

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. (<i>Obs. N° 23</i>) 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. (<i>Obs. N° 24</i>) 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. (<i>Obs. N° 17</i>) 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).