene los siguientes puntos:

Nº	Temas desarrollados	Nº	Temas desarrollados
a	Conclusiones	b	Principales hallazgos
c	Limitaciones al Alcance.	d	Aclaraciones Previas
e	Normativa.	f	Características de la sociedad.
g	Criterio adoptado por la Procuración General.	h	Estatuto y sus modificaciones al 31/12/2003
i	Datos de la Sociedad.	j	Estructura organizaciones y funciones (Organigrama).
k	Recursos humanos	l	Libros rubricados
m	Balances desde 1990 a 2002	n	Impuestos alcanzados a la sociedad
o	Obras de Infraestructuras	p	Procesos judiciales
q	Servicios Públicos	r	Principales debilidades

Realizado un seguimiento sobre los hallazgos expuestos en el mismo no hay observaciones que comentar.

d. Criterios de Valuación utilizados:

La sociedad adopta el modelo contable de *Capital a Mantener*: Financiero, *Unidad de Medida*: Homogénea y *Valuación*: Valores Corrientes. Estos criterios están de acuerdo a las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 17 de la F.A.C.P.C.E. y puestas en vigencia por el C.P.C.E.C.A.B.A.⁶.

Esta sociedad anónima posee ciertos activos particulares que detallamos seguidamente e incluimos el criterio utilizado en su valuación:

- a. *Bienes Públicos*: Son aquellos, cuya propiedad es de la sociedad pero su destino es público (no vendibles) y serán transferidos a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al finalizar la urbanización (plazas, calles, puentes, banquetas y veredas de los diques, mejoras de estos últimos, etc.). Su valor se encuentra compuesto por el determinado en el aporte de tierras del Estado Nacional y por los costos reales que se le han incorporado. Si bien desde su origen se han amortizado, se ha provisionado el neto resultante, es decir que se expone a valor cero (0) por no tener valor recuperable para la sociedad. En el Anexo II de los Estados Contables se exponen los mismos.

⁵ El mismo puede observarse en la pagina web “www.agcba.gov.ar/informesfinales”

⁶ Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

b. *Redes de Servicios Públicos*: Se encuadran en éstos, aquellos servicios realizados por la corporación son valuados a su costo de adquisición ó valor de mercado. La valuación de estos bienes (redes telefónicas, cloacales, de aguas, eléctricas y gas) al cierre de ejercicio, estaba dado por los siguientes criterios:

1. **Red de electricidad**: Se contabilizó al valor de utilización económica.
2. **Red de telefonía**: Se encontraba totalmente vendida y al cierre del ejercicio 2003 su valor residual neto era de \$30.436,85, importe que correspondía a un saldo de obra pendiente de facturar a Telecom S. A..
3. **Red de gas**: Parte de esta red fue transferida en diciembre de 2001 a Metro Gas SA, el saldo a transferir se encuentra valuado al valor probable de recupero.
4. **Red de agua y cloacal**: Fue entregada en diciembre de 2001 a la empresa Aguas Argentinas S.A., reconociendo ésta a la Corporación, el derecho al reintegro de gastos incurridos en la operación y mantenimiento de dichas redes desde febrero de 1995. El valor al 31/12/2003 corresponde a diversas obras que no se encontraban reconocidas por aquélla empresa. Asimismo, una parte de esta red corresponde al borde oeste.

Al respecto, cabe considerar que no se ha podido identificar el valor que representan las mencionadas redes dentro del valor total asignado a éstas. Ver en Limitaciones al Alcance, punto II.b en página 8.

e. Hechos Posteriores:

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2003 y hasta el 30 de setiembre de 2006, se detallan aspectos relevantes que pueden afectar los estados contables a dicha fecha.

1. **Negativos: A - Falta de concreción de nuevas obras**: Tal como se menciona en limitaciones al alcance, a la fecha no se han concretado nuevas obras que aseguren la actividad de la sociedad. Las 7 obras mencionadas y expuestas en nota a los estados contables al 31-12-2003 son:

Nº	PROYECTO	Nº	PROYECTO
1	Mendoza – Madero	2	Potrerrillos - Madero
3	Retiro	4	Yaciretá
5	Maipú	6	San Rafael
7	Terminal Marítima y Fluvial de Cruceros		

B – Pérdida de saldos a favor de créditos fiscales del I.V.A.:

La Ley 20.631 y modif. (I.V.A.) determina dentro del objeto del impuesto, a las obras realizadas sobre inmueble propio ó ajeno⁷, no así a la venta de inmuebles.

La actividad de la Corporación es la urbanización y venta de terrenos. El Impuesto al Valor Agregado no incluye dentro de su objeto a la venta de estos bienes (terrenos), pero sí se encuentra alcanzada la actividad por ella desarrollada. La situación ante este hecho impositivo (I.V.A.) de estar alcanzado por las compras (remodelaciones, servicios realizados, etc.) y no por las ventas de los terrenos, genera un crédito fiscal en el I.V.A. de difícil absorción.

El plazo para la utilización de este crédito fiscal es de 5 años⁸, luego de lo cual procede su prescripción. Anualmente se realiza una previsión de estos importes, la cual en el año 2003 alcanzó a \$ 769.000. Este monto expone el total del crédito fiscal devengado en el año 2003, que se estima no tendrá utilización. La previsión total expuesta en el Anexo IV de los estados contables alcanza a \$ 19.439.000.

2. Positivos: Como hecho posterior positivo se debe considerar el aumento en el valor de los bienes. El significativo aumento de valor de la propiedad inmueble en general, que incluye a los del predio urbanizado por la Corporación, garantiza que los valores registrados a la fecha de cierre de ejercicio, son inferiores al valor recuperable actual. Originando la certeza de un futuro resultado por tenencia positivo, en los bienes de cambio de la Corporación.

⁷ Artículo 3º incisos a y b, de la ley de Impuesto al Valor Agregado

⁸ Prescripción para los “saldos a favor de libre disponibilidad”.

IV. OBSERVACIONES

1. Observaciones.

1- *Diferencia de criterio en la exposición del Activo.*

- La Corporación expone dentro de “Otros Activos” a inmuebles que por su origen y destino no deben encuadrarse dentro de dicho rubro. En diciembre de 2002, recibe en parte de pago 4 unidades funcionales y 7 cocheras en el edificio *Blue Sky*, situado en Av. del Libertador 1050 de la Ciudad de Buenos Aires con una valuación al 31/12/2003 (en bloque) de \$ 2.892.453. Según la RT 8 y 9 para el rubro “Otros Activos” expresa: “Se incluyen en esta categoría los activos no encuadrados específicamente en ninguna de las anteriores, brindándose información adicional de acuerdo con su significación. Ejemplo de ellos son los bienes de uso desafectados”. De acuerdo a su origen, si se destinan a la venta, deben incluirse en Bienes de Cambio⁹ ó si su destino será la renta (alquiler) exponerlos como Inversiones¹⁰, por la índole del bien no deben ser considerados dentro del rubro referido.
- La Corporación mantuvo como “Otros Activos” a todos sus diques. Sin embargo, además del valor decorativo y ambiental que éstos poseen, son aptos para la realización de varias actividades, tales como el amarre de yates, práctica náutica, etc.. En tal sentido, el dique 4 ha sido cedido en usufructo a la empresa Yacht Club Puerto Madero S.A. quien lo utiliza con tales fines. Por lo expuesto, estos activos, rentados, deben exponerse en el rubro “Inversiones”, tal como lo disponen las RT 8 y 9 de la FACPCE y adoptadas por el CPCECABA. El monto en cuestión ascendió a \$5.645.376 y representó un 7% del total del activo.

2- *Falta de elementos para validar el “valor corriente” de las “Redes de Servicios Públicos”.* Tal como se expresa en el punto II.b de Limitaciones al Alcance en la página 8 no se nos han facilitado elementos independientes por los cuales se pudieran validar los valores registrados para estos bienes. Según comentarios de la Gerencia de Administración, los mismos son obtenidos por apreciaciones realizadas por personal técnico de la Corporación, en base a estimaciones sobre su valor recuperable. Este último, en algunos casos está dado por el valor probable de venta y en otros es el valor de utilización económica. En ambos casos dichas valuaciones tendrían que estar amparadas por una confirmación de tercero ó un estudio técnico, respectivamente.

La falta de estos elementos nos ha impedido validar los saldos en cuestión.

9 Res. Técnica 9 punto A.4: “Son los bienes destinados a la venta en el curso habitual de la actividad del ente o que se encuentran en proceso de producción para dicha venta . . .”.

10 Res. Técnica 9 punto A.2: “Son las realizadas con el ánimo de obtener una renta u otro beneficio, explícito o implícito, y que no forman parte de los activos dedicados a la actividad principal del ente, y las colocaciones efectuadas en otros entes. Incluyen entre otras: Inmuebles y propiedades”.

- 3- *Se ha detectado una omisión en el libro inventario y balances. Dentro de la cuenta “Redes de servicios públicos”. En la composición de dicha cuenta, no se incluye el rubro de “Redes de Servicios Públicos” el bien denominado “Túnel de Servicios Públicos”. La observación consiste en la falta de exposición de dicho bien, dentro del inventario del total de bienes de la corporación, ya que el total, expuesto, de la cuenta es el correcto – es decir que la composición detallada no suma el total expuesto de \$ 13.611.352. El mismo está valuado en \$2.160.680 y alcanza al 16% del total de la partida.*

V. RECOMENDACIONES

Las siguientes recomendaciones surgen de las evidencias y observaciones relacionadas. A efectos de identificar estas últimas, las presentes conservan la misma numeración.

- 1) Deberían exponerse los rubros de acuerdo a las normas contables. Si bien dichos bienes pueden tener exposiciones diferentes según su destino, a la fecha de cierre de los Estados Contables debe realizarse una decisión, independientemente de realizar un cambio posterior.
- 2) El valor corriente de un bien debe obtenerse en base a elementos de probable comprobación, tales como confirmaciones de terceros y ó análisis técnicos que justifiquen los mismos.
- 3) Deben revisarse los pases al libro Inventario a efectos de no omitir registraciones y exponer errores de cálculos.

VI. CONCLUSIÓN

De acuerdo al objetivo de este trabajo, a lo expuesto en el punto I “Alcance”, expresamos que nuestra opinión sobre los rubros examinados está sujeta a las Limitaciones al Alcance detalladas en el punto II. Respecto a la valuación y exposición de los mismos, excepto por las observaciones indicadas en el punto IV de Observaciones los rubros analizados exponen adecuadamente la situación financiera y patrimonial de los conceptos que representan.

ANEXO 1

NORMAS CONSIDERADAS

Las normas consideradas para el desarrollo de las tareas de auditoria enunciadas son:

1. Decreto PEN 1279/89. Se crea la Corporación Antiguo Puerto Madero. se aprueba su estatuto social. Se aprueba un convenio suscripto entre el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, el Ministerio del Interior y la Intendencia Municipal de la Ciudad de Bs. As.
2. Decreto de la Intendencia de la ex – Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires N° 2587/89. Aprueba la escisión de la empresa Autopistas Urbanas Sociedad Anónima, para la conformación de la CAPMSA.
3. Decreto 1222/90. Se aprueba el convenio complementario de fecha 11/5/90 suscripto entre el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, el Ministerio del Interior en representación del Poder Ejecutivo Nacional y la ex - Intendencia Municipal de la Ciudad de Bs. As., que modifica, aclara y amplía el convenio celebrado entre las mismas partes y que fuera aprobado por Decreto 1279/89.
4. Ley 19.550 y modificaciones. Ley de Sociedades Comerciales.
5. Ley 23.345. Prevención de la Evasión Fiscal. Legisla, entre otros aspectos, sobre regímenes y efectos de los pagos superiores a pesos mil \$1.000.
6. Ley 20.744 y modificaciones. Ley de Contrato de Trabajo.
7. Ley 70. Sistema de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad.
8. Ley 11.544 Dirección general de Protección de Trabajo. Documentación Laboral del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Secretaría de Justicia y Seguridad Urbana.
9. Resolución de la IGJ N° 06/80. Normativa de la Inspección General de Justicia. Normas de presentación, exposición y de procedimientos de estados contables.
10. Resolución de IGJ N° 03/01. Sociedades por Acciones. Determinación del valor del patrimonio neto para la liquidación de la tasa anual determinación periodo de cierre.
11. Resoluciones Técnicas emanadas del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: N° 7-8-9-16-17. Normas contables profesionales.

12. Resolución General de la A.F.I.P N° 1261 Retenciones de 4º Categoría. Renta del Trabajo en Relación de Dependencia.
13. Decreto 214/02 y modificatorias. Conversión a pesos de las obligaciones de dar sumas de dinero, de cualquier causa u origen, expresadas en dólares estadounidenses u otras monedas extranjeras, existentes a la sanción de la Ley N° 25561, y de los depósitos en dichas monedas en el sistema financiero. Relación de cambio. Coeficiente de Estabilización de Referencia. Emisión de un bono a cargo del Tesoro Nacional para solventar el desequilibrio resultante de la diferencia de cambio que se establece. Suspensión de procesos judiciales y medidas cautelares y ejecutorias relacionadas con el Decreto N° 1570/01, la Ley 25561, el Decreto N° 71/02 y el presente decreto. Modifícase la Ley de Entidades Financieras N° 21526.

ANEXO 2

PROCEDIMIENTOS APLICADOS

o **En general.**

- Relevamiento de los papeles de trabajo del estudio contable encargado de la realización de la auditoría externa de los estados contables de la Corporación al 31/12/2003. Y reuniones con gerentes del estudio a cargo de la auditoría de la Corporación.
- Pruebas de consistencia entre anexos, estado de situación patrimonial, estado de resultados y notas aclaratorias al balance al 31/12/2003.
- Cruce del asiento de cierre del libro diario con el balance de presentación al 31/12/2003.
- Cruce del libro inventario con los anexos del balance de presentación.
- Revisión del cumplimiento de las formalidades legales en los libros societarios y contables.
- Determinación del estado en que se encuentran los proyectos que se detallan en la memoria, a efectos de considerar si se cumple con el principio de empresa en marcha. Los proyectos en cuestión son:
 - o Fideicomiso Mendoza – Madero.
 - o Proyecto Potrerillos – Madero.
 - o Proyecto Retiro.
 - o Proyecto Yacyretá.
 - o Proyecto Maipú.
 - o Proyecto San Rafael.
 - o Terminal Marítima y Fluvial de Cruceros.
- Consideración del contenido de las actas de directorio y de accionistas.

o **Otros créditos.**

- Control de la veracidad de los saldos a través del cotejo de la registración del crédito con EDESUR con las condiciones surgidas del convenio firmado por las partes para la transferencia de las redes de servicios públicos que construyó la Corporación.
- Prueba global para llegar al monto registrado en concepto de impuesto diferido.

o **Bienes de cambio.**

- Solicitud de copia de tasaciones realizadas por empresas especializadas a pedido de la Corporación, referidas a las 34 cocheras y a los terrenos en la manzana 1 P del dique 4, inventariados en el rubro. Comparación del valor

informado por aquéllas con el valor contable a efectos de determinar si éste supera al valor recuperable.

o **Otros activos.**

- Análisis de los contratos firmados con las empresas Edesur y Metrogas, revisando las condiciones en las que se les entregarán las instalaciones construidas por la Corporación.
- Solicitud de copia de la tasación de las unidades que la Corporación posee en el edificio “Blue Sky” realizada por Serinco S.A. y comparación con el valor contable, a efectos de verificar si éste supera su valor recuperable.

o **Remuneraciones y cargas sociales.**

- A partir del armado de una muestra de agentes, verificar la documentación obrante en los legajos que respalden las liquidaciones del mes de abril de 2003.

o **Cargas fiscales.**

- Verificación de la corrección de los ajustes impositivos para arribar a la declaración jurada presentada por la empresa.

o **Previsiones.**

- Verificación del armado de las cuentas de provisiones y cotejo de los saldos según el libro inventario y balances con el balance de presentación.
- Solicitud a los asesores legales de la Corporación del estado de los juicios en los que la misma es parte, iniciados con anterioridad al 31/12/2003.

o **Resultados.**

- Análisis de las cuentas Mantenimiento Predio y Mantenimiento Parques, que representaron el 31% del total de gastos de administración, comercialización y de urbanización. Para ello se ha analizado mediante pruebas globales de razonabilidad los saldos de acuerdo con los datos que surgieron de los contratos con la UTE Mantenimientos y Servicios S.A. y Omaluxe S.A. y con la UTE Caputo S.A. y Salvatori S.A. que fueron los proveedores más importantes.
- Se ha analizado la escritura de la única venta del ejercicio. Sobre la base de los datos surgidos en ella se ha validado el monto de ventas y el monto de la diferencia de cambio.

ANEXO 3

ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES

AL AÑO 2003

Contenido del Anexo:

- Datos societarios.
- Estado de Situación Patrimonial.
- Estado de Resultados.
- Estado de Evolución del Patrimonio Neto.
- Estado de Flujo de Efectivo.
- Bienes de Uso.
- Bienes Públicos.
- Redes de Servicios Públicos.
- Previsiones.
- Previsiones (continuación).

CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

Estados contables por el ejercicio económico N° 14 iniciado el 1° de enero de 2003 y finalizado el 31 de diciembre de 2003 presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.
Expresados en pesos.

Domicilio legal: Olga Cossettini 771, Piso 2º, Barrio Puerto Madero, Sector Este, Buenos Aires

Actividad principal: Urbanización del área del "Antiguo Puerto Madero". Ejecución, dirección y administración de proyectos y obras de infraestructura dentro o fuera del país. (Nota 1)

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio del estatuto: 25 de febrero de 1991, bajo el N° 691 del libro N° 109, Tomo "A" de Sociedades Anónimas.

Fecha de inscripción de la última modificación del estatuto: 30 de junio de 1999, bajo el N° 9109 del libro N° 5, tomo de sociedades por acciones. Objeto de la reforma: ampliación del objeto social.

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.526.523

Fecha en que se cumple el plazo de duración de la Sociedad: 25 de febrero de 2091

Composición del Capital:

Acciones

Cantidad	Tipo, valor nominal y N° de votos que otorga cada una	Suscripto \$	Integrado \$	Inscripto \$
40.000	Ordinarias nominativas, no endosables de valor nominal \$ 0,1 y 1 voto por acción	4.000	4.000	4.000

Véase nuestro informe de fecha:
23 de abril de 2004

FINSTERBUSCH PICKENHAYN SIBILLE
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Roberto A. Corn
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° LXXIII F° 66

CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

Nº de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.526.523

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL

al 31 de diciembre de 2003 comparativo con el ejercicio anterior (en pesos)

	31/12/2003	31/12/2002		31/12/2003	31/12/2002
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3.1)	12.890.201	13.748.539	Cuentas por pagar (Nota 3.6)	1.595.481	2.823.066
Créditos por ventas (Notas 2.3.2 y 3.2)	41.517	23.724.849	Remuneraciones y cargas sociales	194.722	98.173
Otros créditos (Nota 3.3.1)	2.739.866	7.098.301	Cargas fiscales (Nota 3.7.1)	2.841.245	2.405.406
Bienes de cambio (Notas 2.3.3 y 3.4.1)	14.871.000	5.351.026	Anticipos de clientes	-	11.208
Total del activo corriente	30.542.584	49.925.115	Otros pasivos (Nota 3.8)	862.642	846.152
			Provisiones (Anexo IV)	131.000	3.141.325
			Total del pasivo corriente	3.645.590	11.525.339
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Nota 3.3.2)	4.240.645	3.810.051	Cargas fiscales (Nota 3.7.2)	318.307	906.460
Bienes de cambio (Nota 3.4.2)	26.019.000	26.229.839	Provisiones (Anexo IV)	10.713.623	9.609.207
Bienes de uso (Nota 2.3.4 y Anexo I)	133.177	1.208.644	Total del pasivo no corriente	11.031.930	10.515.667
Otros activos (Notas 2.3.5 y 3.5)	25.383.251	22.172.619	Total del pasivo	16.679.520	21.841.027
Total del activo no corriente	56.180.071	53.421.144	PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	70.043.137	81.505.232
Total del activo	86.722.655	103.346.259	Total	86.722.655	103.346.259

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Véase nuestro informe de fiscal
23 de abril de 2004

FINSTERBERG PICKENHAYN SIBILLE
Reg. De Aud. Prov. CRCECABA Tº 2 Pº 6

Consejero Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.B.A. 3º LXXIII Fº 66

Dr. Alfredo Rafael Porras
Presidente

Dr. Lino Roberto Morales
p/Comisión Fiscalizadora

CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

Nº de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.536.523

ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003 comparativo con el ejercicio anterior (en pesos)

	<u>Ejercicio finalizado el</u>	
	<u>31/12/2003</u>	<u>31/12/2002</u>
Ventas netas	6.423.370	-
Costo de ventas (Nota 4.1)	(6.066.000)	-
Ganancia bruta	357.370	-
Gastos de urbanización (Anexo V)	(14.363.894)	(12.772.587)
Gastos de comercialización (Anexo V)	(2.105.098)	(2.043.916)
Gastos de administración (Anexo V)	(3.499.320)	(4.472.977)
Otros ingresos y egresos operativos (Nota 4.2.1)	<u>2.553.788</u>	<u>(505.603)</u>
Resultado operativo	(17.057.134)	(19.794.183)
Otros ingresos y egresos no operativos (Nota 4.2.2)	4.666.342	(9.340.333)
Resultados financieros y por tenencia (incluye resultados por exposición a la inflación)	<u>4.951.073</u>	<u>(69.600.524)</u>
Resultado antes de impuestos	(7.439.737)	(98.735.042)
Impuesto a las ganancias (Nota 2.3.9)	(4.022.358)	-
Impuesto a la ganancia mínima presunta (Nota 2.3.10)	-	<u>(1.325.498)</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(11.462.095)</u>	<u>(100.060.540)</u>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Véase nuestro informe de fecha:
23 de abril de 2004

FINSTERBUSCH PICKENHAYN SIBILLE
Reg. De Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Norberto A. Cors
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° LXXIII F° 66

Dr. Lino Roberto Morales
p/Comisión Fiscalizadora

Dr. Alfredo Rafael Porras
Presidente

CORPORACIÓN ANTIGLO PUERTO RICO S.A.

[illegible]

NOT FOR PUBLICATION OR PATENTING

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE EN EL
POR EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (en pesos)

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados			Ejercicio finalizado el	
	Capital suscrito	Aportes irrevocables	Ajuste de capital y aportes irrevocables	Guarantee acumulada Reserva	Reservados no asignados	Total	31/12/2020	31/12/2021
Saldo al inicio del ejercicio	4,000	123,915.081	148,373.535	3,373	(198,791.197)	(190,787.424)	81,505.232	183,096,390
Módulo fracción del saldo (Nota 12.1)	-	-	-	-	-	-	-	-
Módulo fracción del saldo (Nota 12.2)	-	-	-	-	-	-	-	(2,402,218)
Saldo modificado	4,000	123,915.081	148,373.535	3,373	(198,791.197)	(190,787.424)	81,505.232	181,596,171
Período del ejercicio según el estado de resultados	-	-	-	-	(1,462,092)	(1,462,092)	(1,462,092)	(180,890,548)
Saldo al cierre del ejercicio	4,000	123,915.081	148,373.535	3,373	(203,253.292)	(202,569,110)	20,003,107	181,383,323

Los datos e imágenes aquí se encuentran en forma de texto | imágenes de nivel estándar contadas.

Völkern zwischen Information und Verbot
21. April 2004

~~UNIVERSITÄT WÜRZBURG~~

Instituto de
 Soc.
 Cont. (I.B.A.)
 C.P.C.E.A. B. T. LOM. P. 66

Dr. Liisa Roberts-Morales
at Connecticut Consultants

Dr. Alberto Rafael Portales
Presidente

CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

Nº de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.526.923

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2003 comparativo con el ejercicio anterior (en pesos)

	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2003	31/12/2002
VARIACIONES DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	13.748.939	3.383.356
Efectivo al cierre del ejercicio	17.890.301	13.748.939
(Disminución neta/Aumento neta de efectivo)	(- 858.738)	10.365.583
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Pérdida ordinaria del ejercicio	(11.462.093)	(104.090.940)
Mín: Impuesto a los ganancias	4.023.338	-
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo provenientes de las actividades operativas:		
Depreciación de líneas de uso	699.360	486.413
Depreciación de equipos	975.820	875.930
Depreciación de bienes públicos	2.381.394	2.304.371
Depreciación de Redes de servicios públicos	2.646.974	2.245.321
(Recupero) de provisión por desvalorización de mercado	(- 2.934.040)	-
Aumento de provisión por desvalorización de mercado	-	6.682.169
(Recupero) de provisión por valor actual	(- 1.743.080)	-
Aumento de provisión por valor actual	296.060	1.154.278
Aumento de provisión por riesgo de créditos	535.634	330.436
Aumento de provisión por riesgo de créditos fiscales	769.000	1.179.480
Aumento de provisión por desvalorización de unidades funcionales	2.713.000	-
(Recupero) de provisión por riesgo de realización de activos	(- 6.956.694)	-
Aumento de provisión por riesgo de realización de activos	826.220	10.746.815
(Recupero) provisión por relocalización Min. IP Diaga 4	-	(- 4.032.412)
(Recupero) de provisión para juicios	(- 222.420)	-
Aumento de provisión para juicios	473.194	37.380
Aumento de provisión para contingencias varias	632.848	1.052.429
(Recupero) de provisión por contingencias varias	-	(- 3.881.186)
Aumento de provisión de otros a ajustar	309.006	5.141.325
Impuesto diferido	-	-
Efecto del cambio por exposición a la inflación	(- 343.462)	(44.213.411)
Cambios de activos y pasivos operativos:		
Disminución en créditos por ventas	27.628.039	70.444.809
Disminución/Aumento en otros créditos corrientes	4.980.575	(- 6.137.496)
Utilización de provisión de otros créditos	(- 252.800)	-
(Aumento)/Disminución en otros créditos no corrientes	(- 1.344.333)	26.831.368
(Aumento) en líneas de cambio corrientes	(32.468.848)	(- 6.863.363)
Disminución en líneas de cambio no corrientes	340.846	41.208.118
(Aumento) en otros activos	(- 3.038.632)	(- 2.913.890)
(Disminución) en deudas corrientes	(- 1.227.382)	(- 3.432.913)
Aumento/Disminución de reestructuraciones y cargas sociales	96.549	(- 116.527)
(Disminución)/Aumento de anticipos de clientes	(- 11.208)	11.208
(Disminución)/Aumento de anticipos de clientes	(- 2.818.274)	(- 2.082.638)
Aumento/(Disminución) en cargas fiscales	16.480	(- 1.954.971)
Aumento/(Disminución) en otros pasivos	-	(- 18.739.341)
Utilización de provisión por riesgo de realización de activos	4.949.000	2.410.447
Transferencias de provisión por riesgo de realización de activos	(- 4.949.000)	(- 2.410.447)
Utilización de provisión para juicios	-	(- 17.878)
Impuesto a la ganancia ordinaria, presente pagado	(- 1.323.859)	(- 1.338.082)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	3.475.861	(24.842.335)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de bienes de uso	(- 17.793)	(- 30.922)
Pagos por otros en ejecución	(- 4.326.839)	(- 3.601.605)
Valor residual de otros activos dados de baja	-	40.854.889
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(- 4.344.632)	37.222.362
(Disminución neta/Aumento neto de efectivo)	(- 858.738)	10.365.583

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Véase nuestro informe de fecha
23 de abril de 2004

FINSTERLIN SCHICKENHAYN SIBILLE
Reg. De Apec. Prov. CPCCABA Tº 2 Pº 4

Roberto A. Carr
Socio
Canada-Buenos Aires (U.B.A.)

Dr. Lino Roberto Morales
p/Comisión Fiscalizadora

Dr. Alfredo Rafael Poma
Presidente

ANEXO I

CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

Nº de inscripción en la inscripción General de Justicia: 1.536.973
BIENES DE USO
al 31 de diciembre de 2003 comparativo con el ejercicio anterior (en pesos)

	Valores de origen		Depreciaciones		Provisiones		Meta reguladora	
	Valor al inicio del ejercicio	Valor al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Acumuladas al 31/12/03	Acumuladas al 31/12/03	31/12/03	31/12/03
Cuentas por cobrar	972.347	973.842	486.473	10%	97.235	793.708	73.124	168.864
Medios y valores	328.860	335.515	143.223	37%	125.805	211.189	84.346	183.535
Equipos de computación	879.474	879.474	331.331	38%	174.085	505.416	229.962	484.053
Edificios e inmuebles de terreno	73.406	73.406	73.406	30%	-	73.406	-	-
Redes de telecomunicaciones	996.783	1.007.408	353.684	10%	90.479	657.643	349.743	443.101
Instalaciones	4.947.071	4.947.071	4.947.071	-	-	4.947.071	-	-
Móviles	146.183	146.183	130.016	7%	10.087	146.103	-	10.087
Mayor de deterioramiento	-	-	-	-	-	-	-	-
Total 2003	8.338.844	8.375.829	6.811.266	-	489.260	1.306.516	733.133	1.298.644
Total 2002	8.327.124	8.358.046	6.331.853	-	486.413	6.811.266	333.086	-

Valor sustrato informe de fecha
23 de abril de 2004
FIRMADO POR: FEDERICO VILLALBA
Ing. de Adm. Prof. INGENIERIA P 2 P 1
C.P.C.E.C. P.D.A. P 120011 P 14
C.P.C.E.C. P.D.A. P 120011 P 14

Dr. Luis Roberto Morales
Comisario Proctor

Dr. Alfredo Tapia
Presidente

CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

de las universidades en la Promoción General del Puntaje: 9.26.923

SCOTT PETERSON, *Executive Director, National Center for the Public Good*

el 31 de diciembre de 2003 comparativamente con el ejercicio anterior (en pesos)

	Valores de origen		Depreciaciones		Finalmente		Nota 23.6)	Neta resultante
	Valores al inicio del ejercicio	Transferencia	Disposiciones	Del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio		
Cuentas por cobrar								
Banco-Caja	5.333.115	-	-	2%	107.062	783.289	3.839.090	838.619
Derechos de liquidación	4.574.259	-	-	2%	91.485	493.424	3.944.508	192.346
Derechos de liquidación	5.552.288	-	-	2%	181.846	340.248	6.023.909	3.178.441
Tránsito servicios públicos	9.694.329	-	-	-	854.887	2.237.931	6.404.655	1.885.153
Agua potable	367.140	-	-	-	-	345.348	140.140	-
Baldíos del I.L.U.	153.402	-	-	-	-	93.942	59.440	39.440
Baldíos del V.M. del P.N.	49.429.871	-	-	-	-	21.171.120	1.658.373	2.638.272
Monte Eón								
Monte 2003	78.124.494	-	-	-	1.648.924	3.448.431	44.884.311	13.611.352
Monte 2000	29.316.429	8.181.265	-	-	2.268.331	3.694.637	46.511.480	-
Total								

Nome	Matrícula	Informes de	Notas
...	...	...	...

[illegible]

INTERESTINGLY, THE RESULTS OF THE STUDY

Copyright © 1999 by U.B.A.I.

CPCE 2014

15

Dr. James W. Roberts, Milwaukee
offensive coordinator

ANEXO IV
Hoja 1

CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.
Nº de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.526.523

PREVISIONES

al 31 de diciembre de 2003 comparativo con el ejercicio anterior (en pesos)

Balances	Saldo al comienzo del ejercicio	Aumento	Utilización	Rescates	Transferencias	Resultado por exposición a la inflación	Saldo al cierre del ejercicio
DEDUCIDAS DEL ACTIVO							
Contingentes							
Por descuentos al valor actual	1.758.140	(2)	533.634	(1.745.000)	-	(14.140)	996.171
Por riesgo de créditos	718.211	(2)	-	(252.000)	-	(5.774)	-
Por riesgo de mercado	2.947.693	(2)	-	(2.924.000)	-	(23.693)	3.713.000
Por devaluación de Unidades Funcionales	-	(2)	3.713.000	-	-	-	-
Total contingentes	5.423.144	-	4.248.634	(4.669.000)	-	(43.607)	4.299.171
No contingentes							
Por descuentos al valor actual	-	(3)	296.000	-	-	-	296.000
Por riesgo de realización de activos	244.779.119	(2)	826.220	-	4.949.000	-	243.299.641
Por costo de venta de obras	5.980.823	(1)	-	-	-	(30.016)	5.980.823
Por devaluación de mercado	3.734.416	(2)	-	-	-	-	3.704.400
Por devaluación del impuesto diferido	41.412.645	-	7.317.810	-	-	(151.281)	48.739.435
Por riesgo de créditos fiscales	18.821.281	(2)	769.000	-	-	-	19.439.080
Total no contingentes	114.778.286	-	9.209.030	(6.958.698)	4.949.000	(181.297)	121.746.321
Totales 2003	120.153.430	-	13.457.664	(11.627.698)	4.949.000	(224.904)	126.453.692
Totales 2002	296.983.126	-	51.323.281	(18.729.241)	2.419.448	(21.957.686)	320.151.430

Véase nuestro informe de fecha:

23 de abril de 2004

FINSTERLIN SCHNICKENHAYN SIBILLE

Reg. de Aud. Prof. BUENOS AIRES Tº 2 Pº 6


Carlos A. Coen
Auditor

Constanza Kubitko (I.B.A.)

C.P.C.E. C.B.A. Tº LXXIII Pº 66

ANEXO IV
Hoja 2

CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

Nº de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.526.523

PREVISIONES

al 31 de diciembre de 2003 comparativo con el ejercicio anterior (en pesos)

Rubros	Saldo al comienzo del ejercicio	Aumentos	Utilizaciones	Rescates	Transferencias	Resultado por exposición a la inflación	Saldo al cierre del ejercicio
INCLUIDAS EN EL PASIVO							
Corrientes							
Por obras a ejecutar	5.141.325	-	-	-	(3.949.000)	(41.325)	151.000
Total corriente	5.141.325	-	-	-	(3.949.000)	(41.325)	151.000
No corrientes							
Por juicios	673.413	(2) 473.100	-	(2) 222.420	-	(5.413)	918.770
Por obras a ejecutar	7.258.341	(2) 300.000	-	-	-	(98.341)	7.500.000
Por contingencias varias	1.677.483	(2) 632.849	-	-	-	(13.479)	2.296.832
Total no corriente	9.609.237	1.406.039	-	(222.420)	-	(77.223)	10.715.623
Totales 2003	14.750.562	1.406.039	-	(222.420)	(3.949.000)	(118.538)	10.866.623
Totales 2002	41.126.116	6.231.604	(17.828)	(7.913.600)	(2.419.447)	(22.253.725)	14.750.562

(1) Incluido en Nota 4.2.1 - Otros ingresos y egresos operativos.
(2) Incluido en Nota 4.2.2 - Otros ingresos y egresos no operativos
(3) Incluido en Resultados financieros y por tenencia

Véase nuestro informe de fecha
23 de abril de 2004

FINSTERBUCH POKKENHAYN SIBILLE
Reg. De Asoc. P.º B.º C.º C.º A.º B.º A.º T.º 2.º 6

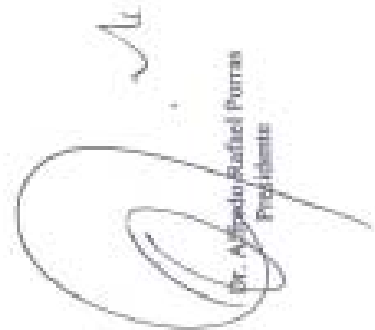
Monica A. Cori
Abogado

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T.º LXXIII F.º 66



Dr. Roberto Morales
Comisión Fiscalizadora



Dr. Alfredo Rafael Porras
Presidente