

INFORME FINAL DE AUDITORIA

**Proyecto N° : 4.08.06 a)
Estados Contables: Fideicomiso “Corporación Buenos
Aires Sur S.E.”**

Año 2007

Buenos Aires, Julio de 2009

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

CODIGO DE PROYECTO:

4.08.06 a)

NOMBRE DEL PROYECTO:

Estados contables del Fideicomiso “Corporación Buenos Aires Sur S.E.”

PERIODO BAJO EXAMEN:

Año 2007

FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME:

EQUIPO DESIGNADO:

Director de proyecto: Dr. José L. Llorca, Contador Público

Supervisor: Dr. Luis Moglia, Contador Público

OBJETIVO:

Dictaminar sobre los Estados Contables del Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur al 31/12/07, de acuerdo a las normas legales y profesionales.

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Noviembre de 2008
Código del Proyecto	4.08.06 a)
Denominación del Proyecto	Estados contables del Fideicomiso “Corporación Buenos Aires Sur S.E.”
Período examinado	Año 2007
Objetivo de la auditoría	Dictaminar sobre los Estados Contables del Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur al 31/12/07, de acuerdo a las normas legales y profesionales.
Objeto de la auditoría	Estados Contables del Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur al 31/12/07. <u>Identificación de los Estados Contables objeto de la Auditoría:</u> • Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 31 de diciembre de 2007 – Comparativo con el ejercicio anterior. • Estado de Resultados Fiduciario por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2007 – Comparativo con el ejercicio anterior. • Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2007 – Comparativo con el ejercicio anterior. • Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2007 – Comparativo con el ejercicio anterior. • Notas a los Estados Contables Nº 1 a Nº 9 • Anexos I a V.
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 Nº 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. Asimismo, el examen de la información contenida en los Estados Contables indicados en el Objeto de la auditoría, fue realizado de

	acuerdo a las normas de auditoría vigentes - incluidas en la Resolución Técnica Nº 7 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas - aprobadas por Res. CD 93/2005 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estas normas exigen la adecuada planificación y ejecución de la auditoría para poder establecer con un nivel de razonable seguridad, que la información proporcionada por los estados contables considerados en su conjunto, carece de errores o distorsiones significativos. Una auditoría comprende básicamente, la aplicación de pruebas selectivas para obtener evidencias respaldatorias de montos y afirmaciones relevantes; la evaluación de aquellas estimaciones importantes realizadas por la dirección de la sociedad y la revisión del cumplimiento de las normas contables profesionales de valuación y exposición vigentes. Las tareas de auditoría se desarrollaron desde el 4 de junio de 2008 al 30 de noviembre de 2008.
Limitaciones al alcance	Los estados contables al 31 de diciembre de 2006, incluidos a efectos comparativos, no han sido auditados por la AGCBA
Observaciones Principales	Enunciadas por orden de importancia. (Entre paréntesis se indica el número de observación dentro del Informe Final) a. <u>Inmueble no registrado en los estados contables.</u> Parque Ribera Sur - Inmueble cuya propiedad fiduciaria fuera transferida mediante el Decreto Nº 1197 del 17/08/2005 el GCABA, no está incluido en los estados contables El inmueble, con frentes a la Av. Coronel Roca 6902, a la Av. General Paz y a la Av. 27 de Febrero, que según se indica en la Rendición de Cuentas, Informes y Balances por el ejercicio finalizado el 31/12/07, se denomina “Parque Ribera Sur”, ocupa una superficie de 145.000 m2. (Obs. Nº 11) b. <u>El fiduciario no elaboro el Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de acuerdo a lo establecido en las Normas Contables.</u> La Resolución Técnica Nº 8 (FACPCE) define dos opciones que puede considerar cada ente como objeto del estado. Una es la del Capital corriente, compuesto por los activos y pasivos corrientes, y la segunda es utilizar el concepto de Fondos, compuesto por el conjunto de disponibilidades y las inversiones transitorias. En el estado de Flujo de Efectivo Fiduciario se consideró como objeto el concepto de Fondos, al saldo del rubro Caja y Bancos, no incluyendo el saldo de las inversiones transitorias. Esta situación implica una información incorrecta en el estado de Flujo de Efectivo Fiduciario. (Obs. Nº 15).

	c. <u>Inmueble Ferré y General Paz.</u> De las escrituras relevadas se observa la existencia de una fracción del inmueble, propiedad del Fideicomiso, no incluida en los estados contables. El 26/7/2004, mediante el Decreto 1357/2004 se efectuó la transferencia fiduciaria al Fideicomiso, y por escritura N° 294 el 3/05/2005 se perfeccionó la transferencia del inmueble con una superficie de 6256.11 m2. El 18/05/2006 mediante la escritura N° 438 se procedió a realizar la redistribución parcelaria, mensura particular, con fraccionamiento de parcela, junto con la venta y constitución de hipoteca por saldo de precio de una parcela de 3503,55 m2 Cabe aclarar, que la superficie total de las parcelas, luego de la redistribución parcelaria, mensura particular y fraccionamiento de parcelas, es de 6051.66 m2 De acuerdo a las escrituras indicadas en los párrafos precedentes se desprende que las parcelas 1B y 1D, con una superficie total de 2548,11 m2, y una valuación de \$ 254.562,14 (Pesos doscientos cincuenta y cuatro mil quinientos sesenta y dos con 14/00), se mantienen en el patrimonio del Fideicomiso y no se exponen en los estados contables. (Obs. N° 8) d. <u>Pasivos omitidos</u> De la revisión de los pagos realizados con posterioridad al cierre del ejercicio se han observado pagos por \$ 266.109,81 (Pesos doscientos sesenta y seis mil ciento nueve con 81/00) correspondientes a conceptos devengados durante el ejercicio 2007 sin que estuviera registrado el pasivo correspondiente en los estado contables. (Obs. N° 14) <u>Inmueble Roca y Larrazabal</u> e. A la fecha de cierre de ejercicio 2007 estaban pendientes de escrituración 24 fracciones de los inmuebles cuya propiedad fiduciaria fue transferida mediante el Decreto N° 1288/2004 del 28/07/2004. De acuerdo al Anexo del decreto indicado en el párrafo anterior, los inmuebles transferidos corresponden a 51 fracciones, de las cuales 1 se cedió gratuitamente al Instituto de la Vivienda de la Ciudad, de acuerdo a lo autorizado en el decreto. El fiduciario ha efectuado, a la fecha de las tareas de auditoría, escrituras por 30 fracciones por un total \$20.397.288,50 (Pesos veinte millones trescientos noventa y siete mil doscientos ochenta y ocho con 50/00), entre las cuales ha escriturado 4 fracciones que no están incluidas dentro de las detalladas en el Anexo del decreto 1288/2004 Cabe aclarar que el fiduciario incorporó al patrimonio del Fideicomiso la totalidad del inmueble transferido en \$ 52.000.000.-(Pesos cincuenta y dos millones.-), de acuerdo a la tasaciones efectuadas por el Banco Ciudad de Buenos Aires. Por consiguiente, la registración de las fracciones pendientes de escrituración surge de la valuación total de incorporación al patrimonio
--	---

	deduciendo el valor de las fracciones escrituradas. (Obs. N° 23) f. El fiduciario ha omitido considerar el valor del inmueble de la escritura N° 423 del 7/06/2005, por el importe de \$ 1.539.897.- (Pesos un millón quinientos treinta y nueve mil ochocientos noventa y siete.-). Solamente registró los gastos de escrituración por \$ 7013.- (Pesos siete mil trece.-). Cabe aclarar, que la fracción está registrada dentro de la cifra global del las fracciones pendientes de escrituración. Ver último caso del cuadro anterior. (Obs. N° 24) g. <u>Retención Impuesto a las Ganancias</u> El fiduciario no ha efectuado una previsión ante la improbabilidad de recupero de la retención sobre el impuesto a las ganancias de \$ 135.000 (Pesos ciento treinta y cinco mil.-), correspondiente a una retención sufrida por la venta de un inmueble efectuado en el año 2003. Cabe aclarar, que este tipo de retenciones se realizan sobre las operaciones de entes sujetos al impuesto y posteriormente se toman como una deducción del impuesto a pagar en caso de corresponder. El Fideicomiso es sujeto exento al impuesto, y al no tener ganancias gravadas por el mismo, no tiene posibilidad de utilizar el monto de la retención. El fiduciario presentó ante la AFIP la solicitud de devolución el 14 de julio de 2004. El 30 de octubre de 2008 la AFIP respondió lo siguiente "... resulta improcedente, razón por la cual se comunica por este medio su rechazo, todo ello sin perjuicio que, de corresponder, el reclamo sea interpuesto por el sujeto fiscal - CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES - en quien recae en última instancia la asignación de la renta y la retención sufrida, origen del pedido." Por lo indicado en el párrafo precedente, independientemente de su interpretación, con el agravante de que han transcurrido cuatro años desde la solicitud de devolución, la posibilidad de recupero de esos valores es incierta. (Obs. N° 17) h. <u>Contingencias</u> El fiduciario no hizo mención en las notas a los estados contables del Fideicomiso de la situación contingente que se describe seguidamente. No han contemplado al Fideicomiso como sujeto del impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. Este impuesto, grava los activos de las sociedades y entes alcanzados. Los fideicomisos constituidos conforme a las disposiciones de la ley N° 24.441 son sujetos del impuesto, de acuerdo a los contenidos del Dictamen N° 29/08 emitido por la Dirección de Asesoría Técnica de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) el 11 de abril de 2008. La Ley N° 470 en su art. 4° autoriza al Poder Ejecutivo "...a disponer la transferencia a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. los inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires... bajo el régimen de fideicomiso establecido por la Ley Nacional N° 24.441 y normas
--	--

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

	concordantes". Asimismo en el contrato de Fideicomiso aprobado por el Decreto N° 2021 en los art. 3° apartado 3.3 y en el art. 10° se refiere a la misma Ley Nacional. En función de lo descripto en los párrafos anteriores, la contingencia que no está contemplada en los estados contables, tiene probabilidad de suceso no remota. (<i>Obs. N° 18</i>) <u>Cuentas de Resultados</u> i. El Fiduciario otorga Donaciones, Becas, Asistencia Económica y Asistencia Financiera con fondos del Fideicomiso sin que exista un procedimiento y normativa interna que lo regule formalmente. (<i>Obs. N° 25</i>) j. De la visualización de la documentación respaldatoria de los Gastos de Administración y de los Gastos de Obras seleccionados del mayor de Fideicomiso se detectaron fallas en el 40.38% de los casos seleccionados. (<i>Obs. N° 26</i>)
Conclusiones	En base a las tareas de auditoría efectuadas, se concluye que los estados contables del Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur SE, identificados en el apartado Objeto de la auditoría, reflejan razonablemente la situación económica y financiera del ente, de acuerdo con las normas contables profesionales, excepto por la incidencia que pudiera tener en el rubro Otros Activos de los Activos Corrientes y al Fondo Fiduciario del Patrimonio Neto, la situación descripta en la observación a) del apartado Observaciones, y por la incorrecta exposición del Estado de Flujo de Efectivo, que se describe en la observación b).

**Informe Final de Auditoría
Proyecto N° 4.08.06 a
Estados Contables del Fideicomiso “Corporación Buenos Aires Sur S.E**

DESTINATARIO

Señor
Vicepresidente 1°
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Cdor. Diego Santilli
S / D

En uso de las facultades conferidas por el Art. 135° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad con las disposiciones de la Ley 70, artículos 131°, 132° y 136°, esta AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES procedió a efectuar un examen en la Corporación Buenos Aires Sur S.E. con el objeto que se describe en el siguiente acápite.

I. OBJETO DE LA AUDITORÍA

Estados Contables del Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur al 31/12/07.

Identificación de los Estados Contables objeto de la Auditoría:

- Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 31 de diciembre de 2007 – Comparativo con el ejercicio anterior.
- Estado de Resultados Fiduciario por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2007 – Comparativo con el ejercicio anterior.
- Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2007 – Comparativo con el ejercicio anterior.
- Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2007 – Comparativo con el ejercicio anterior.
- Notas a los Estados Contables N° 1 a N° 9
- Anexos I a V.

En Apéndice I se transcriben los Estados Contables

II. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORÍA 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 N° 161/00 AGC.

Asimismo, el examen de la información contenida en los Estados Contables indicados en I. OBJETO DE LA AUDITORÍA, fue realizado de acuerdo a las normas de auditoría vigentes - incluidas en la Resolución Técnica N° 7 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas - aprobadas por Res. CD 93/2005 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.¹

Estas normas exigen la adecuada planificación y ejecución de la auditoría para poder establecer con un nivel de razonable seguridad, que la información proporcionada por los estados contables considerados en su conjunto, carece de errores o distorsiones significativos.

Una auditoría comprende básicamente, la aplicación de pruebas selectivas para obtener evidencias respaldatorias de montos y afirmaciones relevantes; la evaluación de aquellas estimaciones importantes realizadas por la dirección de la sociedad y la revisión del cumplimiento de las normas contables profesionales de valuación y exposición vigentes.

Para ello se aplicaron los procedimientos que se detallan en el Apéndice II.

III. LIMITACIONES AL ALCANCE

Los estados contables al 31 de diciembre de 2006, incluidos a efectos comparativos, no han sido auditados por la AGCBA.

IV. ACLARACIONES PREVIAS

El 5 de agosto de 2000, mediante la sanción de la Ley N° 470, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires crea la sociedad del estado Corporación Buenos Aires Sur S.E y el 6 de septiembre de 2.000, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCABA), promulga dicha ley por el Decreto N° 1548 (Ambas normativas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires - BOCBA - el 12/09/2000)

El estatuto de la Corporación Buenos Aires Sur S.E fue aprobado mediante el Decreto N° 1814 (BOCBA 2/11/2000) y modificado por Decreto N° 768 (BOCBA 18/06/2003).

La ley mencionada en el primer párrafo, en su art. 4° autoriza al Poder Ejecutivo a disponer la transferencia a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. los inmuebles de dominio privado de GCABA, ubicados en el área de competencia delimitada en el art.

¹ Con excepción de las enunciadas en el capítulo III – Normas sobre Informes.

"2009 Año de los derechos políticos de la Mujer"

1°, bajo el régimen de fideicomiso establecido por la Ley Nacional N° 24.441 y normas concordantes.²

Mediante la sanción del Decreto N° 2.021(BOCBA 13/12/2001) el GCABA aprueba el texto del contrato de Fideicomiso a suscribir con la Corporación Buenos Aires Sur S.E. Ver en el Apéndice III - Contrato de Fideicomiso.

Ver Normativa aplicable en Apéndice IV - Marco Normativo

El Decreto N° 2.021 en su artículo N° 2 reglamenta el artículo 4° de la Ley N° 470 y establece los siguientes objetivos del contrato de fideicomiso:

- a) Desarrollar con los bienes fideicomitados, actividades de carácter industrial, empresarial, comercial, inmobiliario, con el objeto de favorecer el desarrollo humano, económico, cultural, educativo y urbano integral del Área Sur, a fin de compensar las desigualdades zonales, conforme lo dispuesto en el artículo 18 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y demás normas concordantes, manteniendo el equilibrio entre el interés público y la iniciativa privada.
- b) Promover proyectos de infraestructura y desarrollo urbanístico, que favorezcan el Área Sur.
- c) Promover la localización y el desarrollo de usos residenciales, comerciales, productivos, culturales, recreativos y turísticos en el Área Sur.
- d) Generar proyectos urbanísticos, para el mejoramiento físico del entorno y para promover el arraigo de la población residente.
- e) Promover la actividad industrial y empresarial del Área Sur, alentando el aprovechamiento de las ventajas comparativas y la utilización de innovaciones tecnológicas, que den lugar a la creación de empleo.

De acuerdo a lo descripto en el Artículo 3° del Decreto N° 2.021 se indican el significado de los siguientes términos:

Fiduciante:

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien transmite al fiduciario la propiedad fiduciaria de bienes inmuebles de su dominio privado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

² "Art. 4° Transferencia en Fideicomiso. Autorízase al Poder Ejecutivo a disponer la transferencia a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. los inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires ubicados en el área de competencia delimitada en el Art. 1° bajo el régimen de fideicomiso establecido por la Ley Nacional N° 24.441 y normas concordantes."

"Art. 1° AREA DE DESARROLLO SUR. Se declara como Área de Desarrollo Sur en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al polígono comprendido entre la Avenida General Paz, el Riachuelo, Canal que deslinda la península de Dársena Sur de la ex Ciudad Deportiva y de la Reserva Ecológica, Av. España (continuación de Av. Tristán Rodríguez, desde Fuente de las Nereidas hacia el sur), calle Elvira Rawson de Dellepiane (continuación de Brasil) e/ el puente de Dársena 1 / Dársena Sur y la ex Av. Costanera), Av. Ing. Huergo, Av. San Juan (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. Directorio (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. Escalada (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda este), Av. Juan B. Alberdi (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. General Paz, conforme plano que como Anexo 1 integra la presente."

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

Fiduciario:

La Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, que es quien asume la propiedad fiduciaria, conserva, administra, grava y dispone de los bienes fideicomitidos, de conformidad con lo dispuesto en el convenio de fideicomiso, el presente decreto, la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley Nacional N° 24.441.

Beneficiario:

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual se transmite el patrimonio del fideicomiso una vez extinguido el contrato de fideicomiso.

Bienes fideicomitidos:

Son aquellos bienes inmuebles del dominio privado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en el Área definida en el artículo 1° de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya propiedad fiduciaria se transfiera al fiduciario, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Patrimonio del fideicomiso:

Está integrado por los bienes fideicomitidos, los frutos de los bienes fideicomitidos, el producto de actos de disposición sobre los bienes fideicomitidos, los bienes que el fiduciario adquiera con los frutos y el producido de los bienes fideicomitidos y los bienes que el fiduciario adquiera o le transfieran para incorporar en el patrimonio del fideicomiso.

Sobre las tareas de auditoría

En función de que las tareas de auditoría se iniciaron con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio económico del año 2007, no se han presenciado los arqueos de valores realizados el 31 de diciembre de 2007. Como se indica en el capítulo III. Limitaciones al Alcance, no han sido auditados por la AGCBA los estados contables al 31 de diciembre de 2006, que se incluyen dentro de los estados contables objeto de la auditoría, a efectos comparativos y que representan los saldos de inicio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2007

Para comprobar los saldos de inicio y las cifras surgidas de los arqueos de valores, se efectuó la revisión de los papeles de trabajo y los dictámenes del estudio de auditores externos contratados por la Corporación, Roberto Quian y Asociados, por los ejercicios 2006 y 2007. Asimismo se consideraron las observaciones y comentarios surgidos de los informes de la Sindicatura General de la Ciudad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (SGCBA), de auditoría de estados contables al 31/12/2006 (Informe N° 27/SGCBA/2007) y de auditoría de estados contables al 31/12/2007 (Informe N° 182/SGCBA/2008).

V. OBSERVACIONES

Agrupadas en los siguientes conceptos: sobre los Estados Contables; surgidas de hechos posteriores al cierre de los estados contables; vinculadas al Control Interno y/o a los procedimientos.

Observaciones sobre los Estados Contables

CAJA Y BANCOS

1. Diferencias de valuación en Valores a Depositar

Se detectó una diferencia entre las cifras registradas y las cifras resultantes del arqueo de valores realizado por los auditores externos y la SGCBA que arroja un valor inferior al expuesto en los Estados contables por \$6.600.- (Pesos seis mil seiscientos.-)

Asimismo, existe una diferencia entre ambos importes con el total del listado analítico elaborado por el fiduciario, de \$6.000.- (Pesos seis mil.-) de más con respecto a los valores registrados y de \$12.600.- (Pesos doce mil seiscientos.-) con respecto al los valores arqueados. Los totales resultantes son los siguientes:

<u>Estados Contables</u>	<u>Arqueo 31/12/07</u>	<u>Listado analítico</u>
141.906,89	135.306,89	147.906,89

2. Los valores a depositar mencionados en la observación anterior se encuentran incorrectamente expuestos dentro del rubro Caja y Bancos.

Estos valores corresponden a garantías recibidas en concepto de adelantos financieros, otorgados a entidades dentro del marco del convenio celebrado con el Movimiento Nacional de Empresas Recuperadas.

En consecuencia, el fiduciario no expone los adelantos financieros correspondientes a esos valores entregados en garantía dentro del rubro créditos, y los valores recibidos en garantía dentro de una cuenta regularizadora de los adelantos financieros, con su correspondiente aclaración en las notas a los estados contables.

OTROS CRÉDITOS

3. Diferencias de valuación en Documentos en Garantía Adelantos Financieros

Se detectó una diferencia entre las cifras registradas y las cifras resultantes del arqueo de valores realizados por los auditores externos y la SGCBA que arroja un valor inferior al expuesto en los Estados contables por \$8358.59 (Pesos ocho mil trescientos cincuenta y ocho con 59/00)

Estados Contables	Arqueo 31/12/2007	Diferencia
172.358,59	164.000,00	8.358,59

4. Los Documentos corresponden a garantías recibidas en concepto de adelantos financieros otorgados a entidades dentro del marco del convenio celebrado con el Movimiento Nacional de Empresas Recuperadas.

En consecuencia el fiduciario no expone correctamente los adelantos financieros otorgados y pendientes de cancelación, deduciendo a través de una cuenta regularizadora, el monto de los documentos recibidos en garantía, con su correspondiente aclaración en las notas a los estados contables. (Similar a lo observado sobre la cuenta valores a depositar)

5. La Previsión para Deudores Incobrables, expuesta en los estados contables por \$6.000.- (Pesos seis mil.-), resulta insuficiente en función del análisis de la antigüedad y las condiciones de riesgo de cobrabilidad de los créditos.

Los créditos que por su antigüedad y condición tienen un alto riesgo de incobrabilidad ascienden a \$ 40.913,28 (Pesos cuarenta mil novecientos trece con 28/00)

6. El saldo de la cuenta deudores por préstamo por \$ 95.833,41 (Pesos noventa y cinco mil ochocientos treinta y tres con 41/00), cifra neta de intereses a devengar por \$3.780,82 (Pesos tres mil setecientos ochenta con 82/00), están incorrectamente expuestos dentro del activo corriente.

Incluye \$54.166,71 (pesos cincuenta y cuatro mil ciento sesenta y seis con 71/00), correspondientes a vencimientos posteriores al 31/12/2008, motivo por el cual debe exponerse en al Activo No Corriente.

OTROS ACTIVOS

7. En los estados contables no se indica la condición de propiedad fiduciaria de los inmuebles fideicomitidos.

8. Inmueble Ferré y General Paz. De las escrituras relevadas se observa la existencia de una fracción del inmueble, propiedad del Fideicomiso, no incluida en los estados contables.

El 26/7/2004, mediante el Decreto 1357/2004 se efectuó la transferencia fiduciaria al Fideicomiso, y por escritura N° 294 el 3/05/2005 se perfeccionó la transferencia del inmueble con una superficie de 6256.11 m².

El 18/05/2006 mediante la escritura N° 438 se procedió a realizar la redistribución parcelaria, mensura particular, con fraccionamiento de parcela, junto con la venta y constitución de hipoteca por saldo de precio de una parcela de 3503,55 m²

Cabe aclarar, que la superficie total de las parcelas, luego de la redistribución parcelaria, mensura particular y fraccionamiento de parcelas, es de 6051.66 m²

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

De acuerdo a las escrituras indicadas en los párrafos precedentes se desprende que las parcelas 1B y 1D, con una superficie total de 2548,11 m², y una valuación de \$ 254.562,14 (Pesos doscientos cincuenta y cuatro mil quinientos sesenta y dos con 14/100), se mantienen en el patrimonio del Fideicomiso y no se exponen en los estados contables.

9. Inmueble Loria y Garay. Se expone incorrectamente un valor de \$3.919.- (Pesos tres mil novecientos diecinueve.-)

El bien fue vendido en su totalidad el 25 de enero de 2005 por lo cual esa cifra debió afectar los resultados del ejercicio en que se produjo la venta.

10. Inmueble Escalada y Castañares – Proyecto Nágera. Se expone en el activo de los estados contables del año 2007, por \$4.257.476,42 (Pesos cuatro millones doscientos cincuenta y siete mil cuatrocientos setenta y seis con 42/100), está incorrectamente valuado en el patrimonio del Fideicomiso

El inmueble fue vendido el 28-12-2006 al Instituto de la Vivienda de la Ciudad, mediante un boleto de Compra - Venta. El precio se estableció en la suma de \$ 4.130.000.- (Pesos cuatro millones ciento treinta mil.-) abonándose en el acto \$ 2.065.000.- (Pesos dos millones sesenta y cinco mil.-). A la fecha de cierre se encontraba pendiente de escrituración (Se efectuó el 6 de junio de 2008)

Esta situación se aclara en la nota a los estados contables N° 7.

El fiduciario debió valorar el bien a su valor de realización y reconocer la pérdida de \$ \$127.476,42 (Pesos ciento veintisiete mil cuatrocientos setenta y seis con 42/100). en el ejercicio 2007.

11. Inmueble no registrado en los estados contables.

Parque Ribera Sur - Inmueble cuya propiedad fiduciaria fuera transferida mediante el Decreto N° 1197 del 17/08/2005 el GCABA, no está incluido en los estados contables

El inmueble, con frentes a la Av. Coronel Roca 6902, a la Av. General Paz y a la Av. 27 de Febrero, que según se indica en la Rendición de Cuentas, Informes y Balances por el ejercicio finalizado el 31/12/07, se denomina “Parque Ribera Sur”, ocupa una superficie de 145.000 m².

12. Inmuebles cedidos en comodato sin indicación en los estados contables

Una parcela de terreno de 2000 m² correspondiente al inmueble ubicado en la calle Ferré y General Paz, cedido en comodato a la Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontales (FATERYH)

El inmueble ubicado en la calle Solís 1388/90, cedido en comodato a la Confederación de Partidos Políticos de América Latina (COPPAL)

La situación de estos dos inmuebles no está aclarada dentro de las notas a los estados contables como bienes del Fideicomiso en poder de terceros.

13. El inmueble ubicado en la calle Troxler 3245 cuya propiedad fiduciaria fuera transferida mediante el Decreto N° 1304/2007, se encuentra usurpado y en la etapa

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

instructoria de la intervención judicial para el desalojo, según se indica en la Rendición de Cuentas, Informes y Balances por el ejercicio finalizado el 31/12/07.

La situación descripta no está aclarada en las notas a los estados contables.

14. Pasivos omitidos

De la revisión de los pagos realizados con posterioridad al cierre del ejercicio se han observado pagos por \$ 266.109,81 (Pesos doscientos sesenta y seis mil ciento nueve con 81/00) correspondientes a conceptos devengados durante el ejercicio 2007 sin que estuviera registrado el pasivo correspondiente en los estado contables, de acuerdo al siguiente detalle:

Proveedor	O.P.Nº	Fecha Pago	Importe
Cooperativa de Trabajo “Resurgir”	6	18-01-08	37.320,31
Policía Federal	15	29-01-08	113.164,50
Policía Federal	30	18-02-08	115.625,00
			<u>266.109,81</u>

15. El fiduciario no elaboro el Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de acuerdo a lo establecido en las Normas Contables.

La Resolución Técnica Nº 8 (FACPCE) define dos opciones que puede considerar cada ente como objeto del estado. Una es la del Capital corriente: compuesto por los activos y pasivos corrientes, y la segunda es utilizar el concepto de Fondos, compuesto por el conjunto de disponibilidades y las inversiones transitorias.

En el estado de Flujo de Efectivo Fiduciario se consideró como objeto el concepto de Fondos, al saldo del rubro Caja y Bancos, no incluyendo el saldo de las inversiones transitorias.

Esta situación implica una información incorrecta en el estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de los conceptos que se muestran en el siguiente cuadro.

	Según Estados Contables		Según AGCBA		Diferencia	
	31-dic-07	31-dic-06	31-dic-07	31-dic-06	31-dic-07	31-dic-06
VARIACIONES DEL EFECTIVO (*)						
Efectivo al Inicio del Ejercicio	2.020.693,15	2.308.752,00	3.271.641,46	5.118.627,75	(1.250.948,31)	(2.809.875,75)
Efectivo al Cierre del Ejercicio	<u>1.852.397,88</u>	<u>2.020.693,15</u>	<u>3.152.934,12</u>	<u>3.271.641,46</u>	<u>(1.300.536,24)</u>	<u>(1.250.948,31)</u>
Aumento / (Disminución) Neta del Efectivo	(168.295,27)	(288.058,85)	(118.707,34)	(1.846.986,29)	(49.587,93)	1.558.927,44
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO (*)						
(Aumento) Disminución de Inversiones	886.543,81	1.558.927,44	936.131,74		(49.587,93)	1.558.927,44

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

<u>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de inversión</u>	843.689,81	1.558.927,44	893.277,74	-	(49.587,93)	1.558.927,44
Aumento / (Disminución) Neta del Efectivo (*)	(168.295,27)	(288.058,85)	(118.707,34)	(1.846.986,29)	(49.587,93)	1.558.927,44

(*) Se debe utilizar el término "Fondos" en lugar de "Efectivo"

16. En el Estado de Resultados Fiduciario y en el Anexo III - Información requerida por el art. 64 Inc. . b) de la Ley 19.550, se expone bajo el concepto “Comisiones CBAS” \$205.113,11 (Pesos doscientos cinco mil ciento trece con 11/00).

El monto indicado en el párrafo anterior incluye \$60.407,20 (Pesos sesenta mil cuatrocientos siete con 20/00) que corresponden al Impuesto al Valor Agregado sobre el saldo de comisiones devengadas con anterioridad al 1º de enero de 2007 facturado por el fiduciario en junio de 2007, por consiguiente esta última cifra debió considerarse como un Ajuste a Resultados de Ejercicios Anteriores (A.R.E.A.)

Se debió incluir como resultados del ejercicio \$144.705,91 (Pesos ciento cuarenta y cuatro mil setecientos cinco con 91/00), correspondientes a las comisiones devengadas durante el ejercicio finalizado el 31/12/07, de acuerdo a lo estipulado en el apartado 8.14.del contrato de fideicomiso (Ver Apéndice III).

Surgidas de hechos posteriores al cierre de los estados contables.

17. Retención Impuesto a las Ganancias

El fiduciario no ha efectuado una previsión ante la improbabilidad de recupero de la retención sobre el impuesto a las ganancias de \$ 135.000 (Pesos ciento treinta y cinco mil.-), correspondiente a una retención sufrida por la venta de un inmueble efectuado en el año 2003.

Cabe aclarar, que este tipo de retenciones se realizan sobre las operaciones de entes sujetos al impuesto y posteriormente se toman como una deducción del impuesto a pagar en caso de corresponder.

El Fideicomiso es sujeto exento al impuesto, y al no tener ganancias gravadas por el mismo, no tiene posibilidad de utilizar el monto de la retención.

El fiduciario presentó ante la AFIP la solicitud de devolución el 14 de julio de 2004.

El 30 de octubre de 2008 la AFIP respondió lo siguiente "... resulta improcedente, razón por la cual se comunica por este medio su rechazo, todo ello sin perjuicio que, de corresponder, el reclamo sea interpuesto por el sujeto fiscal - CIUDAD AUTÓNOMA DE

"2009 Año de los derechos políticos de la Mujer"

BUENOS AIRES - en quien recae en última instancia la asignación de la renta y la retención sufrida, origen del pedido."

Por lo indicado en el párrafo precedente, independientemente de su interpretación, con el agravante de que han transcurrido cuatro años desde la solicitud de devolución, la posibilidad de recupero de esos valores es incierta.

18. Contingencias

El fiduciario no hizo mención en las notas a los estados contables del Fideicomiso de la situación contingente que se describe seguidamente.

No han contemplado al Fideicomiso como sujeto del impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

Este impuesto, grava los activos de las sociedades y entes alcanzados.

Los fideicomisos constituidos conforme a las disposiciones de la ley N° 24.441 son sujetos del impuesto, de acuerdo a los contenidos del Dictamen N° 29/08 emitido por la Dirección de Asesoría Técnica de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) el 11 de abril de 2008.

La Ley N° 470 en su art. 4° autoriza al Poder Ejecutivo "...a disponer la transferencia a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. los inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires... bajo el régimen de fideicomiso establecido por la Ley Nacional N° 24.441 y normas concordantes". Asimismo en el contrato de Fideicomiso aprobado por el Decreto N° 2021 en los art. 3° apartado 3.3 y en el art. 10° se refiere a la misma Ley Nacional.

En función de lo descripto en los párrafos anteriores, la contingencia que no está contemplada en los estados contables, tiene probabilidad de suceso no remota.

Vinculadas al Control Interno y/o a los procedimientos.

CAJA Y BANCOS

19. De la visualización de los depósitos bancarios posteriores de los valores a depositar, se comprobó que el 39.04% del saldo de la cuenta fueron cheques rechazados, habiendo depositado hasta el 4 de agosto de 2008, el 87.56%

OTRO CRÉDITOS

20. El préstamo a la Corporación Buenos Aires Sur otorgado el 26/09/07 por \$800.000,00 (Pesos ochocientos mil), no fue instrumentado a través de una Resolución de Presidencia del Fiduciario.

21. El fiduciario no ha efectuado una evaluación de la antigüedad y del riesgo de cobrabilidad de los créditos a favor del Fideicomiso, ya que la cuenta contable que representa a la provisión para deudores incobrables, no ha tenido movimiento durante el año 2007, reflejando en los estados contables igual valor que para el ejercicio 2006.

INVERSIONES NO CORRIENTES

22. De la información puesta a disposición por el fiduciario, no consta documentación respaldatoria sobre el cálculo de los intereses devengados por \$ 43.868,26 (Pesos cuarenta y tres mil ochocientos sesenta y ocho con 26/00), contabilizados en la cuenta Fondo Fiduciario.

OTROS ACTIVOS - Inmueble Roca y Larrazabal

23. A la fecha de cierre de ejercicio 2007 estaban pendientes de escrituración 24 fracciones de los inmuebles cuya propiedad fiduciaria fue transferida mediante el Decreto N° 1288/2004 del 28/07/2004.

De acuerdo al Anexo del decreto indicado en el párrafo anterior, los inmuebles transferidos corresponden a 51 fracciones, de las cuales 1 se cedió gratuitamente al Instituto de la Vivienda de la Ciudad, de acuerdo a lo autorizado en el decreto.

El fiduciario ha efectuado, a la fecha de las tareas de auditoría, escrituras por 30 fracciones por un total \$20.397.288,50 (Pesos veinte millones trescientos noventa y siete mil doscientos ochenta y ocho con 50/00), entre las cuales ha escriturado 4 fracciones que no están incluidas dentro de las detalladas en el Anexo del decreto 1288/2004. Son las que se muestran en el cuadro siguiente:

N° Esc	Fecha	Manzana	Frac-ción	M2	Valor Registral	Gastos Escrit..	Total	S/Estados Contables	S/AGCBA
450	20-09-05	110		6.359,26	782.316,17	8.154,00	790.470,17	790.470,17	790.470,17
424	06-06-05	103	A	5.433,44	668.477,00	4.349,00	672.826,00	672.826,00	672.826,00
429	07-06-05	103	B	3.918,83	482.134,00	3.340,00	485.474,00	485.474,00	485.474,00
423	07-06-05	103	C	12.516,43	1.539.897,00	7.013,00	1.546.910,00	7.013,00	1.553.923,00

Cabe aclarar que el fiduciario incorporó al patrimonio del Fideicomiso la totalidad del inmueble transferido en \$ 52.000.000.-(Pesos cincuenta y dos millones.-), de acuerdo a la tasaciones efectuadas por el Banco Ciudad de Buenos Aires.

Por consiguiente, la registración de las fracciones pendientes de escrituración surge de la valuación total de incorporación al patrimonio deduciendo el valor de las fracciones escrituradas.

24. El fiduciario ha omitido considerar el valor del inmueble de la escritura N° 423 del 7/06/2005, por el importe de \$ 1.539.897.-(Pesos un millón quinientos treinta y nueve mil ochocientos noventa y siete.-). Solamente registró los gastos de escrituración por \$ 7013.- (Pesos siete mil trece.-). Cabe aclarar, que la fracción está registrada dentro de la cifra global del las fracciones pendientes de escrituración. Ver último caso del cuadro anterior.

CUENTAS DE RESULTADOS

25. El Fiduciario otorga Donaciones, Becas, Asistencia Económica y Asistencia Financiera con fondos del Fideicomiso sin que exista un procedimiento y normativa interna que lo regule formalmente.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

26. De la visualización de la documentación respaldatoria de los Gastos de Administración y de los Gastos de Obras seleccionados del mayor de Fideicomiso se detectaron fallas en el 40.38% de los casos seleccionados. Ver detalles en Apéndice VI. Detalle sobre la Observación N° 26.

VI. RECOMENDACIONES

Obs. N° 1 y 3

Ajustar las cifras contables a las resultantes de las comprobaciones efectuadas a través de arqueos de valores

Obs. N° 2 y 4

Exponer en los estados contables en los rubros adecuados en función de la naturaleza económica y las normas profesionales, con la correspondiente aclaración en notas a los estados contables.

Obs. N° 5 y 21

Analizar los créditos contemplando la antigüedad y condiciones de riesgo de cobrabilidad y registrar adecuadamente la previsión para deudores incobrables

Obs. N° 6

Exponer de conformidad a las Normas Contables los rubros en Activos Corrientes y No Corrientes en función de los plazos de realización.

Obs. N° 7

Exponer en los estados contables la condición de propiedad fiduciaria a los inmuebles fideicomitidos incluidos en el rubro Otros Activos.

Obs. N° 8

Registrar la fracción del inmueble fideicomitido y pendiente de venta.

Obs. N° 9

Afectar en el momento de la venta, todos los gastos que fueran activados para ser parte del valor del bien, al costo de venta del inmueble,.

Obs. N° 10

Valuar los inmuebles de acuerdo a las Normas Contables, que para el caso observado correspondía hacerlo a su valor de realización y afectar la pérdida por diferencia de valuación al ejercicio de su revelación.

Obs. N° 11

Incluir en los estados contables todos los inmuebles cuya propiedad fiduciaria haya sido transferida.

Obs. N° 12 y 13

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

Indicar en notas a los estados contables la situación de todos los bienes con disponibilidad restringida.

Obs. N° 14

Realizar una provisión contable sobre todos aquellos gastos y servicios devengados con anterioridad al cierre de cada ejercicio y que no hubieran sido formalizados por el proveedor a esa fecha, para afectar a los resultados del ejercicio correspondiente al devengamiento del gasto o servicio y contabilizar las respectivas obligaciones como pasivos.

Obs. N° 15

Elaborar el estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de acuerdo a las Normas Generales de Exposición Contable (Resolución Técnica N° 8 <FACPCE>)

Obs. N° 16

Presentar como Ajuste a los Resultados de Ejercicios Anteriores (A.R.E.A.) afectando a los resultados no asignados en el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario, a aquellos ajustes que provengan de corrección de errores u omisiones producidos en los ejercicios anteriores o por el efecto de cambios realizados en la aplicación de normas contables.

Obs. N° 17

Analizar las condiciones de riesgo de cobrabilidad o probabilidad de recupero de la retenciones de impuestos y sobre aquellas cuya condición sea incierta, crear una previsión regularizadora y afectar los resultados.

Obs. N° 18

Efectuar una evaluación de las situaciones contingentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, y sobre aquellas cuya probabilidad de suceso sea no remota y que no hubieran sido contabilizadas, mencionarlas en las notas a los estados contables.

Obs. N° 19

Analizar las posibilidades de obtener otras formas de garantías que otorguen mayor seguridad para el recupero de los adelantos financieros otorgados.

Obs. N° 20

Instrumentar todos los préstamos mediante Resoluciones Presidenciales del fiduciario.

Obs. N° 23 y 24

Escriturar la transferencia de los inmuebles fideicomitidos en lapsos razonables para formalizar la incorporación al patrimonio.

Indicar la situación de los inmuebles pendientes de escrituración en notas a los estados contables.

Solicitar una enmienda al Decreto N° 1288/04 para adecuar las fracciones escriturados, con las fracciones no incluidos en el anexo del decreto de transferencia de la propiedad fiduciaria.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

Realizar un procedimiento para que todas las fracciones escrituradas sean contabilizadas.

Obs. N° 22 y 26

Mantener toda la documentación respaldatoria de las operaciones en forma ordenada y relacionada con las referencias de las registraciones contables y manteniendo los documentos formales (facturas, recibos, remitos, etc.) de forma íntegra, accesible y a buen resguardo.

Obs. N° 25

Elaborar un procedimiento interno para reglamentar formalmente toda operatoria de salida de fondos o entrega de bienes en concepto de Donaciones, Becas, Asistencia económica y asistencia financiera.

De acuerdo a las características de cada ente resulta recomendable que estas operatorias se realicen desde la Corporación Buenos Aires Sur S.E. en lugar del Fideicomiso.

CONCLUSIÓN

En base a las tareas de auditoría efectuadas, se concluye que los estados contables del Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur SE, identificados en el apartado I – OBJETO DE LA AUDITORÍA, reflejan razonablemente la situación económica y financiera del ente, de acuerdo con las normas contables profesionales, excepto por la incidencia que pudiera tener en el rubro Otros Activos de los Activos Corrientes y al Fondo Fiduciario del Patrimonio Neto, la situación descrita en la observación N° 11 del apartado V OBSERVACIONES, y por la incorrecta exposición del Estado de Flujo de Efectivo, que se describe en la observación N° 11.

INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES LEGALES

- a) Informamos que, al 31 de diciembre de 2007 no surgen de las registraciones contables deudas devengadas a favor de A.N.Se.S.
- b) Informamos que los estados contables citados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

APÉNDICES

- APÉNDICE I: ESTADOS CONTABLES AL 31/12/07**
- APÉNDICE II: PROCEDIMIENTOS APLICADOS**
- APÉNDICE III: CONTRATO DE FIDEICOMISO**
- APÉNDICE IV: MARCO NORMATIVO**
- APÉNDICE V: ANÁLISIS DEL EFECTO DE LAS OBSERVACIONES**
- APÉNDICE VI: DETALLE SOBRE LA OBSERVACIÓN N° 26**

ESTADOS CONTABLES AL 31/12/07

APÉNDICE I

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

Comparativo con el ejercicio anterior
(Importes expresados en pesos)

ACTIVO	31-dic-07	31-dic-06
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA Y BANCOS (Notas 4.2.1.; 4.2.2.; 5.1. y Anexos IV)	1.852.397,88	2.020.693,15
INVERSIONES (Notas 4.2.1.; 4.2.2.; 4.2.3.; 5.2.; Anexos IV y V)	1.300.536,24	1.250.948,31
OTROS CREDITOS (Notas 4.2.1. y 5.3.)	5.030.148,26	4.832.431,29
OTROS ACTIVOS (Notas 4.2.4. y 5.4.)	57.435.942,96	69.278.170,96
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	65.619.025,34	77.382.243,71
ACTIVO NO CORRIENTE		
INVERSIONES (Notas 4.2.1.; 4.2.3.; 5.2. y Anexo V)	63.968,26	1.000.100,00
OTROS CREDITOS (Notas 4.2.1. y 5.3.)	3.834.178,00	-
BIENES DE USO (Notas 4.2.5. y Anexo I)	75.140,52	77.018,76
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	3.973.286,78	1.077.118,76
TOTAL DEL ACTIVO	69.592.312,12	78.459.362,47
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
DEUDAS:		
COMERCIALES (Notas 4.2.1. y 5.5.)	774.444,30	1.070.211,91
CARGAS FISCALES (Notas 4.2.1. y 5.6.)	10.016,96	2.956,64
OTROS PASIVOS (Notas 4.2.1. y 5.7.)	2.070.421,56	6.828.578,20
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	2.854.882,82	7.901.746,75
TOTAL DEL PASIVO	2.854.882,82	7.901.746,75
PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (S/ESTADO RESPECTIVO)	66.737.429,30	70.557.615,72
TOTAL	69.592.312,12	78.459.362,47

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO
Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2007
Comparativo con el ejercicio anterior
(Importes expresados en pesos)

		31-dic-07	31-dic-06
INGRESOS	(Anexo II)	15.911.366,93	1.085.693,81
COSTO DE VENTAS	(Anexo II)	<u>(13.165.864,05)</u>	<u>(627.528,50)</u>
RESULTADO BRUTO		2.745.502,88	458.165,31
GASTOS EN OBRAS	(Anexo III)	(4.947.924,46)	(4.100.065,16)
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(Anexo III)	(2.573.839,52)	(1.416.423,71)
RTDOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA	(Anexo III)	<u>216.074,68</u>	<u>102.983,35</u>
RESULTADO ORDINARIO		<u>(4.560.186,42)</u>	<u>(4.955.340,21)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO - PERDIDA		<u>(4.560.186,42)</u>	<u>(4.955.340,21)</u>

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2007

Comparativo con el ejercicio anterior

(Importes expresados en pesos)

CONCEPTO	APORTES (1)			GANANCIAS RESERVADAS	SUB-TOTAL	RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 31/12/07	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 31/12/06
	FONDO FIDUCIARIO	OTROS APORTES	TOTAL	FONDO RESERVA				
SALDO AL INICIO EJERCICIO	76.376.480,10		76.376.480,10	660.670,85	77.037.150,95	(6.479.535,23)	70.557.615,72	63.012.955,93
Aportes Fiduciarios	740.000,00		740.000,00		740.000,00	-	740.000,00	12.500.000,00
Aplicaciones del ejercicio	(801.252,02)	-	(801.252,02)	801.252,02	-	-	-	
Resultado del Ejercicio - Pérdida						(4.560.186,42)	(4.560.186,42)	(4.955.340,21)
SALDO CIERRE EJERCICIO	76.315.228,08	-	76.315.228,08	1.461.922,87	77.777.150,95	(11.039.721,65)	66.737.429,30	70.557.615,72

(1) Ver Nota 5.9

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO
Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2007
Comparativo con el ejercicio anterior
(Importes expresados en pesos)

	31-dic-07	31-dic-06
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al Inicio del Ejercicio	2.020.693,15	2.308.752,00
Efectivo al Cierre del Ejercicio	1.852.397,88	2.020.693,15
<u>Aumento / (Disminución) Neta del Efectivo</u>	(168.295,27)	(288.058,85)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
<u>Actividades operativas</u>		
Ganancia (Pérdida) ordinaria del ejercicio	(4.560.186,42)	(4.955.340,21)
Modificación de ejercicios anteriores	-	-
<u>Ajustes para arribar al flujo de fondo proveniente de las actividades operativas</u>		
Depreciación de Bienes de Uso	36.960,24	23.762,72
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) Disminución en otros créditos	(4.031.894,97)	(4.677.063,68)
(Aumento) Disminución en otros activos	11.850.000,00	(11.864.699,50)
Aumento (Disminución) Deudas Comerciales	(295.767,61)	302.765,57
Aumento (Disminución) Cargas Fiscales	7.060,32	2.956,64
Aumento (Disminución) en otros pasivos	(4.758.156,64)	6.820.632,17
<u>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades operativas</u>	(1.751.985,08)	(14.346.986,29)
<u>Actividades de inversión</u>		
(Aumento) Disminución de Inversiones	886.543,81	1.558.927,44
(Aumento) Disminución de Bienes de Uso	(42.854,00)	-
<u>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de inversión</u>	843.689,81	1.558.927,44
<u>Actividades de financiación</u>		
Transferencia Fondo Fiduciario	740.000,00	12.500.000,00
<u>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de financiación</u>	740.000,00	12.500.000,00
<u>Aumento / (Disminución) Neta del Efectivo</u>	(168.295,27)	(288.058,85)

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2007

Comparativo con el ejercicio anterior

(Importes expresados en pesos)

NOTA 1 - CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

El contrato de Fideicomiso regula las transferencias de la propiedad fiduciaria que se efectúen mediante acuerdos específicos con relación a los bienes indicados en el artículo 4to. de la Ley 470 estableciendo los siguientes objetivos:

- a) Desarrollar con los bienes fideicomitidos, actividades de carácter industrial, empresarial, comercial, inmobiliario, con el objeto de favorecer el desarrollo humano, económico, cultural, educativo y urbano integral del Área Sur.
- b) Promover proyectos de infraestructura y desarrollo urbanístico, que favorezcan al Área Sur.
- c) Promover la localización y el desarrollo de usos residenciales, comerciales, productivos, culturales, recreativos y turísticos en el Área Sur.
- d) Generar proyectos urbanísticos para el mejoramiento físico del entorno y para promover el arraigo de la población residente.
- e) Promover la actividad industrial y empresarial del Área Sur, alentando el aprovechamiento de las ventajas comparativas y la utilización de innovaciones tecnológicas, que den lugar a la creación de empleo.

NOTA 2 - IDENTIFICACION DEL FIDUCIARIO

La Ley N° 470 creó la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, cuyo objeto es el desarrollo de actividades de carácter industrial, comercial, y la explotación de los servicios públicos, con el fin de favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral del Área de Desarrollo Sur.

La Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, es quien asume la propiedad fiduciaria, conserva, administra, grava y dispone de los bienes fideicomitidos, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el decreto N° 2021 – GCBA – 2001, la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley Nacional N° 24.441.

NOTA 3 - IDENTIFICACION DEL FIDUCIANTE

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es quien transmite al fiduciario la propiedad fiduciaria de bienes inmuebles de su domicilio privado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

NOTA 4 - NORMAS CONTABLES

4.1. Bases de preparación de los Estados Contables

En virtud de la sanción del Decreto 664/03 del Poder Ejecutivo, la Inspección General de Justicia emitió la Resolución General 04/2003 mediante la cual se dispone que las entidades discontinuarán a partir del 1° de Marzo de 2003, la aplicación el método de reexpresión en moneda homogénea establecido por la Resolución Técnica N° 6, adoptada por las Resoluciones CD 93/05 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A pesar de ello el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mantuvo vigente la aplicación de la M.D. 03/2002 hasta que el 29 de Octubre de 2003, por M.D. 41/2003, estableció que debe discontinuarse la aplicación de la reexpresión a moneda homogénea para los ejercicios cerrados a partir del 30 de Septiembre de 2003.

Teniendo en cuenta lo expresado precedentemente los estados al 31 de Diciembre de 2003 se encuentran expresados hasta el 28 de Febrero de 2003.

Las normas contables aplicadas responden a los criterios definidos por las Resoluciones Técnicas N° 16 y N° 17 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, adoptadas por la Resolución CD N° 93/2005 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los Estados Contables han sido confeccionados de acuerdo con los lineamientos de las Resoluciones Técnicas N° 8 y 9 de la F.A.C.P.C.E., adoptada por la Resolución CD N° 93/05 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para la confección del Estado de Flujo de Efectivo se consideró "Fondos" equivalentes al rubro Caja y Bancos

4.2. Criterios Contables de Valuación

Los principales criterios contables de valuación utilizados son los siguientes:

4.2.1. Activos y Pasivos en Moneda Nacional

Han sido valuados a su valor nominal, más los intereses devengados cuando correspondiere.

4.2.2. Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Han sido valuados al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio

4.2.3. Inversiones

4.2.3.1. Certificados de Plazo Fijo: Han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados.

4.2.3.2. Acciones: se valoraron a su valor nominal.

4.2.3.3. Fondo Fiduciario: se valoraron a su valor nominal.

4.2.4. Otros Activos

El fiduciario, como titular del dominio fiduciario de los bienes fideicomitidos, tiene capacidad y legitimación para celebrar todo tipo de actos, pudiendo usar, explotar y/o comercializar los bienes fideicomitidos. Asimismo podrá disponer, transferir y/o gravar los bienes fideicomitidos, siguiendo el procedimiento establecido en el contrato de fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento previo del fiduciante. El fiduciario podrá por intermedio de terceros usar, explotar, comercializar, en todo o en parte, cualquiera de los bienes fideicomitidos.

El Decreto 1288/04 el GCBA dispone que del total de los inmueble transferido, U 7 debe destinarse 6.485,81 m2 a dar cumplimiento con la obligación asumida en la cláusula segunda del convenio suscripto por el GCBA en autos "Agüero Aurelio Edubigio y otros c/GCBA s/Amparo", motivo por el cual se procedió a solicitar al GCBA la valuación de la mencionada parcela, la cual ascendió a \$ 780.000,00.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

4.2.5. Bienes de Uso

Se encuentran valuados a su costo incurrido actualizado de acuerdo a lo mencionado en la nota 4.1.; menos su amortización acumulada. La amortización de los bienes es calculada por el método de la línea recta, en base a su vida útil estimada. El valor recuperable de los bienes no superan en su conjunto a su valor recuperable.

4.2.6. Resultados Financieros

Se exponen como Resultados Financieros y por Tenencia :

Los Resultados Financieros devengados en el período
Los Resultados por Tenencia generados en el período

NOTA 5 - COMPOSICION Y EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	31-dic-07	31-dic-06
5.1. Caja y Bancos		
Valores a Depositar	141.906,89	257.624,39
Banco Ciudad Cuentas en Pesos	1.562.113,97	1.618.843,81
Banco Ciudad Cuentas en Dólares (Anexo IV)	148.377,02	144.224,95
TOTAL	1.852.397,88	2.020.693,15
5.2. Inversiones		
CORRIENTES		
Plazo Fijo en Dólares (Anexo IV y V)	1.099.507,18	1.064.148,94
Intereses a devengar dólares (Anexo IV y V)	(316,26)	(101,74)
Plazo Fijo Fondo de Reserva (Anexo V)	202.385,14	187.268,53
Intereses a devengar (Anexo V)	(1.039,82)	(367,42)
TOTAL	1.300.536,24	1.250.948,31
NO CORRIENTES		
Fondo Fiduciario	63.968,26	1.000.100,00
TOTAL	63.968,26	1.000.100,00

5.3. Otros Créditos

CORRIENTES

Corporacion Buenos Aires Sur	1.668.309,61	4.065.000,00
Retenciones Impuesto a las Ganancias	135.000,00	135.000,00
Adelantos Regimen de Asistencia Financiera	11.800,00	11.800,00
Previsión Incobrables	(6.000,00)	(6.000,00)
Documentos en Garantía Adelantos Financieros	172.358,59	53.087,84
Creditos Varios	40.913,28	8.987,89
Credito Hipotecario Inmueble Ferre y Gral. Paz	-	488.803,18
Int. a dev. credito Hipotecario Inmueble Ferre y Gral. Paz	-	(43.598,96)
Cesiones de contratos a Cobrar	32.124,71	82.549,73
Seguros a Devengar	7.325,74	6.801,61
Deudores por Préstamos	99.614,15	-
Intereses a devengar	(3.780,82)	
Deudores por Venta de Inmuebles Polo Farmacéutico	2.872.483,00	
Valores a depositar - Sipam	-	30.000,00
TOTAL	5.030.148,26	4.832.431,29

NO CORRIENTES

Depósito en Garantía	4.200,00	
Deudores por Venta de Inmuebles Polo Farmacéutico	3.829.978,00	-
TOTAL	3.834.178,00	-

5.4. Otros Activos

Proyecto Polo Industrial U17	208.963,40	208.963,40
Inmueble Ferré y Gral Paz	-	-
Inmueble Loria y Garay	3.919,55	3.919,55
Inmueble Escalada y Castañares - Proyecto Nágera	4.257.476,42	4.257.476,42
Inmueble Dellepiane y Mozart	390.000,00	390.000,00
Inmueble Roca y Larrazabal - Proyecto U7	52.186.742,40	52.186.742,40

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires Tel. 4321-3700

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

Valuaciones de Inmuebles a Transferir	12.057,19	12.057,19
Locomotoras y 4 coches de pasajeros. (Nota 9.)		90.000,00
Solis 1388/90	416.784,00	409.012,00
Obligaciones U7 - GCBA	(780.000,00)	(780.000,00)
Av. Escalada y Cruz - Polo Farmaceutico. (Nota 6.)	-	12.500.000,00
Inmueble Troxler N° 3245. (Nota 8.)	740.000,00	
TOTAL	57.435.942,96	69.278.170,96

5.5. Deudas Comerciales

Comisiones a Pagar CBAS	144.705,91	287.653,35
Proveedores	523.716,27	282.492,21
Tasaciones Banco Ciudad de Bs. As.	727,82	25.042,78
Provisión para Gastos	15.284,40	354.395,50
Garantías y Fondo de Reparó	90.009,90	90.628,07
Sipam	0,00	30.000,00
TOTAL	774.444,30	1.070.211,91

5.6. Cargas Fiscales

Retenciones de Impuesto a las Ganancias	10.016,96	2.956,64
TOTAL	10.016,96	2.956,64

5.7. Otros Pasivos

Honorarios a Pagar	-	1.500,00
Retenciones a Depositar	5.421,56	-
Anticipo por Venta de Inmuebles. (Nota 7.)	2.065.000,00	2.065.000,00
Anticipo por Venta de Inmuebles.		4.762.078,20
TOTAL	2.070.421,56	6.828.578,20

5.8. Ingresos

Venta de Pliegos	9.800,00	11.760,00
------------------	----------	-----------

Venta de Inmueble Ferre 6950	-	1.055.000,00
Venta Inmueble polo Farmaceutico	15.873.594,20	
Multas	21.427,20	
Recupero de gastos Asisitencia Financiera	6.545,53	18.933,81
TOTAL	15.911.366,93	1.085.693,81

5.9. Aportes Fiduciarios y Ganancias Reservadas

	31-dic-07	31-dic-06
El Saldo de la Cuenta Fondo Fiduciario, refleja la registraci3n de los siguientes movimientos:		
Saldo al Inicio del Ejercicio	76.376.480,10	63.941.000,00
Aportes Fiduciarios	740.000,00	12.500.000,00
Modificaci3n de saldos	-	(7.220,52)
Constituci3n Fondo de Reserva 5%		
(Seg3n Punto 11.2 del Contrato de Fideicomiso)	(801.252,02)	(57.299,38)
TOTAL FONDO FIDUCIARIO	76.315.228,08	76.376.480,10

El Saldo de la Cuenta Fondo de Reserva, refleja la registraci3n de los siguientes movimientos:

Saldo al Inicio del Ejercicio	660.670,85	596.150,95
Constituci3n Fondo de Reserva 5% Año 2004/2005		7.220,52
Constituci3n Fondo de Reserva 5%		

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires Tel. 4321-3700

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

(Según Punto 11.2 del Contrato de Fideicomiso)	801.252,02	57.299,38
TOTAL FONDO DE RESERVA	1.461.922,87	660.670,85

NOTA 6

Con fecha 23 de Mayo de 2006 el Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. la Propiedad fiduciaria en los términos de la Ley N° 470 (B.O.C.B.A. N° 1.025) y el Decreto N° 2.021 - GCBA-01 (B.O.C.B.A. N° 1.339), de los siguientes inmueble

1) Inmueble con frente a la avenida Escalada y avenida General Francisco Fernández de la Cruz según nomenclatura de origen de la Fracción A de la Manzana 104 A de la Sección 68, Circunscripción 1 inscripta a nombre de la Ciudad en el Registro de la Propiedad inmueble en la matrícula 1-90287.

2) Fracción cuya nomenclatura de origen es Circunscripción 1, Sección 68, Manzana 91 A, Fracción A.

3) Dos Fracciones ubicadas a ambas márgenes del Arroyo Cildáñez, hoy entubado, con frente a al avenida General Francisco Fernández de la Cruz, cuya nomenclatura de origen es parte de la Sección 68, Manzana 105A, Fracción B y parte de la fracciones D y E de la Manzana 21 A de la Sección 58, ambas correspondientes a la Circunscripción 1.

previa regularización dominial del referido bien, procediendo a la registración del pertinente plano de mensura a efectos de dar de baja las inscripciones registrales existentes y consolidar, de este modo, la titularidad de dominio de la ciudad por el régimen de la Ley 351.

El Valor ingresado al patrimonio es de \$ 12.500.00,00 (pesos doce millones quinientos mil)

El 3 de julio de 2007, por Escritura N° 657 se efectuó la transferencia fiduciaria y por Escritura N° 658 la unificación y redistribución parcelaria.

Durante el ejercicio se procedió a la venta del mencionado inmueble.

NOTA 7

Con fecha 28-12-2006 se firmo un boleto de Compra - Venta por el inmueble ubicado sobre la esquina de la Av. Escalada y su Intersección con la calle Saraza y Av. Castañares.

El precio del contrato se estableció en la suma de \$ 4.130.000,00 (pesos cuatro millones ciento treinta mil) abonándose el acto \$ 2.065.000,00.

El saldo de \$ 2.065.000,00 se abonará en el acto de otorgamiento de la Escritura Traslativa de Dominio.

A la Fecha de nuestro informe se encuentra en tramite de escrituración.

NOTA 8

Con fecha 14 de Septiembre de 2007 mediante el Decreto N° 1304, el Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. la propiedad fiduciaria del inmueble con frente en la calle Troxler 3245, entre avenida San Pedrito y Pergamino, cuya Nomenclatura Catastral es: Circunscripción 1, Sección 52, Manzana 103, Parcela 13, en los términos de la Ley N° 470 y el Decreto N° 2021/01.

La transferencia Fiduciaria se efectiviza el 7 de Diciembre de 2007 mediante Escritura N° 1320.

El valor ingresado al patrimonio es el valor de tasación de \$ 740.000,00 que corresponde según la mencionada Escritura a la valuación de Bienes Inmuebles de fecha 7 de Marzo de 2007.

NOTA 9

La Corporación Buenos Aires Sur mediante Acta de Constatación de fecha Enero de 2007 hace entrega definitiva y transfiere un tren compuesto de una locomotora y cuatro vagones al Ministerio de Medio Ambiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (M.M.A.G.C.). La transferencia se registró por el valor de incorporación en el Patrimonio \$ 90.000,00.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2007
Comparativo con el ejercicio anterior
(Importes expresados en pesos)

RUBRO	VALORES DE INCORPORACION				AMORTIZACIONES				VALOR RESIDUAL NETO AL 31/12/07	VALOR RESIDUAL NETO AL 31/12/06
	AL INICIO	ALTAS	BAJAS	AL CIERRE	ACUMULADAS AL INICIO	DE LAS BAJAS	DEL EJERCICIO	ACUMULADAS AL CIERRE		
MUEBLES Y UTILES	61.327,90	42.854,00	-	104.181,90	38.011,91	-	22.056,67	60.068,58	44.113,32	31.087,99
RODADOS	77.568,00		-	77.568,00	31.637,23	-	14.903,57	46.540,80	31.027,20	45.930,77
TOTAL	138.895,90	42.854,00	-	181.749,90	69.649,14	-	36.960,24	106.609,38	75.140,52	77.018,76

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

RESULTADO DE LAS VENTAS - ANEXO II
Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2007
Comparativo con el ejercicio anterior
(Importes expresados en pesos)

		31-dic-07	31-dic-06
INGRESOS	(Nota 5.8)	15.911.366,93	1.085.693,81
Total Ingresos		15.911.366,93	1.085.693,81
GASTOS SEGUN DETALLE	(Anexo III)	13.165.864,05	627.528,50
Costo de Ventas		13.165.864,05	627.528,50
RESULTADO BRUTO		2.745.502,88	458.165,31

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

INFORMACION REQUERIDA POR EL ART. 64 INC.b) DE LA LEY 19.550 - ANEXO III
Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2007
Comparativo con el ejercicio anterior
(Importes expresados en pesos)

RUBRO	TOTAL AL 31/12/07	COSTO DE VENTAS	GTOS. EN OBRAS	GTOS. DE ADMINISTRAC.	RESULTADOS FINANCIEROS	TOTAL AL 31/12/06
COMISIONES CBAS	205.113,11			205.113,11		27.458,64
MANTENIMIENTO Y GASTOS RODADOS	11.373,34			11.373,34		24.120,59
SEGUROS	23.818,95		9.585,18	14.233,77		12.025,62
GASTOS VARIOS	10.755,70		10.755,70			1.686,19
ALQUILERES	63.576,00			63.576,00		-
SEGURIDAD Y VIGILANCIA	1.282.716,00			1.282.716,00		-
DONACIONES	254.326,90			254.326,90		666.896,00
HONORARIOS	72.004,00			72.004,00		117.500,00
HONORARIOS Y GASTOS DE ESCRITURAS	-					29.638,00
PUBLICIDAD	69.232,80		69.232,80			182.043,85
AMORTIZACION BIENES DE USO	36.960,24			36.960,24		30.924,69
MANTENIMIENTO SOLIS 1388/90	35.118,84			35.118,84		1.771,46
GASTOS EN OBRAS	4.858.350,78		4.858.350,78			2.602.095,59
GASTOS EN OBRAS PARQUE ROCA	-					1.227.601,53
CONVENIOS	598.417,32			598.417,32		590.000,00
COSTO INMUEBLE GARAY 1493/99	-	-				627.528,50

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires Tel. 4321-3700

35

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

COSTO VENTA INMUEBLE POLO FARMACEUTICO	13.165.864,05	13.165.864,05				
INTERESES PLAZOS FIJOS	(18.798,24)				(18.798,24)	(50.403,45)
OTROS INTERESES	(162.334,68)				(162.334,68)	(37.857,42)
DIFERENCIA DE CAMBIO	(34.941,76)				(34.941,76)	(11.995,77)
TOTAL	20.471.553,35	13.165.864,05	4.947.924,46	2.573.839,52	(216.074,68)	6.041.034,02

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA - ANEXO IV
Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2007
Comparativo con el ejercicio anterior
(Importes expresados en pesos)

DETALLE	Clase de Moneda Extranjera	Monto de la Moneda Extranjera	Cambio Vigente al Cierre	Monto en Pesos e Importe Contabilizado al 31/12/07	Monto en Pesos e Importe Contabilizado al 31/12/06
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y Bancos					
Bancos Cuentas en Dólares	u\$s	47.725,00	3,109	148.377,02	144.224,95
				148.377,02	144.224,95
Inversiones					
Plazo fijo en Dólares	u\$s	353.653,00	3,109	1.099.507,18	1.064.148,94
Intereses a Devengar en Dólares	u\$s	(101,72)	3,109	(316,26)	(101,74)
				1.099.190,92	1.064.047,20
TOTAL ACTIVO EN MONEDA EXTRANJERA				1.099.190,92	1.064.047,20

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

INVERSIONES - ANEXO V

Por el ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2007

Comparativo con el ejercicio anterior

(Importes expresados en pesos)

DETALLE	IMPORTE en U\$S	COTIZACION	VALOR DE LIBROS AL 31/12/07	VALOR DE LIBROS AL 31/12/06
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Inversiones				
Plazo fijo en Pesos				
Intereses a Devengar en Pesos				
Plazo fijo en Dólares	353.653,00	3,109	1.099.507,18	1.064.148,94
Intereses a Devengar en Dólares	(101,72)	3,109	(316,26)	(101,74)
			1.099.190,92	1.064.047,20
Plazo fijo Fondo de Reserva			202.385,14	187.268,53
Intereses a Devengar Fdo Reserva			(1.039,82)	(367,42)
			201.345,32	186.901,11
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1.300.536,24	1.250.948,31
ACTIVO NO CORRIENTE				
Inversiones				
Fondo Específico de Riesgo Fiduciario			63.868,26	1.000.000,00
100 Acciones V.N. \$ 1 - GARANTIZAR S.G.R.			100,00	100,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			63.968,26	1.000.100,00
TOTAL ACTIVO			1.364.504,50	2.251.048,31

PROCEDIMIENTOS APLICADOS

APÉNDICE II

Los procedimientos aplicados con el objeto de obtener los elementos de juicio válidos y suficientes para emitir el informe sobre los estados contables del Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur S.E. fueron, entre otros, los que se detallan a continuación:

- Compilación y análisis de la normativa vigente – Ver Apéndice IV Marco Normativo.
- Obtención de copias de informes de auditorías anteriores relacionadas con el presente proyecto y recopilación de las observaciones surgidas.
- Actualización de los relevamientos realizados en anteriores Proyectos de Auditoría.
- Obtención de Informes de Auditoría de la Sindicatura General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Obtención de información sobre la estructura del Fideicomiso, sus operaciones y sistemas.
- Obtención de los estados contables.
- Evaluación sobre la significación de lo que se debe examinar, considerando la naturaleza, la importancia de los posibles errores o irregularidades y el riesgo involucrado.
- Planificación del trabajo de auditoría, teniendo en cuenta la finalidad del examen, el informe a emitir, las características del ente cuyos estados contables son objeto de la auditoría.
- Definición de los procedimientos a aplicar sobre cada rubro, y su alcance,
- Relevamiento, comprobación y evaluación de las actividades formales de control de los sistemas que son pertinentes a su revisión.
- Comprobación de las cifras de los estados contables con los registros de contabilidad.
- Revisión de la correlación entre registros y entre estos y la correspondiente documentación comprobatoria.
- Obtención y lectura de los papeles de trabajo del Estudio Roberto Quian y Asociados, en especial sobre los arqueos de caja, conciliaciones bancarias, documentos e inversiones.
- Comprobaciones matemáticas.
- Revisiones conceptuales.

"2009 Año de los derechos políticos de la Mujer"

- Comprobación de la información relacionada.
- Comprobaciones globales de razonabilidad
- Examen de estatutos, contratos, actas, escrituras y convenios
- Entrevistas a funcionarios y empleados del ente.
- Evaluación de la documentación y registros sobre el período posterior al cierre del ejercicio contable y hasta la fecha de finalización de las tareas de auditoría a fin de considerar los hechos posteriores, que pudieron afectarlos.

Las tareas de auditoría se desarrollaron desde el 4 de junio de 2008 al 30 de noviembre de 2008.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

CONTRATO DE FIDEICOMISO¹ APÉNDICE III

Entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada por el Sr. Jefe de Gobierno, Dr. Aníbal Ibarra, en representación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituyendo domicilio a los fines del presente en Av. de Mayo N° 525, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte y por la otra la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, representada por su presidente, Dr. Arnaldo Bocco, constituyendo domicilio a los fines del presente en _____, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, celebran el presente contrato de fideicomiso, de conformidad con las cláusulas que se establecen a continuación.

1. ANTECEDENTES

1.1. La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en uso de las atribuciones previstas en los Artículos 80 incisos 1º, 17º y 82 inciso 4º y concordantes de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dictó la Ley N° 470 de la Ciudad de Buenos Aires.

1.2. La Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su Artículo 1º, declaró como Área de Desarrollo Sur en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al polígono comprendido entre la Av. General Paz, el Riachuelo, Canal que deslinda la península de Dársena Sur de la ex Ciudad Deportiva y de la Reserva Ecológica, Av. España (continuación de Av. Tristán Rodríguez, desde Fuente de las Nereidas hacia el sur), Calle Elvira Rawson de Dellepiane (continuación de Brasil e/ el puente de Dársena 1 / Dársena Sur y la ex Av. Costanera), Av. Ing. Huergo, Av. San Juan (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. Directorio (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. Escalada (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda este), Av. Juan B. Alberdi (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. General Paz.

1.3. La Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su artículo 2º, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 inciso 17 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, creó la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, para desarrollar actividades de carácter industrial, comercial, explotar servicios públicos, con el objeto de favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral de la zona, a fin de compensar las desigualdades

¹ Anexo al Decreto N° 2021/2001 que en su art 1º establece lo siguiente: "Apruébase el texto del Contrato de Fideicomiso a suscribir con la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, el que como Anexo I, forma parte del presente decreto...."

zonales dentro del territorio de la ciudad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los lineamientos del Plan Estratégico y del Plan Urbano Ambiental, las previsiones del ordenamiento normativo y en concordancia con lo dispuesto por el artículo 8.1.2. del Código de Planeamiento Urbano, en materia de renovación urbana.

1.4. El Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en uso de las atribuciones previstas en los artículos 102, 104 y concordantes de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, reglamentó la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante el Decreto N° 1.814/GCBA/2000, aprobando el texto del estatuto de la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado y designando a sus autoridades, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2º, 10 y concordantes de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1.5. La Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su artículo 3º, creó el Fondo de Desarrollo Buenos Aires Sur, que será administrado por la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado y que estará destinado a dar cumplimiento a los fines de la referida ley.

1.6. La Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su artículo 4º, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 inciso 4 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, autorizó al Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a disponer la transferencia a la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, de los inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires ubicados en el área de competencia delimitada en el artículo 1º de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, bajo el régimen de fideicomiso establecido por la Ley Nacional N° 24.441 y normas concordantes.

2. DEFINICIONES

A los efectos del presente Convenio los términos que se indican a continuación tendrán el siguiente significado:

2.1. "Fideicomiso" o "Contrato de fideicomiso" o "Convenio de Fideicomiso": El presente contrato.

2.2. "Fiduciante": La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien transmite al fiduciario la propiedad fiduciaria de bienes inmuebles de su dominio privado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2.3. "Fiduciario": La Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, que es quien asume la propiedad fiduciaria, conserva, administra, grava y dispone de los

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

bienes fideicomitidos, de conformidad con lo dispuesto en el presente Convenio, el Decreto N° _____, la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley Nacional N° 24.441.

2.4. "Beneficiario": El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual se transmite el patrimonio del fideicomiso una vez extinguido el presente contrato.

2.5. "Bienes fideicomitidos": Los bienes inmuebles del dominio privado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en el Área definida en el artículo 1° de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya propiedad fiduciaria se transfiera al fiduciario, de conformidad con lo previsto en el artículo 4° de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2.6. "Patrimonio del fideicomiso": está integrado por los bienes fideicomitidos, los frutos de los bienes fideicomitidos, el producto de actos de disposición sobre los bienes fideicomitidos, los bienes que el fiduciario adquiera con los frutos y el producido de los bienes fideicomitidos y los bienes que el fiduciario adquiera o le transfieran para incorporar en el patrimonio del fideicomiso.

2.7. "Ley N° 470": La Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2.8. "Área Sur": El Área de Desarrollo Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, definida en el artículo 1° de la Ley N° 470.

3. OBJETO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

3.1. Regular las transferencias de la propiedad fiduciaria que se efectúen mediante acuerdos específicos con relación a los bienes indicados en el artículo 4° de la Ley N° 470 que el fiduciante determine, para que el fiduciario conserve, administre, grave y disponga de los bienes fideicomitidos, persiguiendo el cumplimiento los objetivos determinados en la Ley N° 470, en el Decreto N° _____.

4. DESIGNACIÓN DEL FIDUCIARIO

El fiduciante designa en este acto, como fiduciario del fideicomiso, a la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, la que acepta de conformidad tal designación.

5. BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO:

Podrán ser objeto de este contrato de fideicomiso, aquellos bienes inmuebles de dominio privado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en el Área Sur, que le transfiera el fiduciante al fiduciario conforme lo previsto en el artículo 4° de la Ley N° 470.

6. INCORPORACIÓN DE BIENES AL FIDEICOMISO.

6.1. OPORTUNIDAD: A partir de la firma de este contrato de fideicomiso y hasta la finalización del mismo, el fiduciante podrá transferir al fiduciario, la propiedad fiduciaria de los bienes que cumplan con los requisitos establecidos por los artículos 1° y 4° de la Ley N° 470, los que se incorporarán al fideicomiso como bienes fideicomitidos.

6.2. MODALIDAD: El fiduciante podrá transferir la propiedad fiduciaria sólo respecto de los bienes que hubieran sido solicitados por el fiduciario en los términos del programa anual de acciones conforme lo determinado por los artículos 4° y 7° de la Ley N° 470. Si los bienes cuya transferencia solicite el fiduciario no se hubiesen incluido dentro del programa anual de acciones, debe especificarse en el pedido de transferencia, el destino que se le dará, adjuntando el proyecto particular, detallado y específico.

6.3 SOLICITUD: El fiduciario debe solicitar la transferencia de inmuebles de conformidad con los requisitos que establezca el fiduciante.

6.4. EFECTOS Y ALCANCES:

6.4.1. CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD FIDUCIARIA: Sobre los bienes fideicomitidos, se constituye una propiedad fiduciaria, cuyo titular es el fiduciario y que se rige según lo dispuesto en la Ley N° 24.441 y en el título VII del libro III del Código Civil.

6.4.2. PATRIMONIO EXCLUIDO: Los bienes fideicomitidos, constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante, quedando exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco podrán agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante, quedando a salvo la acción de fraude.

6.4.3. ALCANCE DE LA TRANSFERENCIA: Toda transferencia de bienes en propiedad fiduciaria, que se realice al fiduciario, incluirá todos los derechos, acciones, facultades, garantías y demás accesorios que correspondían al titular de los mismos, los que podrán ser ejercidos por el fiduciario, en las formas y oportunidades previstas en el fideicomiso, en la Ley N° 24.441 y en las demás leyes.

6.4.4. ADQUISICIONES CON FRUTOS O CON EL PRODUCIDO DE BIENES FIDEICOMITIDOS: Los bienes que adquiera el fiduciario con los frutos de los bienes fideicomitidos o con el producto de actos de disposición de éstos integran el patrimonio del fideicomiso, y deberá dejarse constancia de ello en el acto de adquisición y en los registros pertinentes.

6.5. TRANSFERENCIA AL FIDUCIARIO DE BIENES INMUEBLES DEL DOMINIO PRIVADO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES UBICADOS EN EL ÁREA SUR.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

6.5.1. El fiduciante transferirá al fiduciario, en los términos del Título I de la Ley N° 24.441, la propiedad fiduciaria de los bienes inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires, ubicados en el Área Sur que considere oportuno y que sean previamente solicitados por el fiduciario de conformidad con lo establecido en los Puntos 6.2 y 6.3 del presente Convenio.

6.5.2. La transferencia al fiduciario de la propiedad fiduciaria de los bienes inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires, ubicados en el Área Sur, incluirá todos los derechos, facultades y acciones que el fiduciante tiene o le corresponden respecto de los mismos y específicamente incluyen, sin carácter limitativo, todos los derechos personales y reales relativos a dichos bienes.

6.5.3. En las escrituras por las que se transfiera el dominio fiduciario de los bienes indicados en 6.4.1 del presente, intervendrá el escribano que designe el fiduciante.

6.5.4. EFECTOS FRENTE A TERCEROS: El carácter fiduciario del dominio, tendrá efecto frente a terceros, desde el momento en que se cumplan las formalidades exigibles, de acuerdo con la naturaleza de los bienes respectivos.

7. VIGENCIA, DURACIÓN Y FINALIZACIÓN DEL FIDEICOMISO

7.1. El presente contrato de fideicomiso tendrá una vigencia de treinta (30) años a partir de la fecha de su suscripción.

7.2. El presente Contrato de Fideicomiso público entra en vigencia en el día de su firma.

7.3. La finalización del presente Contrato se producirá en los siguientes supuestos:

a) Por el cumplimiento del plazo establecido en el Punto 7.1.

b) Por revocación del fiduciante por incumplimiento de las obligaciones a su cargo de conformidad con en el presente Convenio, el Decreto N° _____, la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley Nacional N° 24.441.

7.4. A la finalización del fideicomiso, por cualquiera de las causales establecidas en el Punto 7.3, la propiedad de los bienes fideicomitados debe ser transferida a "El Beneficiario", con los frutos y producidos si los hubiere a ese momento.

8. FUNCIONES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

8.1. El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la Ley N° 24.441, la Ley N° 470 y las disposiciones del fideicomiso, con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él, siendo responsable por los daños que pueda sufrir el patrimonio fideicomitado, cuando en la administración o disposición de los bienes fideicomitados, actúe con dolo, culpa o negligencia.

8.2. El fiduciario ejerce el dominio fiduciario de los bienes fideicomitados. El fiduciario esta legitimado para ejercer todos los derechos y acciones que correspondan a los bienes fideicomitados. Deberá ejercer todas las acciones en defensa de estos bienes, sean estas reales o personales, posesorias, judiciales o extrajudiciales, civiles, comerciales, penales, procesales, administrativas y de cualquier otro tipo.

8.3. El fiduciario, en su carácter de titular del dominio fiduciario de los bienes fideicomitados, está a cargo de su administración, conservación, mantenimiento, defensa, explotación, gestión y disposición. Para llevar a cabo dichas funciones, tiene plena capacidad y las más amplias facultades para realizar todos los actos y firmar todos los instrumentos públicos y privados que sean menester.

8.4. El fiduciario como titular del dominio fiduciario de los bienes fideicomitados, tiene capacidad y legitimación para celebrar todo tipo de actos, pudiendo usar, explotar, y/o comercializar los bienes fideicomitados; asimismo, podrá disponer, transferir y/o gravar los bienes fideicomitados, siguiendo el procedimiento establecido en la cláusula 8.11 del presente, sin que para ello sea necesario el consentimiento previo del fiduciante. El fiduciario podrá, por intermedio de terceros usar, explotar, comercializar, en todo o en parte cualquiera de los bienes fideicomitados.

8.5. Al respecto, al sólo efecto enunciativo y no restrictivo, se mencionan actos que podrá realizar el fiduciario, respecto del patrimonio del fideicomiso, y con las salvedades expresadas en el punto precedente: Tomar posesión, conservar, mantener, defender, recuperar, sanear, perfeccionar, tramitar, registrar; disponer, usar, explotar, producir, comercializar, transformar, distribuir, suministrar, celebrar todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, preacuerdos, cartas de intención, realizar todo tipo de acto jurídico, hacer y aceptar ofertas, comprar, vender, permutar, ceder y aceptar cesiones, transferir, locar y tomar en locación, arrendar y tomar en arrendamiento, dar y tomar en leasing, dar y tomar en léase back, dar y tomar en uso y comodato, urbanizar, dividir y subdividir, construir, remodelar, refaccionar, solicitar el parcelamiento, administrar, promover, organizar, instrumentar consorcios de copropiedad; explotar servicios públicos; realizar cobranzas, gestiones; aceptar, otorgar, sustituir mandatos, comisiones, encargos, poderes y representaciones, especiales y generales; asesorar, prestar servicios de consultora y promotora inmobiliaria; constituir todo tipo de sociedades, uniones transitorias de empresas, agrupamientos societarios o comerciales, fideicomisos de todo tipo, fideicomisos financieros, fondos y negocios; realizar negocios de inversión, depositar y recibir en depósito, hipotecar, preñar y constituir todo tipo de derechos reales y gravámenes, constituir, dar y aceptar todo tipo de garantías reales y personales; abrir y operar cuentas, cuentas a la vista, cuentas corrientes, cuentas de títulos, cuentas bancarias, cajas de ahorro; realizar depósitos a la vista, depósitos a plazo fijo, depósitos a término, transferencias, extracciones, y en general todo tipo de operaciones bancarias, tomar, otorgar, gestionar, aceptar,

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

cancelar, modificar, refinanciar préstamos, empréstitos, mutuos, y financiaciones de todo tipo de entidades bancarias, entidades financieras, organismos e instituciones municipales; provinciales, nacionales e internacionales, librar letras de cambio, vales y pagarés; emitir obligaciones negociables, papeles comerciales y todo otro tipo de deuda y título, en cualquier tipo de moneda, con garantía real sobre los bienes fideicomitidos o sobre otros bienes o derechos, o sin garantía, con garantía especial o flotante; estar en juicio, demandar y ser demandado, denunciar y querellar, constituir domicilios, transigir, comprometer en árbitros, desistir, refinanciar, otorgar quitas, esperas, pagar y recibir pagos, contratar seguros, servicios de seguridad, de mantenimiento, asesores, profesionales, personal, adquirir activos tangibles e intangibles para aplicarlos al desempeño de las funciones como fiduciario de este fideicomiso; realizar todo tipo de notificaciones, trámites e inscripciones. La enumeración precedente es meramente enunciativa, en consecuencia el fiduciario podrá realizar cuantos actos lícitos fueran necesarios o convenientes para el cumplimiento del objeto del presente contrato, la Ley N° 470 y demás normas que resulten de aplicación. Asimismo, podrá previa autorización del fiduciante, conceder servicios públicos y efectuar actos de disposición respecto de los bienes fideicomitidos.

8.6 Cuando los objetivos del fideicomiso así lo requieran, el fiduciario podrá gravar y/o transferir y/o disponer en todo o en parte alguno o algunos de los inmuebles a título gratuito, previa conformidad expresa del "El fiduciante".

8.7. **Fondos Líquidos:** Los fondos líquidos del fideicomiso que sean colocados por el fiduciario en inversiones financieras hasta su aplicación a alguna de las actividades para el cumplimiento del objeto del fideicomiso, solo podrán ser invertidos, en el Banco de Ciudad de Buenos Aires, en el Banco de la Nación Argentina, en entidades financieras o instituciones que tengan evaluación AA conforme las normas sobre evaluación de entidades financieras del Banco Central de la República Argentina, o en títulos públicos o instrumentos financieros que tengan calificación suficiente como para ser admitidos como activos a los que pueden aplicarse los recursos de los fondos de jubilaciones y pensiones.

8.8. **Cuentas bancarias:** Los fondos líquidos que integren el patrimonio fideicomitado, serán gestionados a través de cuentas bancarias, que serán abiertas a nombre del fiduciario, en entidades del tipo de las indicadas en 8.7. del presente, en las que se dejará expresa constancia que se trata de cuentas correspondientes a este fideicomiso.

8.9. El fiduciario tiene facultades y atribuciones para realizar todas las acciones apropiadas y otorgar todos los actos y documentos que fueren necesarios o convenientes para el cumplimiento del objeto de este fideicomiso, así como para preservar los bienes fideicomitidos. No obstante ello, el fiduciario no será responsable por la pérdida o reducción en el valor de los bienes fideicomitidos en

la medida que haya actuado de buena fe y sin negligencia en cumplimiento del presente contrato.

8.10. **Contabilidad separada:** El fiduciario llevará por separado la contabilidad del fideicomiso, de conformidad con la normativa vigente, facilitando al beneficiario y a los órganos de control interno y externo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, su acceso a la misma, cuando así estos lo requieran.

8.11. **Rendición de cuentas, informes y balances:** El fiduciario está obligado a remitir anualmente al beneficiario, con carácter de rendición de cuentas, un informe relativo al fideicomiso, que comprenderá las gestiones y operaciones realizadas durante el período, estado de ocupación de los bienes fideicomitados, estado de las obras que se estén desarrollando, destino de los fondos líquidos correspondientes al fideicomiso, gastos producidos durante el período, estado de juicios en los que el fiduciario sea actor y demandado con causa en el fideicomiso, balance respecto del estado patrimonial y financiero del fideicomiso correspondiente al período. El fiduciario debe informar al fiduciante con una anticipación no inferior a 30 (treinta) días, la disposición, transferencia o constitución de gravámenes sobre bienes fideicomitados. El primer período a informar, comprenderá desde la fecha de este contrato, hasta el 31/12/2001, y los siguientes, corresponderán a los períodos anuales, comprendidos entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de cada uno de los años posteriores. Los informes serán presentados dentro de los 90 (noventa) días corridos de finalizado cada período.

8.12. El fiduciario no responderá por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitados.

8.13. La responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del Art. 1.113 del Código Civil, se limita al valor de la cosa fideicomitada cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño, si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado.

8.14. En virtud de su actuación, el fiduciario percibirá el 5% (cinco por ciento) de las utilidades que resulten del producido de los bienes fideicomitados y el mismo porcentaje sobre los frutos de los bienes fideicomitados, dentro de los treinta días de finalizado cada período a ser informado por el fiduciario al fiduciante con el carácter de rendición de cuentas.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

8.15. El fiduciario informará al fiduciante, de cualquier hecho, acontecimiento, acción o situación que afectara o pudiera afectar el regular cumplimiento de su cometido.

9. REMOCIÓN DEL FIDUCIARIO

El fiduciante se encuentra facultado a remover al fiduciario en los siguientes casos:

a) Por disolución y liquidación de "El Fiduciario" dispuesta conforme lo establecido en el Artículo Cuadragésimo del Decreto N° 1.814-GCBA-2000.

b) Por incumplimiento por parte del fiduciario de las obligaciones a su cargo.

10. DESIGNACIÓN DEL BENEFICIARIO

Se establece que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es el beneficiario del fideicomiso, a quien se le deberá restituir el patrimonio fiduciario al vencimiento del fideicomiso.

11. TRIBUTOS, GASTOS Y OTROS COSTOS

11.1. Todos los impuestos, tasas, contribuciones y derechos -existentes actualmente o que se crearan en el futuro-, así como los gastos, costos, costas judiciales, honorarios y demás erogaciones y todo tipo de desembolso, que gravaran, o correspondieran directa o indirectamente, o se originaran, en actos celebrados con causa en el fideicomiso, o en la actividad desarrollada por el fiduciario con relación al fideicomiso o en los bienes fideicomitidos, incluidos su transferencia, inscripción, registro, obtención del dominio, notificaciones, toma de posesión, perfeccionamiento, preparación, conservación, seguridad, mantenimiento, administración, disposición, defensa, recupero, distribución,

explotación, liquidación, etc., que no pudiendo ser trasladados a terceros por motivos legales, sociales, económicos o de negocio, deban quedar a cargo del fideicomiso, serán atendidos con el patrimonio del fideicomiso.

11.2. Una vez que hayan ingresado recursos líquidos al fideicomiso, el fiduciario destinará, hasta el equivalente del cinco por ciento del valor contable del total de los bienes fideicomitidos, a constituir un fondo de reserva a los efectos de atender los rubros indicados en 11.1. del presente contrato, que será repuesto a medida que se utilice, con nuevos recursos líquidos que ingresen al fideicomiso.

11.3. Podrán solicitarse exenciones impositivas al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al Estado Nacional.

12. NOTIFICACIONES

Toda notificación, solicitud, reclamo y/o cualquier otra comunicación que sea necesario dar o enviar en virtud del fideicomiso, será hecha por escrito mediante carta documento, telegrama, notificación notarial, u otro medio fehaciente de los enumerados por el Decreto N° 1.510/GCBA/97, dirigido a los domicilios constituidos en el fideicomiso.

13. TRIBUNALES COMPETENTES

Las partes se someterán para dirimir cualquier diferencia no resuelta de común acuerdo a los Tribunales en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituyendo domicilio en los lugares indicados en el encabezamiento. Las notificaciones judiciales que deban cursarse al fiduciante/beneficiario deberán hacerse al domicilio de Uruguay 440, 2° piso, oficina 27, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en virtud de lo dispuesto por el Decreto N° 3.758/85 y Oficio N° 868 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

14. DOMICILIOS

14.1. Las notificaciones relativas a todas las cuestiones emergentes al contrato de fideicomiso, se tendrán por válidas cuando se dirijan a los siguientes domicilios:

14.1.1. Fiduciante/Beneficiario:

14.1.2. Fiduciario:

14.2. En caso de cambios de domicilio, se deberá notificar a la otra parte, con quince (15) días de anticipación.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

15. TRANSFERENCIAS PREEXISTENTES

Se considera sujeto a los términos del presente contrato el inmueble sito en la calle Matanza entre Itaqui y Av. General Francisco Fernández de la Cruz, cuya identificación catastral es Sección: 46; Manzana: 103; Parcela: 10 C, cuya transferencia en propiedad fiduciaria se ordenó mediante Decreto N° 378/GCBA/2001.

En prueba de conformidad se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los _____ días del mes de _____ de 2001

MARCO NORMATIVO

APÉNDICE IV

Tipo	Número	Fecha	Nº BOCBA	Título
------	--------	-------	-------------	--------

Normativa general

Código Civil de la Nación	350	25/09/1869	1863/69 ¹	Fideicomiso Libro III – Título VII
Ley	19.550	25/04/1972	22409 ²	Ley de Sociedades Comerciales
Ley	20.705	26/08/1974	22979 ²	Ley de Sociedades del Estado
Ley	24.441	16/01/1995	28061 ²	Ley de Fideicomiso
Ley	471	05/08/2000	1026	Ley de Relaciones Laborales en la Administración Pública de la C.A.B.A

Referente a Corporación Buenos Aires Sur S.E

Ley	470	12/09/2000	1025	Creación de la Corporación Buenos Aires Sur S.E
Decreto/GCBA	1.548	12/09/2000	1025	Decreto Promulgatorio de la Ley 470
Decreto/GCBA	1.814	02/11/2000	1061	Aprueba el Estatuto de la Corporación Buenos Aires Sur S.E
Ley	499	28/08/2000	1014	Exime total o parcialmente, por tres años, del pago de contribuciones y derechos a los inmuebles y obras en el polígono donde se encuentra la Corporación Buenos Aires Sur S.E
Decreto/GCBA	2.021	13/12/2001	1339	Aprueba texto del Contrato de Fideicomiso entre GCBA y Corporación Buenos Aires Sur S.E
Decreto/GCBA	2.087	26/12/2001	1347	Dispone el traslado de la sede de la DGR al área de desarrollo sur de la C.A.B.A
Decreto/GCBA	768	18/06/2003	1714	Modifica Decreto/GCBA N° 1.814/00
Decreto/GCBA	1.336	05/08/2004	1997	Reglamenta ley N° 499

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

Tipo	Número	Fecha	Nº BOCBA	Título
Disposición/DGPI	400	08/03/2006	2394	Autoriza en el predio sito en Av. Rabanal 3220 la localización del uso hotel industrial.
Decreto/GCBA	558	23/05/2008	2936	Se designa representante ante las Asambleas de la Corporación Buenos Aires Sur S.E
Resolución General/AFIP	2.419	06/03/2008	31.360 ²	Procedimiento: Fideicomisos financieros y no financieros. Régimen de información. Su implementación

Referente a transferencia de Inmuebles

Decreto/GCBA	20	20/01/2004	1861	Transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E la propiedad fiduciaria de inmueble.
Decreto/GCBA	1.084	25/06/2004	1969	Transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E inmueble.
Decreto/GCBA	1.288	28/07/2004	1991	Transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E la propiedad fiduciaria de inmueble.
Decreto/GCBA	1.357	06/08/2004	1998	Transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E inmueble.
Decreto/GCBA	1.754	19/11/2004	2039	Transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E la propiedad fiduciaria de inmueble.
Decreto/GCBA	1.197	17/08/2005	2255	Transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E la propiedad fiduciaria de inmueble.
Decreto/GCBA	565	05/06/2006	2452	Transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E inmueble.
Decreto/GCBA	1.304	24/09/2007	2774	Transfiere a la Corporación Buenos Aires Sur S.E inmueble.

Normas Profesionales sobre Estados Contables

Resolución Técnica de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas	7	26/09/1985		Normas de Auditoría
Resolución Técnica de la Federación Argentina de Consejos	8	11/12/1987		Normas Generales de Exposición Contable

"2009 Año de los derechos políticos de la Mujer"

Tipo	Número	Fecha	Nº BOCBA	Titulo
Profesionales de Ciencias Económicas				
Resolución Técnica de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas	9	11/12/1987		Normas Particulares de Exposición Contable

Tipo	Número	Fecha	Nº BOCBA	Titulo
Resolución Técnica de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas	16	10/08/2005 (*)		Marco conceptual de las Normas Contables Profesionales
Resolución Técnica de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas	17	10/08/2005 (*)		Desarrollo de Cuestiones de Aplicaciones General
Resolución Técnica de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas	19	10/08/2005 (*)		Modificaciones de las Resoluciones Técnicas 4, 5, 6, 8, 9, 11 y 14
Resolución del Consejo Directivo del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la C.A.B.A.	93	10/08/2005		El Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la C.A.B.A., adopta para sus matriculados en su jurisdicción las resoluciones Técnicas Nº 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 17, 18, 21 y 22 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas

¹ Publicado en el Registro Nacional (R.N.)

² Publicado en el Boletín Oficial de la República Argentina

(*) Entra en vigor en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con la aprobación de la Resolución Nº 93/2005 del Consejo Directivo del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la C.A.B.A.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

ANÁLISIS DEL EFECTO DE LAS OBSERVACIONES

APÉNDICE V

Obs.	RUBRO	Activos	Pasivo	Result	P. Neto	AREA
<u>Observaciones con incidencia económica en los Estados Contables</u>						
1	CAJA Y BANCOS	-6.600,00	-6.600,00			
2	CAJA Y BANCOS	-141.906,89	-141.906,89			
3	OTROS CREDITOS	-8.358,59	-8.358,59			
4	OTROS CREDITOS	-172.358,59	-172.358,59			
5	OTROS CREDITOS	-34.913,28		-34.913,28		
7	OTROS ACTIVOS					
8	OTROS ACTIVOS	254.562,14				254.582,14
9	OTROS ACTIVOS	-3.919,00				-3.919,00
10	OTROS ACTIVOS	-127.476,42		-127.476,42		
14	PASIVOS OMITIDOS		266.109,81	-266.109,81		
16	RESULTADOS			60.407,20		-60.407,20
17	RET. IMP. GANANCIAS	-135.000,00		-135.000,00		
TOTALES		-375.970,63	-63.114,26	-503.092,31		190.255,94

11 OTROS ACTIVOS Sin datos sobre la valuación del inmueble de 145.000 m² que afecta al Activo Corriente - Otros Activos y al Patrimonio Neto - Fondo Fiduciario

Observaciones sin incidencia económica en los Estados Contables

- 6 OTROS CREDITOS Reclasificación entre el activo corriente y el no corriente por \$54166,71
 - 12/13 OTROS ACTIVOS Nota aclaratoria de la condición de los bienes fideicomitidos por \$57.435.942,96
 - 15 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Información incorrecta en el estado específico
 - 18 IMP. GCIAS. MIN. PRESUNTA Debe considerarse como contingencia el 1 % de los activos del ente por los años no prescriptos e indicar en Nota a los estados contables
- 19 a 26 OBSERVACIONES DE CONTROL INTERNO

El importe de las observaciones con incidencia económica, en su conjunto, no resulta con efecto significativo sobre los estados contables, excepto por la observación N° 11, debido a que no se tienen datos para su valuación, por lo que no es posible definir su significatividad.

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

DETALLE SOBRE LA OBSERVACIÓN N° 26

APÉNDICE VI

proporción de

Cantidad de Comprobantes	Gastos de Adminstr.	Gastos de Obra	Totales	%
Seleccionados	20	32	52	100,00
Sin fallas	6	25	31	59,62
Con fallas	14	7	21	40,38

Cantidad y casos con fallas

Fallas detectadas

Fallas detectadas	Gastos de Adminstr.	Gastos de Obra	Totales
No consta Recibo	8	(1) 5	(7) 13
Recibo de otra institución y falta Formulario Retención Imp. ganancias		1	(8) 1
No Consta factura y no consta recibo	1	(2)	1
Orden de pago sin fecha y sin comprob. de retención de impuesto y no consta recibo		1	(9) 1
No consta factura, no consta recibo y forma de pago difiere recibo con O. De pago	1	(3)	1
No se encontró la documentación	1	(4)	1
Forma de pago difiere recibo con O. De pago	1	(5)	1
Comprobante de retención mal ingresado el importe sujeto a retención	2	(6)	2
Total	14	7	21

“2009 Año de los derechos políticos de la Mujer”

<u>Ref.</u>	<u>Cuenta</u>	<u>As. Diario</u>	<u>Fecha</u>	<u>Importe</u>
(1)	4,2,2,04,18 Alquiler Inmueble Directorio 3715	892	25-09-07	55.176,00
(1)	4,2,1,04,12 Seguridad y vigilancia	761	31-07-07	234.210,00
(1)	4,2,1,04,17 Servicio policía adicional	764	24-08-07	242.054,00
(1)	4,2,1,04,17 Servicio policía adicional	965	06-09-07	176.786,00
(1)	4,2,1,04,11 Donaciones/Becas/Asistencia econ.	216	20-04-07	4.000,00
(1)	4,2,1,04,11 Donaciones/Becas/Asistencia econ.	712	23-08-07	24.200,00
(1)	4,2,1,03,04 Honorarios profesionales adm.	409	25-06-07	3.000,00
(1)	4,2,1,04,50 Convenios	978	06-11-07	122.840,73
(2)	4,2,1,04,11 Donaciones/Becas/Asistencia econ.	853	17-10-07	10.000,00
(3)	4,2,1,04,50 Convenios	997	05-12-07	205.326,99
(4)	4,2,1,03,18 Mantenimiento Solis 1388	629	31-05-07	7.683,50
(5)	4,2,1,03,04 Honorarios profesionales admin.	1114	28-11-07	10.890,00
(6)	4,2,1,04,11 Donaciones/Becas/Asistencia econ.	634	15-06-07	4.000,00
(6)	4,2,1,02,74 Restauración muebles Solis 1388	270	18-01-07	17.081,00
(7)	4,2,1,02,70 CD 03/07 Trab. Esc Cad. R.L Falcón	256	02-03-07	141.564,74
(7)	4,2,1,02,76 CD 08/07 Jardin Mat. Los Piletos	288	29-05-07	29.530,83
(7)	4,2,1,02,84 CD 23/07Bebed. Pque.Indoamericano	402	19-06-07	17.534,59
(7)	4,2,1,02,87 Trabaj. de limpieza Bº Piedrabuena	299	09-02-07	50.820,00
(7)	4,2,1,02,93 Escalera de acceso P. De la Ciudad	425	19-06-07	90.933,92
(8)	4,2,1,02,69 LP 43/06 Módulo sanit.Club Chicago	259	07-03-07	61.787,83
(9)	4,2,1,02,84 CD 23/07Bebed. Pque.Indoamericano	297	31-05-07	17.534,59