

INFORME EJECUTIVO

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

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