

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Septiembre de 2008
Código del Proyecto	5.06.22 B
Denominación del Proyecto	Fideicomiso Corporación del Sur S.E.
Período examinado	Año 2005
Jurisdicción	65 - Secr. Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable
Fiduciario	Corporación Buenos Aires Sur S.E.
Estado de Situación Patrimonial	Activo: \$ 63.788.348,30 Pasivo: \$ 775.392,37 Patrimonio Neto: \$ 63.012.955,93
Objetivo de la auditoría	Emitir opinión sobre los principales rubros de los estados contables del Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur S.E por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2005.
Alcance	Se analizaron componentes del Estado de Situación Patrimonial y del Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto e información complementaria al 31.12.05; Actas de Directorio y de Asamblea Ordinaria y Extraordinaria. <u>Estado de Situación Patrimonial:</u> Del Activo: \$ 63.632.980,69 (99,76%). Del Pasivo: \$ 316.899,37 (40,87%). Del Patrimonio Neto: \$ 63.012.955,93 (100%). <u>Estado de Resultados:</u> Ingresos: \$ 8.189.010 (99,80%). Costo de venta: \$ 3.235.197,30 (100%). Gastos de obra y adm.: \$ 5.853.610,88 (95,05%). Resultados Financieros: \$ 90.184,78 (75,14%).
Tareas de campo	19/10/07 al 23/04/08.
Limitaciones al alcance	- No fue informado el arqueo de valores correspondientes al inicio y cierre del período auditado. - No fue proporcionada la escritura de transferencia fiduciaria correspondiente al inmueble Matanza entre Itaqui y Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz. No fue proporcionado el contrato de comodato celebrado el 15.04.05 con la vendedora del inmueble calle Solís 1388/90 para la utilización de dicho inmueble como vivienda.

Aclaraciones previas	La Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado (CBAS S.E), cuyo único accionista es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, fue creada por Ley N° 470. En su Art. 4º, se autoriza al Poder Ejecutivo a transferir a la CBAS SE inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires ubicados en el área de actuación establecida en el Art. 1º. La transferencia es efectuada bajo el régimen de fideicomiso, establecido por la Ley nacional N° 24.441 y normas concordantes. Por Decreto N° 2021/GCBA/01 fue aprobado el contrato de fideicomiso firmado con la sociedad auditada, reglamentándose asimismo en su Art.2, el Art. 4 de la Ley N° 470. En él se establecieron los siguientes objetivos del contrato de fideicomiso: 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, a fin de compensar las desigualdades zonales, conforme lo dispuesto en el Art. 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. Por otra parte, en el Art. 3º del citado Decreto, se definen las partes del contrato y demás 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 4º de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. • 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 presente Convenio, el Decreto N° 2021/GCBA/01, la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley Nacional N° 24.441. • Beneficiario: El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual se transmite el patrimonio del fideicomiso una vez extinguido el contrato. • 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 CABA. • 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. Con fecha 18.08.05 se efectuó una transferencia de \$ 1.000.000.- a favor del Fondo Específico de Riesgo Fiduciario Corporación Buenos Aires Sur, entidad creada el 11.04.05 para formar parte de Garantizar Sociedad de Garantía Recíproca. El informe preliminar aprobado se encontraba limitado en su alcance debido a que no fue oportunamente proporcionado el contrato celebrado con Garantizar Sociedad de Garantías Recíprocas. No obstante, atento que el documento fue adjuntado al efectuar el descargo, dicha limitación fue subsanada, recomendándose incorporar en el proyecto de auditoría n° 5.07.08 un examen de dicha inversión.
Observaciones principales	▪ Demoras en la registración superior a 3 meses en el Libro Mayor. ▪ Fueron escriturados 4 inmuebles que no se encontraban incluidos en el Anexo 1 del Dec. N° 1288/GCBA/04. De ellos, 3 fueron activados con sus correspondientes gastos, activándose en el restante únicamente los gastos. ▪ Falta de coincidencia en la cantidad de metros cuadrados transferidos en propiedad fiduciaria. De las tasaciones parciales realizadas por el Bco. Ciudad de los inmuebles incluidos en el Anexo 1 Dec. 1288/GCBA/04 surge una cantidad de 302.781m2, mientras que la Providencia n° 2656

	EGRAL-05 informa 422.666,48m2. ▪ Incorrecta asignación del valor del metro cuadrado utilizado para escriturar y activar los inmuebles transferidos por Dec. 1288/GCBA/04, ya que fueron efectuadas por un valor único asignado al m2 de \$ 123,02, suma que difiere de las tasaciones parciales hechas por el Bco.Ciudad. ▪ No surge de la tasación del Bco. Ciudad una composición detallada del predio que totaliza la suma de \$ 52.000.000.- -suma ésta activada por el Fideicomiso-, ya que las tasaciones posteriores de las parcelas mencionadas, arrojan \$ 51.750.000.- ▪ En la Rendición de Cuentas, Informes y Balances por el ejercicio finalizado el 31.12.05 se informó que: a) fueron suscriptas la totalidad de escrituras de transferencia fiduciaria. Sin embargo, de la documentación proporcionada al equipo y de la exposición contable, surge que de los 51 inmuebles transferidos e incluidos en Anexo 1 Dec. 1288/GCBA/04, restan escriturar 20 inmuebles, b) fue aprobada la venta al IVC de un inmueble que había sido transferido a título gratuito el 3.05.05. ▪ No surge del marco normativo la facultad expresa para otorgar donaciones. ▪ Falta de uniformidad de criterio en la imputación de gastos. Se detectaron: a) gastos realizados en bienes fideicomitidos imputados en el balance de CBAS S.E; b) obras financiadas parte con fondo del fideicomiso y parte con fondos de la CBAS S.E.; c) Diferentes obras contratadas en un mismo lugar físico, financiadas por la Corporación y el Fideicomiso. ▪ Deficiente resguardo y registro de documentación de los inmuebles recibidos en propiedad fiduciaria y transferidos a terceros. ▪ Falta de planificación anual que establezca criterios objetivos de disposición de fondos líquidos ingresados al fideicomiso. Dicha omisión conlleva a que emprendimientos decididos por el Directorio sean efectuados sin sujeción a programación alguna. -
Conclusión	El examen efectuado permite concluir que los estados contables del Fideicomiso cumplen en general con las formalidades previstas por las Normas Legales y Contables vigentes. No obstante, la existencia de una idéntica zona de actuación y coincidentes objetivos entre el Fideicomiso y

	la Corporación Buenos Aires Sur S.E., sumada a la falta de una planificación anual y una normativa específica que regule a los llamados “fideicomisos públicos”, dejan vislumbrar la superposición de atribuciones y la confusión de roles, permitiendo que el Directorio disponga de una amplia discrecionalidad en el manejo de los fondos líquidos que ingresan al auditado y a la sociedad estatal. Ello implica que los resultados patrimoniales, financieros y económicos del Fideicomiso y de la CBAS S.E.- puedan ser distorsionados por circunstanciales decisiones del Directorio respecto a quién realizará y financiará los emprendimientos.”
--	---