

INFORME EJECUTIVO

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

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

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

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