

"2014, Año de las letras argentinas"

"2014, Año de las Letras Argentinas"



INFORME FINAL DE
AUDITORIA
Con Informe Ejecutivo

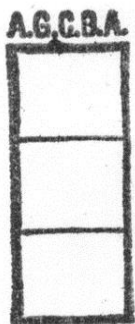
Proyecto N° 11.13.03

**CORPORACIÓN ANTIGUO
PUERTO MADERO**

AUDITORIA DE GESTIÓN

Período 2012

Buenos Aires, Abril 2014



AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - 5to. Piso - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presidenta

Lic. Cecilia Segura Rattagan

Auditores Generales

Dr. Santiago de Estrada

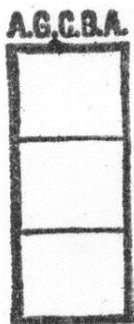
Ing. Facundo Del Gaiso

Lic. Eduardo Epszteyn

Dr. Alejandro Fernández

Ing. Adriano Jaichenco

Dra. María Victoria Marcó

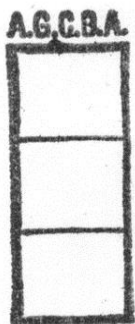


Número	11.13.03
Nombre del Proyecto	Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.
Directora de Proyecto Supervisora	Dra. Lorena Clienti Dra. Sandra Elena Fumarola
Objetivo	Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de economía, eficiencia y eficacia.

Jurisdicción	Sin reflejo presupuestario.
Presupuesto	Sin reflejo presupuestario.

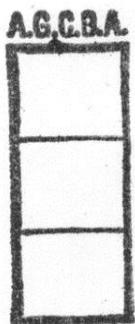
Aprobado por unanimidad en la Sesión de Colegio de Auditores Generales de fecha 23 de abril de 2014.

RESOLUCION AGC N° 171/14



INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Abril de 2014.
Código del Proyecto	11.13.03
Denominación Proyecto	Corporación Antiguo Puerto Madero
Período examinado	Año 2012
Programas auditados	Sin reflejo presupuestario
Unidad Ejecutora	Sin reflejo presupuestario.
Objetivo de la auditoría	Evaluar la adecuación de los recursos, al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de economía, eficiencia y eficacia.
Alcance	El alcance de los procedimientos a aplicar será determinado sobre la base de un relevamiento preliminar.
Período de desarrollo de tareas de auditoría	Marzo de 2013 hasta setiembre de 2013.
Limitaciones al alcance	No se han detectado limitaciones al alcance.
Observaciones principales	1) En los Estados Contables - Anexo X de Gastos, se observa una exposición incorrecta, con respecto al ejercicio anterior, en los rubros Honorarios del Directorio y Depreciación de Bienes de Uso. Esto afecta el criterio contable de exposición, lo que dificulta la correcta comparabilidad, de estos rubros entre un ejercicio y otro. 2) En el rubro Remuneraciones y Cargas Sociales se observa que se ha otorgado un beneficio especial a todos los integrantes de la S.A, sin un Acta de Directorio que aprobara dicha distribución al 31/12/2012. Con posterioridad al año auditado y tal como se describe en el ítem "Actas de Directorio" se subsanó tal falencia.



En estos casos en particular:

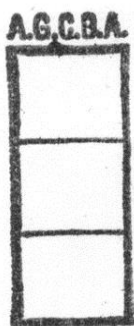
Aprobación de un bono especial por única vez, a todos los Gerentes (incluido el Secretario del Directorio) equivalente a un salario bruto mensual, pagadero en el mes de enero de 2013, Aprobación de una gratificación extraordinaria por única vez, a todo el personal equivalente a 50% de salario bruto mensual, pagadero en el mes de enero de 2013, sin la existencia de un acta de Directorio sino por Memo interno de fecha 11/12/2012.

3) Se han detectado debilidades en el control interno, ya que se advirtió :

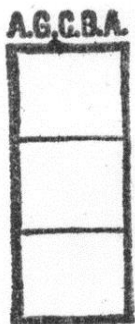
- a) una alteración en la correlatividad de la numeración de los recibos utilizados, aunque esta situación fue advertida posteriormente y modificada.
- b) una incorrecta imputación contable de dos notas de débito cuyos conceptos se refieren a diferencias de cambio. (Hincubus S.A.).Recupero de Gastos.

4) Se devengaron en el Ejercicio 2012 ingresos correspondientes al ejercicio siguiente por la suma de \$ 267.840,00 más I.V.A en concepto de facturación por canon a la empresa Estuno S.A. Esto trae como consecuencia una alteración de la valuación en los Estados Contables Ejercicio 2012, mostrando en el Estado de Resultados como ingreso un monto que debería figurar en el pasivo como Anticipo de Clientes.

Se observa que no se ha dado cumplimiento a la Resolución 439/2008 de la AGIP. El incumplimiento de esto trae como consecuencia las disposiciones previstas en del "Artículo 14º de la resolución citada: *"El incumplimiento de los deberes formales emergentes de la presente Resolución, harán pasibles a los infractores de las sanciones previstas por el*



	<i>artículo 85 del Código Fiscal (t. o. 2008) y el artículo 117 de la Ley Tarifaria 2008 (B.O. N° 2840)”.</i>
Conclusiones	De conformidad con las labores de auditoría llevadas a cabo sobre Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. en el marco de la normativa correspondiente (Artículo 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y disposiciones de la Ley N° 70, artículos 131,132 y 136) que la alcanzan, aplicadas al objetivo de este proyecto (“Evaluar la adecuación de los Recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales, en términos de economía, eficiencia y eficacia”) y en relación al período auditado –año 2012-, cabe concluir que los recursos con los que contó CAPMSA –generados íntegramente por la Sociedad ya que no recibe transferencias ni de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ni del Estado Nacional- le permitieron desarrollar sus actividades adecuadamente en términos de economía, eficiencia y eficacia, de conformidad con su objeto social; todo lo precedente sin perjuicio de las observaciones que a ciertos aspectos puntuales de la gestión de CAPMSA se indican en el cuerpo de este Informe.



**INFORME FINAL DE AUDITORIA
CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO
PROYECTO N° 11.13.03**

DESTINATARIO

Señora
Presidente de la
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. María Eugenia Vidal
S / D

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 70, artículos 131,132 y 136, esta Auditoría General procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A (en adelante CAPMSA) con el objeto que se detalla a continuación:

1. OBJETO

Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.

2. OBJETIVO DE AUDITORÍA

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de economía, eficiencia y eficacia.

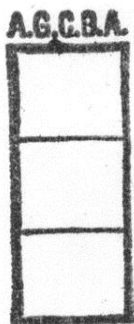
3. ALCANCE

El alcance de los procedimientos a aplicar será determinado sobre la base de un relevamiento preliminar. Tales procedimientos han sido aplicados teniendo en cuenta que la S.A. no tiene reflejo presupuestario, ni percibe ninguna transferencia del G.C.B.A.

Las tareas de campo se realizaron entre 7 de marzo hasta setiembre de 2013.

4. LIMITACIONES AL ALCANCE

No se han tenido limitaciones al alcance.



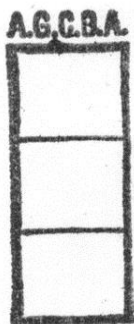
5. PROCEDIMIENTOS APLICADOS

- 1) Lectura de informes de auditoría anteriores realizados por AGCBA y AGN.
- 2) Actualización y análisis de normativa vigente referente a normas de urbanización de Puerto Madero. La mención de las mismas se acompaña como Anexo II. Normativa.
- 3) Análisis de los Estatutos de la Sociedad Anónima. Modificaciones.
- 4) Análisis del Manual de Normas y Procedimientos.
- 5) Entrevistas ¹con los funcionarios que a continuación se detallan:

Nombre y Apellido	Cargo
Dr. Rodrigo Martínez Daveño	Síndico Comisión Fiscalizadora
Contador Hernán Flamhum	Sugerente de Control
Contador Edgardo Lazzari	Gerente Administrativo y Financiero

- 6) Búsqueda de dictámenes de la Procuración General del Tesoro y de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que guarden relación con el marco jurídico de la CAPMSA.
- 7) Análisis del marco legal que se corresponde con cada contrato en particular.
- 8) Pedido de Información acerca de la nómina del Directorio en el año auditado.

7/03/2013	Protocolar
13/03/2013	Protocolar
8/05/2013 1/07/2013 12/07/2013	Protocolar Protocolar Sugerente de Control Gerente Administrativo y Financiero Síndico de la Comisión Fiscalizadora
04/09/2013 09/09/2013	Entrevista Entrevista



9) Lectura del Organigrama vigente al 31/12/2012. Descripción de Funciones por puesto de trabajo.

10) Lectura del Manual de Procedimientos. Altas, Bajas y Modificaciones del Personal.

11) Relevamiento de juicios en trámite al 31/12/2012.

12) Información periodística de los años 2011/2012 respecto de la CAPMSA.

13) Estudio general de los Estados Contables del período 2012 que comprendió un análisis horizontal y vertical de cada uno de los rubros que componen el balance

14) Análisis de los recursos que comprenden la cuenta "Venta e Ingresos por Servicios" que figura en el cuadro de resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012.

15) Análisis comparativo del Balance General 2011 y 2012.

16) Armado de cuadros que resumen los contratos relevados, destacando los datos que corresponden a los ingresos y cobranzas del período auditado.

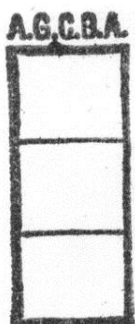
17) Elaboración de Papeles de Trabajo. Descripción.

18) Análisis contable de la cuenta "Venta e Ingresos por Servicios", que incluyó los siguientes procedimientos:

a) Análisis de los mayores de las Cuentas, Usufructo y Concesión por Estacionamiento.

b) Análisis de las cuentas corrientes de cada uno de los clientes.

c) Cotejo de la documentación respaldatoria de la información contable, actividades de control de cada uno de los comprobantes (facturas, notas de



débito, notas de crédito, recibos y liquidaciones del cálculo de Intereses), base de las registraciones contables, comparándolos con el cumplimiento de las normas vigentes y con lo establecido en los contratos.

19) Lectura y análisis de las Actas de Directorio Año 2012.

6. ACLARACIONES PREVIAS

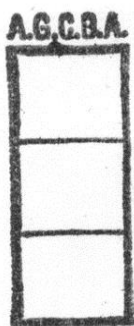
6.1) Marco Normativo.

Mediante el Decreto Nro.1279/PEN/89, se aprobó un acuerdo suscripto entre el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, el Ministerio del Interior, y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, que tenía como fin la creación de una Sociedad Anónima entre el Estado Nacional y la M.C.B.A, cuyo objeto era la realización de tareas de urbanización en el Puerto Madero.

Con ese fin por acta constitutiva de la sociedad se aprobó el Estatuto Social de la Sociedad Anónima denominada **"Corporación Antiguo Puerto Madero Sociedad Anónima"** (en adelante referida como CAPMSA), cuyos socios son el Estado Nacional (50%) y la Ciudad Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires (50 %).², estando regida por las disposiciones de la **Ley 19.550**. El domicilio legal se fijó en la Ciudad de Buenos Aires, pudiendo tener sucursales, agencias y representaciones dentro o fuera del país; y se fijó la duración de la sociedad en 100 años a contar de la fecha de inscripción del estatuto en el Registro Público de Comercio.

El Capital Social ascendía a la suma de Australes 40.000.000 (Art. 6), incrementándose mediante Escritura Número 124 de fecha 19/07/06, del Registro Notarial del Estado Nacional. *"en la suma de Pesos ... \$ 69.255.224 representado por sesenta y nueve millones doscientos cincuenta y cinco mil doscientos veinticuatro acciones ordinarias , nominativas no endosables de*

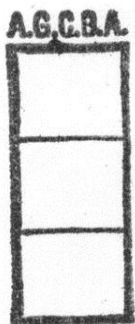
² Art.1) Estatuto Societario.



pesos UNO, valor nominal cada una y un voto por acción....El Estado Nacional es titular de 34.627.612 Acciones Ordinarias Nominativas no endosables de \$ 1. B) El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, es titular de 34.627.612 acciones ordinarias nominativas no endosables de 1\$".

En lo que respecta al **objeto social** (Art.4) "*La Sociedad tendrá como objeto planificar, proyectar y ejecutar, de por sí o por contratación con terceros, la urbanización de áreas "Antiguo Puerto Madero", pudiendo asimismo vender, conceder, permutar, arrendar, total o parcialmente inmuebles incorporados a su propiedad. Para ello deberá confeccionar un Plan Maestro de Desarrollo Urbano del área, el estudio de la infraestructura urbana a incorporar y la **promoción de inversiones**, la actividad inmobiliaria y la construcción de obras nuevas, y/o remodelaciones de las ya existentes...*", a cuyo fin puede realizar las siguientes actividades: compraventa; urbanización, remodelación, loteo; parcelamiento; arrendamiento; subarrendamiento, permuta, administración, concesión y todas las operaciones de renta inmobiliaria, incluso constituir hipotecas; promoción, formación, instrumentación, división, subdivisión, escrituración, locación de consorcios de copropiedad, recibir, gestionar, aceptar, cancelar, modificar préstamos; asimismo la enumeración de las actividades es enunciativa, en consecuencia la sociedad podrá realiza cuantos actos lícitos fueren necesarios o convenientes

Posteriormente, mediante Acta de Asamblea pasada a Escritura. N°317de fecha 23/06/99 , pasada por ante el Registro 475 de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se amplió el Objeto Social, estableciéndose "*La sociedad podrá actuar como inmobiliaria, constructora, desarrolladora, urbanizadora, asesora, proyect manager, fiduciaria, directora de obra, auditora, administradora, financiera, inversora, fuera del área del Antiguo Puerto Madero, en cualquier lugar, dentro o fuera del país*", no siendo dicha enunciación "...limitativa, pudiendo la sociedad actuar bajo cualquier forma lícita y conveniente a sus intereses."



Para la realización del objeto social la CAPMSA puede realizar conforme al Art. 5) "... la sociedad podrá: a)... asociarse bajo cualquier forma, adquirir y transmitir bienes a cualquier título que fuere incluso el fiduciario, dar o tomar en leasing, contratar o realizar por sí, por terceros o asociados a terceros, la prestación de todo tipo de servicios, asesoramiento, transferencia de tecnología, gerenciamiento de proyectos, supervisión, dirección de obra, auditoría, locación de obras, operaciones financieras y de inversión, proyectos y construcciones de toda clase, representaciones, mandatos, comisiones, agencias, consignaciones, gestiones de negocios, administrar bienes o fondos propios o ajenos, construir, reciclar, remodelar, reparar, etc., bienes propios o ajenos, actuar en cualquier carácter en operaciones de fideicomiso, leasing y fondos comunes previstos en la legislación vigente."

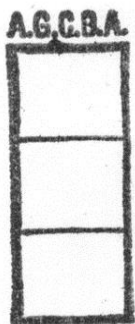
6.2) Normativa sobre la actividad principal. (Ver Anexo II)

La actividad principal de la CAPMSA, esto es la urbanización de la zona de Puerto Madero, ha sido desarrollada en base a un Plan Maestro. Los diferentes usos del suelo se encontraban regulados por diferentes normativas. En particular podemos mencionar:

- El Código de Planeamiento Urbano. Código de la Edificación.
- Decreto 1.832-GCBA-99.
- Ordenanza 44.945.
- Ordenanza 49.668.
- Ordenanza 51.163.

Juicios Informados en los cuales la CAPMSA es parte actora o demandada.

Conforme a la información brindada por la CAPMSA, se encuentran tramitándose al 31/12/2012 21 juicios, cuyos datos se encuentran incluidos en el Anexo Nro.IV) . En particular, tienen relación directa con temas que se han solucionado en el año auditado los siguientes Juicios:



a) Universidad de Buenos Aires c/ Corporación Puerto Madero SA s/ Ordinario y Medida Cautelar. Expte. Nro. 484/99.

El Colegio Nacional Buenos Aires ocupaba un predio de aproximadamente 20.000 metros cuadrados en la esquina definida hoy por el Boulevard Macacha Güemes y Av. De los Italianos en Puerto Madero. Esa ocupación era consecuencia de las siguientes disposiciones legales:

a) Decreto del PEN Nro. 200 del 14/08/1914 que concede a la UBA 11.720 metros cuadrados en el Puerto de la Capital con destino a plaza de ejercicios físicos.

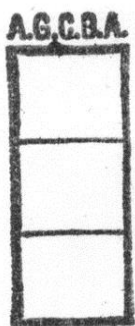
b) Ley 9685 del 20/10/1918 que destinó a plaza de ejercicios físicos del Colegio Nacional Buenos Aires. Era una fracción de tierra fiscal y por dicha Ley se amplió la superficie a 25.500 metros cuadrados.

c) Convenio del 4/02/1925 por el cual el Colegio Nacional Buenos Aires cede a la ex MCBA una superficie de 13.545.87 metros cuadrados con destino a la construcción de la Av. Costanera y el ensanche de la calle Cangallo. A su vez la MCBA se comprometió a entregar al Colegio una superficie de 9342 metros cuadrados una vez que obtuviese la cesión por parte del PEN.

d) Por Decreto 191 del año 1927 se cede al Colegio Nacional Buenos Aires la superficie de 7051,08 metros cuadrados en sustitución de la fracción que desalojó para el trazado de la Av. Costanera.

e) Por Ley 12.249 del año 1935 se declaró como de propiedad de la UBA los terrenos y edificios que a la fecha de la Ley ocupaban sus dependencias y facultades. La UBA (Colegio Nacional Buenos Aires) nunca inscribió el predio en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por Decreto 1279/89, con la creación de la CAPMSA se ordenó la transferencia en propiedad de todos los bienes aportados por el Gobierno



Nacional, entre los que se encontraban el campo de deportes por Plano 19-C-90. La escritura traslativa de dominio fue suscripta el 2 de julio de 1990 y los inmuebles transferidos inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo las matrículas FR 17 y 18.

En la causa la Universidad de Buenos Aires planteó la nulidad o inoponibilidad de la inscripción registral a nombre de la CAPMSA del predio en cuestión, solicitando además, la registración a nombre de la UBA en su calidad de dueña del predio.

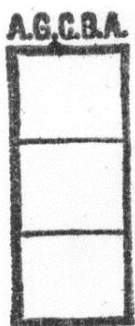
El juzgado dictó una medida cautelar en virtud de la cual la CAPMSA debía abstenerse de llevar a cabo conductas que impliquen la turbación de la posesión del predio donde funciona el campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires.

La CAPMSA opuso las excepciones de incompetencia y falta de legitimación pasiva, y ninguna prosperó.

Durante la tramitación de la causa judicial, se celebraron varias audiencias de conciliación sin éxito.

Finalmente la sentencia de primera instancia de fecha 23/10/10 hizo lugar a la demanda y declaró la inoponibilidad a la UBA de la inscripción registral otorgada a favor de la CAPMSA respecto del predio sito en Av. De los Italianos esquina Güemes, objeto de litigio; y ordenó a la CAPMSA otorgar la escritura pública en beneficio de la UBA.

La CAPMSA apeló y la Resolución de la Sala III de la Cámara Civil y Comercial Federal confirmó en lo principal la sentencia de primera instancia en tanto le reconoce a la UBA el derecho de dominio sobre el campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires, pero la modificó en cuanto al modo de cumplirla desde que sustituye la condena a escriturar por la rectificación registral.



A la fecha de las tareas de campo, la sentencia quedó firme.

Por tales motivos se procedió a realizar un procedimiento de auditoria, observando in situ la subdivisión de la manzana 1 Q objeto de litigio conforme lo resuelto en el fallo antes referido. Esta manzana, sería la última que queda en el patrimonio de la sociedad. La parcela aledaña, corresponde al campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires. Ver (Anexo V- Fotográfico).

b) "CAPMSA S.A. c/ITBA s/desalojo"

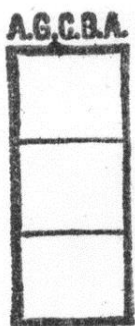
La CAPMSA inició demanda de desalojo contra el Instituto Tecnológico Buenos Aires ("ITBA"), por vencimiento del contrato de permiso de uso otorgado sito en la manzana 1T, parcela 1, según plano M055/95. La sentencia de primera instancia hizo lugar a la demanda de desalojo, siendo apelada por el ITBA y confirmada por la Cámara.

Posteriormente tras tratativas llevadas a cabo por las partes, , éstas solicitaron la suspensión de los plazos de ejecución de sentencia, y acordaron que la fracción objeto de ocupación fuera deslindada en plano de mensura registrado ante las autoridades competentes y vendida por la CAPMSA al ITBA, con pacto de retroventa.

Con posterioridad al año auditado, en febrero de 2013, las partes firmaron un escrito conjunto para su presentación en el expediente judicial, por el que hacen saber al Juzgado que han llegado a un acuerdo y solicitando el archivo de las actuaciones.

Acta Acuerdo entre el G.C.B.A y CAPMSA .

Mediante Decreto 135-PEN-2011(23/03/2011) se ratificó una Acta Acuerdo entre G.C.B.A y CAMSA. En los considerandos se hace mención a un acuerdo firmado con fecha 14 de noviembre de 1997, en el cual se establecían los términos y condiciones en que se llevaría a cabo el traspaso progresivo del



mantenimiento de las áreas libradas al uso público. El acuerdo consta de 7 cláusulas, y una adicional. Las partes se comprometen a celebrar todas las escrituras públicas necesarias a los fines de la transferencia gratuita por la CAPMSA del dominio de los inmuebles de su titularidad, que constituyan espacios librados al uso público del barrio de Puerto Madero al G.C.B.A. Se integra con un Anexo I) que describe cuales son las áreas de uso público transferidas al G.C.B.A. Calles correspondientes con el Plano M-377-97; Plano M-379-97; Plano M-109-01; Plano M-108-01; Plano M-176-99; Sectores bajo autopista: manzana 1 B, circunscripción 21 Sección 96; Parque Micaela Bastidas y Virginia Bolten; y Parque Mujeres Argentinas.

Inversión en Sociedad de Garantía Recíproca (SGR).

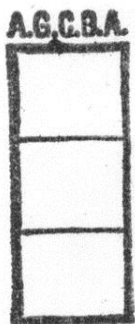
Conforme al Acta de Directorio Nro.728 de fecha 2 de noviembre de 2012, la CAPMSA ha decidido adoptar un nuevo instrumento de inversión en el año auditado. Por tal motivo, realizará un aporte de hasta \$ 6.000.000 por el término de dos años, como Socio Protector de "Garantizar S.A". (2012-2013) La inversión realizada en la SGR se destina a financiar el desarrollo de *Pymes* motivo por el cual tal actividad estaría promovida por el Estado Nacional brindando ventajas impositivas. El rendimiento de este tipo de inversiones, está proyectado en un 29% anual, cuando una inversión a plazo fijo común tiene un rendimiento menor.

Conforme a este concepto se trata de una inversión. Como tal ha sido correctamente contabilizado por el ente auditado en el rubro correspondiente (Inversiones) dentro del Activo del Balance.

Informes de Auditoria previos.

Se han realizado los siguientes Informes de Auditoria:

Auditoria General de la Nación:



- 1) Informe sobre los EECC de la CAPMSA para el ejercicio finalizado a fecha 31/12/1993.
- 2) Informe sobre los EECC de la CAPMSA para el ejercicio finalizado 31/12/1994.

Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires.

Proyecto Nro. 6.04.04. Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. Informe sobre los EECC a fecha 31/12/03.

Proyecto Nro. 5.05.14. Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. Auditoría de Gestión. Periodo 2007.

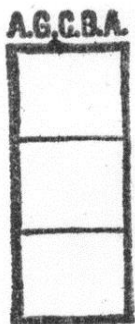
6.3) Dictámenes relacionados con la personería jurídica de la CAPMSA.

Existen distintas posiciones en cuanto a la naturaleza de la persona de CAPMSA:

a) Procuración del Tesoro de la Nación (PTN).

En diferentes ocasiones se ha solicitado a la PTN se expida acerca de la Personería Jurídica de la CAPMSA. Así por ejemplo, mediante dictamen de fecha 05 de Junio de 1990 N° 172 sostuvo que: *"La creación de la Sociedad denominada Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. y la aprobación de su Estatuto dispuesto por el Dec. 1279/89, se realizó en ejercicio de las facultades que el art. 7 que la Ley 23.696 le confirió al Poder Ejecutivo Nacional. Dicha entidad adquiere plena capacidad jurídica e independencia funcional, en los términos de la Ley 19.550 y de sus respectivos Estatutos Sociales para realizar todos aquellos actos jurídicos para los que se encuentra autorizada, entre ellos la posibilidad de vender sus bienes que conforman su actual patrimonio."*

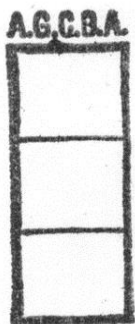
b) Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires.



Se mencionan dos antecedentes de dictámenes emitidos por la Procuración General. Nótese que en ambos casos los dictámenes son requerimientos de opinión jurídica, con fundamento en alguna consulta puntual:

- 1) Registro nº 5312-PG-03: Fue solicitada la opinión en el marco de una cuestión planteada en nombre de una firma "Quinta Fundación del Puerto S.A." que solicitaba se le confiera un derecho de preferencia en una futura licitación para la adquisición de la Parcela 1 A de la Mza 1 F del dique 3 (Museo del Mar y la Navegación). En algunos párrafos del mencionado dictamen se destaca principalmente que las sociedades reguladas por la Ley 19.550: *"serán públicas cuando tengan otorgadas por la Ley o por el orden jurídico lato sensu, potestades o privilegios de derecho público que permitan distinguir su régimen global como perteneciente a dicho ordenamiento, a su vez, si carecieran de tales especiales potestades públicas, lo que es improbable, podrían ser consideradas privadas si son además de capital mixto. Y si son totalmente de capital estatal, será inevitable a corto o mediano plazo que tales potestades les sean acordadas, según la experiencia lo demuestra, por lo que en tal caso cabe ubicarlas como públicas estatales."* En otro párrafo del mismo dictamen, se afirma que: *"por aplicación de la calificada doctrina descripta más arriba, tratándose de una sociedad cuyas acciones pertenecen a la CBA y al Estado Nacional, cabría asimilarla a una sociedad del estado ya que su capital es enteramente estatal. (02/07/2003).³"*
- 2) Registro nº 5759/2004 (1/06/2004). En el mismo, se solicita opinión a la Procuración General acerca de la inclusión de los alcances de la Ley 24.156 (Ley de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional) a la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.. Para ello refiere al dictamen anterior, en cuanto a que se trata de una sociedad cuyas acciones pertenecen a la Ciudad de Buenos Aires y al Estado

³ Papel de Trabajo. Copia simple del Dictamen Nº 18641/03 de fecha 02/07/2003 que obra bajo Nº de Registro 5312-PG-03



Nacional, por lo que cabría asimilarla a una sociedad del estado, por ser su capital enteramente estatal. Por su parte, realiza un pormenorizado análisis sobre los órganos de control en los que participa la Ciudad, SIGEBA y AGCBA, concluyendo que en su opinión no le son de aplicación directa la Ley 24.156 ni la Ley 70.⁴

ESTRUCTURA ORGÁNICA. (Ver Anexo I)

La Estructura Orgánica vigente para el año auditado, se acompaña como Anexo I) ORGANIGRAMA, como asimismo la mención de las AUTORIDADES y MIEMBROS DEL DIRECTORIO 2012.

El Directorio está compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y cuatro Directores titulares, esto es, Directores.

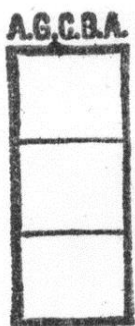
En relación a los recursos humanos la CAPMSA cuenta con 61⁵ empleados en relación de dependencia conforme a un Reglamento Interno del Personal de la CAPMSA, el Convenio Colectivo de Trabajo Nro. 130/75 y la LCT.

Del Directorio

De los 6 directores titulares, (3) tres Directores lo son en representación del Estado Nacional, designados por el Sr. Presidente de la Nación, o quien este designe para tal efecto y tres (3) Directores en representación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, designados por el Señor Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o quien este designe para tal efecto. Los suplentes serán designados de igual manera y corresponderá a cada uno de los accionistas designar dos suplentes. El Directorio tendrá cuatro suplentes. (Art. 11).

⁴ Papel de Trabajo. Copia simple del Dictamen N° 25717/04 de fecha 01/06/2004 que obra bajo N° de Registro 5759

⁵ Papel de Trabajo. Información brindada por la CAMPSA. Organigrama actualizado al 01/10/2012.



La presidencia es rotativa (un periodo cada uno) y durará dos ejercicios.

El Directorio se debe reunir por lo menos una vez al mes y además cada vez que lo convoque el Presidente o quien lo reemplace, o cuando lo solicite cualquiera de los Directores o Síndicos (Art. 13). Sesionará con la mitad más uno de sus integrantes, adoptando sus resoluciones por la mayoría de votos presentes, previéndose que en caso de empate, el Presidente o quien lo reemplace contará con doble voto. (Art. 14)

La distribución de cargos es efectuada por la Asamblea, habiéndose la última de éstas llevada a cabo el 30/04/2013 (Ver Anexo I- Organigrama).

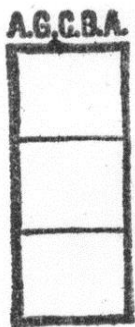
De conformidad con el Art. 12º del Estatuto Social: *"Los Directores otorgarán las garantías para el buen desempeño de sus funciones que exija la normativa vigente en la oportunidad que corresponda."* Dicha normativa es la Resolución de la IGJ. 20/2004⁶ que permite la constitución de la garantía a través de seguros de caución. A este respecto mediante procedimiento de auditoría se verificó el cumplimiento de esta obligación por los Directores de CPMSA⁷.

⁶ Resolución General 20/IGJ/2004; modificaciones Resolución General 27/IGJ/2004 y Resolución General 01/2005. el **Artículo 2º expresa que** : *"La garantía de los directores de sociedades anónimas a que se refiere el artículo 256, párrafo segundo, de la Ley Nº 19.550, se registrá por las reglas siguientes:*

*1) Deberá consistir en bonos, títulos públicos o sumas de moneda nacional o extranjera depositados en entidades financieras o cajas de valores, a la orden de la sociedad; o en fianzas o avales bancarios o **seguros de caución** o de responsabilidad civil a favor de la misma, cuyo costo deberá ser soportado por cada director; en ningún caso procederá constituir la garantía mediante el ingreso directo de fondos a la caja social.*

3) El monto de la garantía será igual para todos los directores, no pudiendo ser inferior a la suma de PESOS DIEZ MIL (\$ 10.000.-) o su equivalente, por cada uno."

⁷ Conforme al siguiente detalle *Presidente: Póliza de Seguro de Caución Nro.221.648 Vigencia: 20/12/2011-20/12/2012.Monto: \$10.000.-Cía. Afianzadora Latinoamericana. Vice-Presidente .Póliza de Seguro de Caución Nro.224.960.Vigencia: 11/01/2012 11/01/2013.Monto: \$10.000.-Cía.Afianzadora Latinoamericana. Director PHW Póliza de Seguro de Caución Nro.243.403. Vigencia 02/07/2012 al 02/07/2013.Monto: \$ 10.000.Cía. Afianzadora Latinoamericana. Director*



Actas de Directorio.

A fin de verificar el cumplimiento de los deberes formales correspondientes a las reuniones de Directorio se requirieron copias simples de las actas de Directorio correspondientes al período 2012, entre los números 700/738 no advirtiéndose irregularidades a este respecto, se deja constancia que con posterioridad al año auditado, y en ocasión de realizar las tareas de campo, se ha tenido acceso a la copia del Acta de Directorio Nro.765, de fecha .30/07/2013 que aprobó por unanimidad el otorgamiento tanto del bono Especial, como de la Gratificación Especial otorgadas al personal en diciembre de 2012.⁸ (Ver observación N° 2 y 2.1)

Fiscalización

En cuanto a la fiscalización el Art. 22 expresa que: *"La fiscalización de la Sociedad será ejercida por tres síndicos titulares designados por la Asamblea por el término de dos años, ésta designará, asimismo, tres síndicos suplentes, quienes reemplazarán a los titulares en caso de remoción, vacancia temporal o definitiva o de sobrevenir una causal de inhabilitación para el cargo según el orden de su elección por la Asamblea. Tanto los titulares como los suplentes podrán ser reelegidos indefinidamente."*

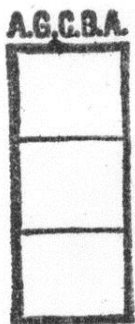
En el Art.23, modificado por Acta Nro.76 de la Asamblea General extraordinaria de fecha 27/06/2011⁹, se estableció la proporción en la que deben estar los

AMG Póliza de Seguro de Caucción Nro. 221.649.Vigencia: 20/12/2011 al 20/12/2012.Monto : \$ 10.000.Cía. Afianzadora Latinoamericana. Director NOP

Póliza de Seguro de Caucción Nro. 224.959.Vigencia 11/01/2012 al 11/01/2013.Monto: \$ 10.000.Cía. Afianzadora Latinoamericana .Director DDS. Póliza de Seguros de caucción Nro. 224.958. Vigencia 11/01/2012 al 11/01/2013.Monto : \$ 10.000.Cía. Afianzadora Latinoamericana. Director DDD Póliza de Seguros de Caucción Nro. 224.957.Vigencia 11/01/2012 al 11/01/2013.Monto : \$ 10.000. .Cía. Afianzadora Latinoamericana.

⁸ Papel de Trabajo. Conforme copia simple de las Actas de Directorio entre 700/738.

⁹ Papel de Trabajo. Conforme copia simple del Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 27/06/2011.



síndicos a partir del periodo 2012 es la siguiente: *"Mientras el Directorio esté integrado exclusivamente por representantes del Estado Nacional y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, los síndicos titulares y suplentes representarán a ambos y actuarán ad honorem mientras la Sociedad no cuente con recursos genuinos. La composición de la Comisión Fiscalizadora se alternará cada dos ejercicios en coincidencia con la alternancia de la presidencia del Directorio de la sociedad – prevista en el Artículo 16 de este Estatuto - de modo que, durante el periodo en que el Directorio sea presidido por un representante del accionista Estado Nacional, la Comisión Fiscalizadora estará integrada por 2 (dos) síndicos en representación del accionista Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, y 1 (un) síndico en representación del accionista Estado Nacional. De igual modo durante el período en que el Directorio sea presidido por un representante del accionista Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, la Comisión Fiscalizadora estará integrada por dos (dos) síndicos en representación del accionista Estado Nacional y 1 (un) síndico en representación del accionista Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires"*

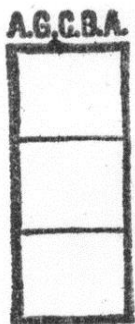
Los informes de la Comisión Fiscalizadora para el periodo 2012, se encuentran en un Anexo al Balance con fecha 4/04/2013.

Además como ya se expresó los estados contables de la sociedad son auditados por la firma "B d O Becher y Asociados SRL." , cuyo informe se agrega al Balance y la Memoria.

Unidad de Auditoria Interna

Conforme a la Nota contestada, la empresa no cuenta con Unidad de Auditoria Interna.

Recursos de la CAPMSA



El Art.9) del Estatuto Societario, determinó que son **Recursos** de la CAPMSA. los siguientes:

- a) Los honorarios que perciba por tareas de asesoramiento e información que brinde a terceros en cuestiones vinculadas a su objeto;
- b) Los fondos de reserva que se creen con el producido de las actividades societarias;
- c) El producido de la venta, locación, usufructo y toda forma de explotación de sus bienes;
- d) donaciones o legados;

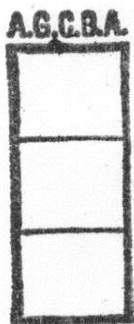
Todo otro recurso lícito.

Manuales de Procedimiento¹⁰

CAPMSA cuenta con los siguientes Manuales de Procedimientos:

- 1) Reglamento Interno Personal de CAPMSA,
- 2) Altas, Bajas y Modificaciones de Personal,
- 3) Manual de Normas de Requerimiento al Pago,
- 4) de la Venta al Cobro,;
- 5) Ciclo de Requerimiento, Aprobación y Seguimientos de Compras y Ventas Mayores y Proyectos Especiales,y,
- 6) Reglamento para la Adquisición, enajenación y contratación de bienes y servicios.

¹⁰ Papel de Trabajo. Copia simple de los Manuales de Normas y Procedimientos remitidos por la CAPMSA versión 1. A. Octubre de 2012.



Los mismos fueron aprobados por Acta de Directorio Nro.723 de fecha 1/10/2012.¹¹ Asimismo, cuentan con un cuadro tarifario de locaciones en espacios públicos.

Error en la impresión de talonarios.

Se advirtió en las tareas de campo un error en la numeración de los talonarios de recibos remitidos por la imprenta. Correspondía la impresión de recibos con numeración 5851 a 6100; en vez de esto se imprimieron los recibos con numeración 6851 hasta 7100. Este error no fue detectado inmediatamente y se utilizaron los recibos desde el 6851 al 6886. Detectado el error, en febrero de 2012, se solicitó la impresión del talonario con la numeración correcta, del 5851 a 6100. (Ver observación N° 3 y 3.1)

Transferencias de la Ciudad.

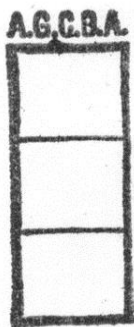
Conforme a la normativa vigente, se confirmó que la empresa no recibe transferencia del G.C.B.A y se verificó que no hay reflejo presupuestario

Muestra

En función al objetivo del presente proyecto que es la evaluación de los **recursos** al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de economía, eficiencia y eficacia, la muestra ha sido seleccionada de los Ingresos que percibe la S.A por contrataciones vigentes durante el período auditado (por usufructos, concesiones y otros) que significan el 80,64 % de los recursos para el año auditado.

Los recursos que administra son los provenientes de Usufructos de los Diques 1, 2, 3, 4; más canon por asignación del derecho de uso y goce por espacio con carácter precario para ser destinado a estacionamiento de vehículos; ingresos por contribución afectada a gastos de urbanización; y varios contratos

¹¹Papel de Trabajo. Copia simple del Acta de Directorio Nro.723 de fecha 1/10/2012.



por el uso de terceros de infraestructura de bienes de la CAPMSA y por asesoramiento profesional.

Los ingresos por servicios ascienden a \$ 22.343.203 que representan el 100% del total, según el siguiente detalle:

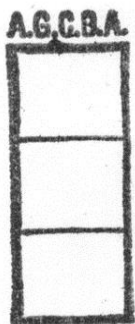
1. Venta del terreno a ITBA por \$ 1.800.000,00 representa el 8,06% del total de ingresos.
2. Ingresos por concesiones y usufructos por \$ 18.016.826,95 representa el 80,64% del total de ingresos.
3. Ingresos por concesiones y usufructos por \$ 2.402.409.05 representa el 10,75% del total de ingresos. Este ítem está compuesto por concesiones, permisos y usos precarios que individualmente no son significativos y por lo tanto no fueron auditados.
4. Ingresos por honorarios por \$ 123.967 representa el 0,55% del total de ingresos. Por su escasa significatividad no fue auditado.

"Contratos de Usufructo"	\$2.221.860	12,33%
"Contratos de Concesiones de Uso Precario Oneroso"	\$ 15.794.966,95	87,67%
Total	\$ 18.016.826,95	100%

Contratos vigentes. (Ver Anexo III)

Conforme a la información recibida, y teniendo en consideración el objeto de los contratos, los mismos pueden clasificarse en 4 grupos:

- A) Contratos constituyendo derecho real de usufructo.



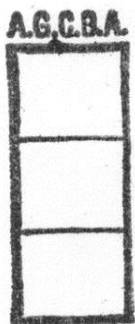
- B) Contratos de Concesión de uso precario de predios propiedad de la CAPMSA, que tienen por objeto destinar los mismos a playa de estacionamiento vehicular.
- C) Contratos que tienen por objeto el cobro de la contribución por urbanización.
- D) Otros.

A. Usufructos ¹²

Contrato mediante el cual la CAPMSA constituye a favor de distintas empresas, el derecho real de usufructo sobre determinados bienes inmuebles. Los instrumentos han sido suscriptos con anterioridad al año auditado, con la debida intervención de escribano público, con una cláusula de restricción obligando al usufructuario a respetar el canal de libre navegabilidad y la comunicación interdiques indicado como vía central de comunicación acuática en la ordenanza 44.945, relativas al "Tránsito de Embarcaciones". Por tales conceptos (otorgamiento del derecho real de usufructo), la CAPMSA recibe ingresos anuales.

- 1) Contrato de Usufructo del Espejo de Agua de Dique 4, otorgado por escritura pública de fecha 03 de agosto de 2004 suscripta con la empresa Yacht Club Puerto Madero.

¹² Conforme el Art. 2807 del Código Civil Argentino: *"El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su substancia"*. El usufructo es un el derecho real que recae sobre una cosa ajena, y entre los derechos de esta especie (reales), se ubica dentro de los de goce o disfrute. En referencia al origen etimológico de la palabra usufructo proviene del latín *usufructus*, y que se trata de una conjunción entre el verbo *uti* (utilizar) y del verbo *frui* (gozar de, disfrutar de). Supone, de cierta manera, el "desmembramiento" del dominio, pues concede al usufructuario las facultades de usar y gozar de la cosa (*ius utendi* y *ius fruendi*), en tanto que el dueño conserva la de disponer de ella (*ius abutendi*). De ahí que se aluda a éste último como el nudo propietario, que es el titular de la propiedad desnuda, es decir, vacía de ese uso y ese goce concedido al usufructuario.



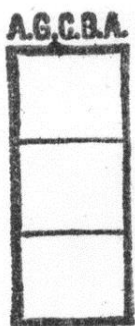
- 2) Contrato de Usufructo del 75% indiviso del Espejo de Agua de Dique 2, escritura pública de fecha 26/11/2007, suscripta con la empresa Incubus S.A (hoy HINCUBU S.A).
- 3) Contrato de Usufructo del 25% indiviso del Espejo de Agua de Dique 2, otorgado por escritura pública e fecha 26/11/2007, suscripta con Diquecitos Land Company S.R.L.
- 4) Contrato de Usufructo del Espejo de Agua de Dique 1, otorgado por escritura pública de fecha 19 /02/2007, suscripta entre Corredor Náutico S.A. Posteriormente se realizó una cesión parcial a la empresa Desarrollo Marítimo S.A de fecha 16/11/2009.
- 5) Contrato de prórroga del usufructo del Espejo de Agua de Dique 3, otorgado por escritura pública, de fecha 31/03/2009, suscripta con la empresa Mades Servicios Empresarios.

B. Concesión de Derecho de Uso y Goce Oneroso de predios, con destino instalación de playa de estacionamiento vehicular.¹³

- 1) Convenio de fecha 12/08/2010, mediante el cual se concede un permiso precario de uso de un predio con destino a playa de estacionamiento.

Las empresas son GNV – Group Desarrollo Urbanos S.A, Anzur S.A, Traslados Especiales S.A, las cuales conformaron una UTE (Unión Transitoria de Empresas). Esta UTE, tenía el derecho de uso y goce oneroso de varios sectores. El canon se estableció en \$ 202.507, más IVA, mensual. El incremento del canon se pactó conforme al aumento de la tarifa de

¹³ Los predios concedidos son aquéllos en los cuales se construirá la Autopista Ribereña. Esta obra está proyectada desde la firma de un Convenio con la Nación. El Convenio Nro. 42 del 2006 de fecha 11 de Octubre de 2005, se procedió a la firma de un Acta de Entendimiento para la futura realización de la Autopista Ribereña, las partes firmantes del Acta son las siguientes: G.C.B.A; Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios; Ministerio de Economía y Producción; Secretaría de Obras Públicas, Banco de la Nación Argentina; Nación Fideicomisos S.A.; el Órgano de Control de Concesiones Viales, Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas de la Ciudad; y la CAPMSA. La Aprobación de esta Acta por parte del G.C.B.A. se realizó mediante la Ley 2.638.



estacionamiento medido. En el año 2012, las empresas solicitaron autorización a la CAPMSA para la cesión del convenio a favor de DAKOTA S.A.¹⁴ Dicha autorización fue concedida, con sujeción a la condición de que el permisionario se comprometiera a cumplir con cada una de las obligaciones previstas en el contrato oportunamente firmado.

2) Convenio suscripto con la empresa Brewda Construcciones S.A.C.I.F, de fecha 1/03/2012

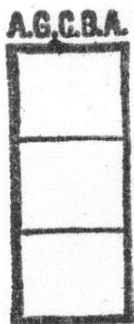
Asignación del derecho de uso y goce por el plazo de 36 meses con carácter precario, de un sector de propiedad de la CAPMSA, para afectar a explotación comercial de playa de estacionamiento vehicular en el Dique 2 y 3, con opción de asignar una parte para uso de polideportivo y gastronómico. La selección de co-contratante se realizó mediante Licitación Pública. Las Empresas que se presentaron fueron BREWDA CONSTRUCCIONES S.A.C.I.F Y ESBASA (Estacionamiento Buenos Aires S.A).¹⁵ Se adjudicó a BREWDA CONSTRUCCIONES S.A.C.I.F. El canon se estableció en \$ 791.000 más IVA, mensual. Con fecha 02/07/2012, la empresa adjudicataria solicitó autorización para subcontratar el área que había sido destinada al anexo gastronómico y polideportivo, a la empresa MECHP S.R.L. La autorización fue concedida por parte de la CAPMSA.

3) Convenio suscripto con la empresa Riva S.A, de fecha 20/12/2012, permisionaria de un predio con destino a playa de estacionamiento.

Esta empresa resultó la elegida para la asignación del derecho de uso y goce del predio, para destinarlo a Estacionamiento Vehicular, Dique 4 de Puerto Madero Oeste. El plazo se estableció en 48 meses computados a partir de la

¹⁴ Conforme a Papel de Trabajo identificado como Actas de Directorio. Copia del Acta Nro.713 de fecha 02/07/2012.Punto 2)

¹⁵¹⁵ Conforme a Papel de Trabajo identificado como CONVENIOS SUSCRITOS, Copia del Convenio con BREWDA S.A. y Actas del Directorio. Copia del Acta de Directorio Nro.705, de fecha 23/02/2012.



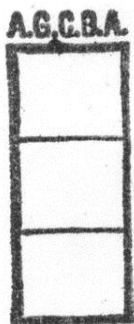
fecha de suscripción del "Acta de Entrega y Constatación". El canon fue fijado en la suma de \$ 702.300 más IVA, mensual. Con relación a la forma de actualización de dicho importe, el canon se actualizará conforme a la "Tarifa Promedio", resultante del promedio simple por hora de estacionamiento y de la tarifa de estadía, consumidor final. Dentro de las obligaciones de la permisionaria, tiene que mantener todas las zonas incluyendo las veredas, objeto del presente, en buen estado de conservación, pintura e higiene. Se incluye las especies arbóreas existentes. Este contrato se suscribió el 20/12/2012, pero su vigencia era a partir de enero de 2013, por lo tanto los ingresos provenientes de este contrato no se verificaron el año auditado.

4) Estuno S.A.

La relación comercial entre la CAPMSA y ESTUNO S.A, tiene los antecedentes que se describen a continuación ¹⁶ :

Originalmente, se suscribió con fecha 26/04/1995, un contrato entre la CAPMSA y la empresa **Urbanizaciones S.A**; mediante el cual la CAPMSA otorgaba un permiso de uso precario y oneroso sobre un predio de propiedad la sociedad para ser destinado al estacionamiento vehicular, estación de servicios de gas y nafta y comercios anexos. El plazo se estableció en 10 años, contados a partir de la explotación parcial de cada una de las áreas. Para el área destinada a estación de servicio el plazo se fijó en 25 años. El valor del canon se estableció en un dólar con veinticinco centavos por metro cuadrado. Con posterioridad el 11/10/1995, **Urbanizaciones S.A.** cedió a **Estuno S.A.** los derechos y obligaciones del contrato originario respecto de una parte del predio. Esta misma empresa cedió otra parte del mismo a la empresa **Ultrasisistemas S.A.** Con fecha 5 de Septiembre del 2007 las partes acordaron prorrogar el plazo del permiso de uso precario y oneroso por el término de 5 años más, por lo cual el vencimiento operaba el 18 de Febrero del 2013;

¹⁶Papel de Trabajo. Conforme texto del acuerdo transaccional de fecha 18/12/2012.Item: Antecedentes.



asimismo se comprometieron las partes a redeterminar el canon mensual, pactando su incremento en igual proporción al incremento de la tarifa por hora de estacionamiento.

4.1) Convenio de Desocupación.

Suscripto con la empresa Estuno S.A, de fecha 18/12/2012, que tenía por objeto la desocupación de los inmuebles fijando como fecha de vencimiento el 16/02/2013.

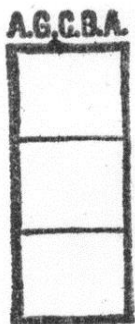
El Convenio de Desocupación tenía como finalidad, dar por finalizada la relación contractual. El último canon establecido entre las partes se fijó en \$216.000 + IVA, mensual.

4.2) Nuevo Convenio suscripto con la empresa Estuno S.A, de fecha 29/05/2013.

Con fecha 29 de Mayo del 2013 se otorgó a favor de Estuno S.A. el uso y goce con carácter oneroso de los sectores identificados en un anexo al contrato firmado. El objeto del contrato es explotación de playas de estacionamiento vehicular. Se estableció un plazo de 36 meses fijándose un nuevo canon de \$288.250, más IVA mensual. Dicho canon se actualiza automáticamente por la tarifa promedio que incluye la tarifa por hora de estacionamiento más la tarifa por estadía. El análisis de los ingresos proveniente de este último contrato esta fuera del período auditado.

5) Ultrasistemas S.A.

Convenio firmado con fecha 5 de noviembre de 2012. Esta empresa resultó adjudicataria de la Licitación Pública para el otorgamiento del derecho de Uso y Goce para destinar el predio a Estacionamiento Vehicular, Dique 1 de Puerto Madero. El plazo se estableció en 36 meses computados a partir de la fecha de suscripción del "Acta de Entrega y Constatación". El canon fue fijado en la



suma de \$ 233.662, más Iva mensual. Con relación a la forma de actualización de dicho importe, se fijó la actualización del canon conforme a la "Tarifa Promedio", resultante del promedio simple por hora de estacionamiento y de la tarifa de estadía, consumidor final. Dentro de las obligaciones de la permisionaria, está la obligación de mantener todas las zonas incluyendo las veredas, objeto del presente, en buen estado de conservación, pintura e higiene. Se incluye las especies arbóreas existentes.

6) BRD S.A.

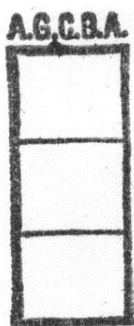
Convenio suscripto con fecha 18 de Diciembre del 2009 mediante el cual se otorga a favor de BRD el uso y goce con carácter oneroso de los sectores identificados como Anexo I del contrato. La empresa adjudicataria se compromete a destinar los sectores demarcados a playas de estacionamiento vehicular. El plazo de duración de dicho contrato se estableció en 36 meses. En concepto de canon mensual se estableció la suma de \$341.000 + IVA, mensual. La actualización del canon se incrementará automáticamente en igual proporción al incremento que se verifique en la tarifa del promedio que surja por el valor de la hora de estacionamiento y estacionamiento por día.

C. Contribución por urbanización.

Se estableció su obligatoriedad mediante el Acta Número 471, de fecha 26/11/2003¹⁷ en la cual el Directorio aprobó el establecimiento de un canon mensual, calculado en base a la capacidad construible de cada parcela, la que tiene como destino soportar los gastos de mantenimiento del área. El objetivo de dicha contribución era fundamentalmente que los inversores cumplieran en tiempo y forma con las obras pactadas.

1) Rios Vista S.A.

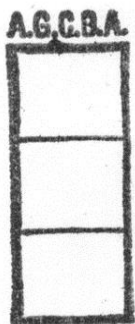
¹⁷ Papel de Trabajo. Copia simple del Acta Nro.471 de fecha 26/11/2003.



Ríos Vista S.A. se compromete a terminar una obra en la manzana que fue adquirida con anterioridad por un plazo de 36 meses contados a partir de la escritura traslativa de dominio. Se trata de la manzana 1 C del dique 4, sector oeste de Puerto Madero El consorcio adjudicatario está integrado por las firmas Alimar S.A., America Lodging S.A., y Fernández Prieto y asociados, ingenieros y arquitectos S.A. Dicho consorcio constituyó una nueva persona jurídica denominada Ríos Vista S.A. Por convenio de fecha 9 de Febrero de 2012 se otorgó una prórroga a Ríos Vista S.A. para la terminación de la obra. La empresa se obligó a abonar la suma de \$4172 + IVA mensual, por contribución afectada a gastos de urbanización.

2) Fundación Universidad Católica.

Los antecedentes de esta cuestión son los siguientes: mediante Escritura Nro.199, de fecha 17 de junio de 1994 la CAPMSA transfirió a la Fundación Universidad Católica Argentina Santa María de los Buenos Aires (FUCA) el dominio de la parcela 3, Manzana 1B Sección 98, Circunscripción 21, de Dique 2 (anteriormente denominado Dock 9). La venta se realizó con el cargo para la parte compradora de efectuar obras de acondicionamiento, refacción, ampliación para destinar el inmueble a la enseñanza universitaria. Las obras se proyectaron en dos etapas a saber: la primera correspondiente a reciclaje de cabecera Norte y la segunda correspondiente a cabecera Sur. La primera se halla concluida a la fecha de las tareas de campo, la segunda no. Por tal motivo, se le han otorgado varias prórrogas a la FUCA, para realizar dichas obras. El canon correspondiente se estableció en la suma \$5.000 más IVA, mensual en concepto de contribución afectada a los gastos de urbanización de Puerto Madero. En la cláusula 5ta, las partes se obligan a entablar negociaciones tendientes a regular el valor de la contribución hasta la efectiva realización de las obras proyectadas. La última prórroga otorgada estipulaba un plazo hasta el 28/02/2013. Este último acuerdo se firmó en fecha 13/12/2012.



3) B.A. DEVELOPMENT S.A. (B.A.D.).

Antecedente N°1: Contrato firmado con fecha 18 de Marzo del 2008. La CAPMSA cede a B.A. Developement un permiso precario de uso en un sector de la calle Olga Cossettini, entre Cecilia Grierson y Mariquita Sánchez de Thompson, en el sector este de Puerto Madero de 546 m2. El vencimiento original, operaba el 31 de Marzo del 2010. El objeto del presente permiso de uso era para el establecimiento de un obrador. La empresa BAD se comprometía a pagar \$3800 mensuales el primer año y \$5000 mensuales el otro año.

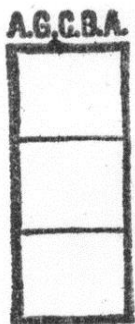
Con fecha 10 de Enero del 2011 B.A.D. y RAGHSA suscribieron un acuerdo por el cual se comprometían a pagar la suma de \$2965 en concepto de contribución afectada a los gastos directos e indirectos de urbanización de Puerto Madero. Con fecha 12 de Septiembre del 2012 se suscribió una addenda al mencionado contrato, mediante la cual se actualizó la contribución mensual a \$3558 más impuestos.

Con fecha 17 de Octubre del 2012 se firma un nuevo contrato que tiene por finalidad la finalización de obras. Se fijó el canon en \$8614 + IVA por el concepto de gastos de urbanización de Puerto Madero.

D. Otros.

En relación a la firma de contratos con la finalidad de asesoramiento de la CAPMSA en el Desarrollo Urbano de áreas, son los siguientes:

1) "Corporación Antiguo Puerto Madero S.A y Fiduciaria del Norte S.A (Titular Fiduciario de Fideicomiso Centro Cívico, Cultural y Deportivo Chaco), de fecha 22/06/2011. Asistencia Técnica. En concepto de honorarios por los trabajos encomendados por la CAPMSA se fijó la suma de \$ 425.000.-"



1.1) Addenda 1) Corporación Antiguo Puerto Madera S.A y Fiduciaria del Norte S.A

(Titular Fiduciario de Fideicomiso Centro Cívico, Cultural y Deportivo Chaco). Asistencia Técnica. En concepto de honorarios por los trabajos encomendados por la CAPMSA se fijó la suma de \$ 75.000.-

1.2) Addenda 2) Corporación Antiguo Puerto Madera S.A y Fiduciaria del Norte S.A

(Titular Fiduciario de Fideicomiso Centro Cívico, Cultural y Deportivo Chaco), de fecha 9/04/2012. Ampliación de objeto a otras etapas del desarrollo urbanístico. En concepto de honorarios por los trabajos encomendados por la CAPMSA se fijó la suma de \$ 75.000.-

1.3) Addenda 3) Corporación Antiguo Puerto Madera S.A y Fiduciaria del Norte S.A

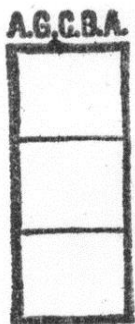
(Titular Fiduciario de Fideicomiso Centro Cívico, Cultural y Deportivo Chaco), de fecha 28/02/2013. Asistencia Técnica. Readaptación fase 1. En concepto de honorarios por los trabajos encomendados por la CAPMSA se fijó la suma de \$ 87.000.-

2) Convenio Marco de Colaboración con el Municipio de Quilmes, de fecha 28/12/2012.

Asesoramiento en el desarrollo urbanístico. No perciben honorarios.

3) Convenio Marco de Colaboración con la Compañía de Desenvolvimiento Urbano Da Região do Porto do rio de Janeiro S.A de fecha 7/11/2012.

Asesoramiento en el desarrollo urbanístico no perciben honorarios.



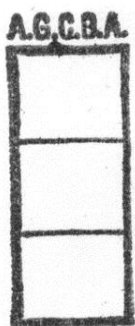
4) CPS Comunicaciones S.A.

Con fecha 7 de Septiembre del 2009 las partes suscribieron un contrato mediante el cual CAPMSA otorga un permiso de uso oneroso a favor de Metrotel respecto de 256 metros lineales de cañeros pertenecientes a la CAPMSA ubicados entre las cámaras número 16 y 19 del Dique 3, sector este de Puerto Madero. El contrato original se complementa con tres addendas. Se hace mención en particular a la última addenda de fecha Noviembre del 2011 en virtud de la cual el canon mensual se estableció en la suma de U\$D 2 + IVA por metro lineal.

El permiso de utilización de infraestructura se extiende a 2582,30 metros lineales destinado a la instalación del tendido de fibra óptica. El total de este sumatoria, es lo que se verifica como ingreso mensual por tales conceptos.

5) I Plan Networks

Contrato firmado con fecha 28 de Noviembre del 2003 mediante el cual la CAPMSA otorgó un permiso de utilización de la siguiente infraestructura: un cañero de aproximadamente 2071 metros lineales en el sector este de Puerto Madero, un conducto de 88 metros lineales en el túnel de servicios, 117,80 metros lineales en un total de 19 cámaras de paso y el emblocado de conexión, lo cual hace un total de 2417,30 metros lineales. Por el uso de esta infraestructura se pactó un canon de U\$D 0,50 + IVA por metro lineal. La finalidad de la utilización fue exclusivamente para prestar servicios de telecomunicaciones a través de fibra óptica a terceros. Este acuerdo originario se complementa con tres addendas que han tenido como finalidad el aumento del canon y la modificación de los metros lineales. Por tal motivo el último canon pactado se estableció en la suma de \$1,87ctvs de dólar + IVA por metro lineal. Los metros lineales arrendados son 2437,30, por ende el canon mensual total da U\$D 4588 + IVA.



6) B.C.B.A.

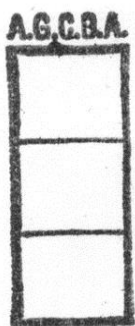
Este convenio firmado con fecha 9 de Agosto del 2012 entre la CAPMSA y el BCBA tiene por finalidad el otorgamiento al BCBA de un permiso de uso precario respecto de un sector de aproximadamente 6 metros cuadrados ubicado en la intersección del boulevard Macacha Güemes y el Malecón Juana Manuela Gorriti de dique 4, correspondientes al sector oeste de Puerto Madero. Como contraprestación el BCBA se compromete a abonar en concepto de canon por todo el período pactado la suma total de \$108.000 más IVA. La finalidad de este espacio es la instalación y establecimiento de un cajero electrónico y sus instalaciones anexas. La finalización del contrato se encuentra pactada para el 31 de Julio del 2014.

7) Obras Civiles S.A

Las partes suscribieron un contrato que tiene como finalidad otorgar un permiso precario de uso oneroso de una sector de vereda de aproximadamente 877 metros cuadrados, sobre las calles Pierina Dealessi, Azucena Villaflor y Olga Cossettini, frente a la parcela 1 de la Manzana 1 J del Dique 2, Sector Este de Puerto Madero, para la ubicación de obradores necesarios para el desarrollo del emprendimiento. El canon mensual se estableció en la suma de \$ 15.000. Dicho convenio tenía una duración inicial de 8 Meses, pero se extendió hasta el 31/03/2013.

8) Museo del Mar y la Navegación.

La CAPMSA, suscribió con la Empresa PROIDEAS S.A, un contrato de locación de un sector específico ubicado en el margen Este del espejo de agua del dique 3 de Puerto Madero identificado como Manzana 5 E Sección 98 con una superficie total de 7.371 m2, con fecha 15/12/2006. Posteriormente con fecha 20/12/2007 y con autorización de la CAPMSA dicho contrato fue cedido a la firma "Man". Con esta nueva empresa se suscribieron las addendas de fecha 9/12/2008 y 4/05/2010. La finalidad contractual era destinar el predio al



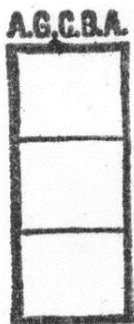
amarre exclusivo de hasta dos buques, destinados al emplazamiento de un "Museo del Mar y la Navegación". En el año auditado, la Corporación realizó constataciones a través de Actas Notariales de fecha 28/03/2012; 05/10/2012, 18/10/2012 y 7/11/2012 que dan cuenta que MAN no dio cumplimiento al objeto principal del contrato. Por esta circunstancia, la CAPMSA intimó la restitución del predio, por falta de cumplimiento del contrato. Con fecha 06/03/2013, se firmó un Convenio de Desocupación.¹⁸ La verificación de dicha desocupación excede el periodo auditado. De la documentación analizada no surge cual era el monto original del contrato de locación.

9) Unimad CAMPSA

Contrato suscrito con fecha 5 de Septiembre del 2012. Este convenio tiene por finalidad la autorización para el corrimiento del cerco de obra, ocupando un sector de la vereda correspondiente al predio sobre la calle Boulevard Azucena Villaflor. La superficie total a ocupar es aproximadamente 133,20 m2. En dicho espacio se ubicará una estación transformadora de media tensión para el suministro de luz de obra y el obrador necesario para el desarrollo del emprendimiento. Por tal motivo, la CAPMSA otorga un permiso de uso precario de un sector sobre la vereda totalizando una superficie de 133,20 metros cuadrados. El plazo de duración del permiso se fijó en 16 meses, computados a partir del día 1 de Septiembre del 2012. El canon se estableció en la suma de \$5.520 más IVA.

Con la misma empresa se suscribió otro contrato de fecha 1 de Agosto de 2012 cuyo objeto es abonar a la CAPMSA la suma mensual de \$ 32.870.- en concepto de gastos de urbanización.

¹⁸ Papel de Trabajo. Copia Simple de Addenda de fecha 4/5/2010 y Convenio de Desocupación de fecha 06/03/2013. copia simple del Acta de Directorio Nro.730 de fecha 12/11/2012.



Ingresos por Ventas de Activo.

Compraventa con DOMINIO REVOCABLE ENTRE CAPMSA e ITBA.

Los antecedentes de esta compraventa se hallan en una relación preexistente entre ITBA y CAPMSA S.A. El ITBA (Instituto Tecnológico Buenos Aires) ya ocupaba desde hace muchos años la parcela objeto de análisis para sus actividades.

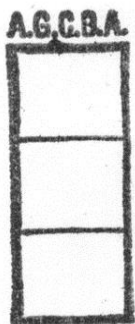
El predio era propiedad de la CAPMSA y se identifica como Manzana 1 T, Parcela 1 a), Sector Oeste de Puerto Madero, identificado como Plano MO55/95, con una superficie de 587,53 m². Conforme a los Papeles de Trabajo, esta venta esta descripta en la Nota 9). Venta de Terrenos, correspondiente a los Estados Contables al 31/12/2012.

De la lectura y análisis de la misma surge la siguiente explicación: *“Esta parcela forma parte de la línea de inmuebles que la CAPMSA posee en el límite Oeste del barrio y que están afectados a la traza de la futura autopista ribereña. La misma, estaba siendo utilizada por el INSTITUTO TECNOLÓGICO DE BUENOS AIRES (ITBA) para estacionamiento de vehículos.*

CAPMSA suscribió boleto de compraventa al ITBA por un total de \$1.800.000, (30% cobrado al Boleto de Compraventa de fecha 5/10/2012 y 70% restante cobrado con la escritura).”

La compraventa incluye una cláusula de “dominio revocable”. De acuerdo a la cláusula tercera de la Escritura traslativa de dominio¹⁹ se deja constancia de una “Condición Resolutoria” por el plazo de 20 años computados desde la fecha de suscripción. Así, en el supuesto que los órganos competentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dictaran dentro del referido plazo de 20 años normas de tejido por las que se incrementara la capacidad constructiva

¹⁹ Papel de Trabajo. Copia simple de Escritura Número 45. Compraventa con Dominio Revocable de fecha 05/02/2013.

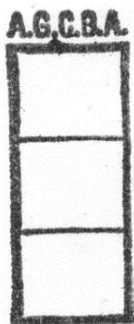


actual de las Parcelas 2 a y 3 de la Manzana 72, Circunscripción 21, Sección 97 de propiedad del ITBA y/o de la franja de terreno de 588,84 m2, parcela que adquiere en dicha compraventa, el ITBA se compromete a abonar a la CAPMSA una suma de dinero equivalente a u\$s 663 por metro cuadrado construible excedente de la superficie correspondiente, *"....que la compradora deberá pagar en dicha moneda, salvo que se mantuvieran las restricciones vigentes para su adquisición, en cuyo caso dicho pago se efectuará en pesos al tipo de cambio oficial vendedor. Si la compradora no cumpliere con dicha obligación "se tendrá por revocado el dominio, quedando el inmueble objeto del presente bajo la titularidad de la parte vendedora, como si nunca hubiera salido de su patrimonio conforme el Art.2699 del CC..."*.

Si transcurre el plazo de 20 años sin que los órganos competentes dicten normas de tejido mencionadas, las partes celebrarán la escritura en la que se hará constar dicha situación en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En el ejercicio 2012 se realizó la creación e inscripción catastral de la nueva parcela. En ese momento se cumplían los requisitos para la activación individual del terreno. Dado que la venta se realizó en el mismo ejercicio, y siguiendo las Normas de Contabilidad Profesionales, en 2012 se registró en un solo acto el alta y baja del citado inmueble, con el consiguiente impacto en el Estado de Resultados. La venta fue instrumentada en el ejercicio 2012, Finalmente y por lo anteriormente mencionado, la ganancia registrada en el Estado de Resultados fue directamente el precio de venta, esto es \$1.800.000.

Nos fue provista copia simple de la Escritura Número 45, de fecha 5/02/2013, por la que la CAPMSA vende a la Fundación Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) un inmueble o la franja sito en Avda. Trinidad Guevara sin número, denominado catastralmente como Parcela 1 c) de la manzana 1 t) de la Sección 97 de la Circunscripción 21. El monto para dicha operación se estableció \$ 1.800.000).



Activo a realizarse. Predio del COLEGIO NACIONAL BUENOS AIRES.

El Colegio Nacional de Buenos Aires, ocupa un predio de aproximadamente 20.000 metros cuadrados, en la esquina de Boulevard Macacha Güemes y Avda. de los Italianos, en Puerto Madero.

Con fecha 29/02/2012, la CAPMSA fue notificada de la sentencia, cuya conclusión más importante, ha sido la eliminación de las restricciones sobre la disponibilidad que pesaban sobre la manzana 1 Q. Se le reconoció a la UBA el derecho de dominio sobre el campo de deportes del Colegio Nacional Buenos Aires, sobre el predio en litigio, y se ordenó la **rectificación registral** sobre la Parcela 1, para proceder a la subdivisión de la Manzana 1 Q. Esta parcela significa un Activo a realizarse para la CAPMSA. A fecha de las tareas de campo se estaban realizando los estudios a fin de analizar la posibilidad de encarar un nuevo emprendimiento inmobiliario en dicha parcela..

(Ver Item Juicios Informados por CAPMSA)

(Ver Anexo V- Fotográfico).

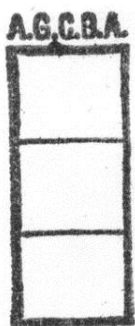
Egresos.

EL CONTRATO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL

Corporación Antiguo Puerto Madero S.A y Mantenimientos y Servicios S.A – OMALUXE S.A III-Unión Transitoria de Empresas. , suscripto con fecha 14 de junio de 2011.Objeto: Mantenimiento Integral. Preventivo, correctivo y crítico y por demanda de las áreas libradas al uso público.

Las áreas libradas al uso público son las siguientes:

Las calles del Sector Este y del Sector Oeste; los **Malecones y Cabeceras de Diques** de los Sectores Este y Oeste; los **Boulevares** Sector Este Macacha Güemes, Azucena Villaflor y Rosario Vera Peñaloza; **los Parques** Mujeres



Argentinas, Micaela Bastidas y Virginia Bolten; las **Plazoletas** sin nombre ubicadas en el nudo vial bajo autopista ,Alicia Moreau de Justo-Huergo-Brasil, Sector Oeste de Puerto Madero; los **Puentes Giratorios** Nro.1) Elvira Rawson de Dellepiane; Nro.2) Rosario Vera Peñaloza; Nro.3) Azucena Villafor y Nro.4) Machaca Güemes. Se incluyen además los espejos de agua de los diques 1, 2, 3 y 4 y tres terrenos en el Sector Este (Manzanas 1 R, 1 S y parte de la Manzana 1 Q del Sector Este de Puerto Madero).

Se estableció un plazo de duración de 12 meses, de acuerdo a la cláusula 4 (a partir de 14/06/2011).Dicho plazo podría ser prorrogado por periodo bimestrales a exclusiva opción del Comitente.

Se estableció un precio fijo y predeterminado, por las tareas de mantenimiento integral, preventivo, correctivo y crítico de las áreas libradas al uso público, contratadas por el sistema de ajuste alzado, la suma de \$ 1.269.201,93 más Iva, por mes. Lo cual hacía un total de \$ 1.535.734,34.

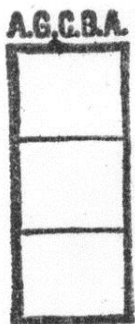
Respecto de los trabajos por demanda, se estableció que serían contratadas por el sistema de unidad de medida y su precio se fijaría de acuerdo a una planilla de precios unitarios incluida en la oferta.

El pago se estableció mediante certificaciones mensuales.

En la cláusula decimoquinta del contrato, se había previsto la cesión del contrato al G.C.B.A, en forma sucesiva y por ítems.

Esto se basaba en un Acta Acuerdo suscripta el 10/02/2011 en la CAPMSA Y el G.C.B.A que fue ratificada mediante Decreto 135/GCBA/2011 de fecha 17/03/2011.

Dicha Cesión se llevó a cabo con fecha 11/10/2011, mediante Contrato registrado bajo el Nro. 10001 en la Escribanía General del G.C.B.A. Los rubros



del Contrato de Mantenimiento Urbano, representaban un 51,4282% del total de dicho contrato.

Respecto de los sectores aún no transferidos, se convino que siga prestando dichos servicios la CAPMSA a través del contrato suscripto con OMALUXE S.A .III-Unión Transitoria de Empresas.

En la cláusula 5) de la Cesión se había estipulado que la CAPMSA prestaría el servicio hasta el 15/06/2012.

De las tareas de campo desarrolladas, se ha obtenido información en el sentido que efectivamente la CAPMSA, no prestó más dicho servicio, siendo transferido el contrato en su totalidad al G.C.B.A.

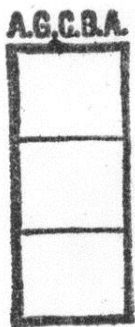
Las tareas responden al mantenimiento integral del césped, árboles, sistema de riego, iluminación, saneamiento ambiental (desratización-control de mosquitos) baños públicos, barrido y lavado de veredas, limpieza de terrenos, pavimento asfáltico, mamposterías, etc.

De acuerdo a la Cuenta de Inversión 2012, este servicio lo estaría abonando el G.C.B.A, en el Presupuesto, Jurisdicción Nro.35, Unidad Ejecutoria 8503, Programa 13, Inciso 3) que se denomina “Mantenimiento zona Puerto Madero”.

Obras Plaza Raquel Fortner y Plazoleta Fenia CHERTKOFF.

Por Acta de Directorio N° 723 de fecha 1 de Octubre de 2012, el Directorio puso en consideración el Proyecto del Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación Pública para la provisión, construcción y puesta en servicio de la obra Plaza Raquel Fortner y Plazoleta Fenia Chertkoff.

Plaza Raquel Forner: En noviembre de 2012, se llamó a Licitación Pública para la construcción de una Plaza en la manzana 1 R Dique 4 Sector Este Puerto Madero, superficie 5.288,25 metros cuadrados. La construcción de la



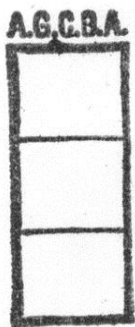
misma se halla en plena etapa de ejecución conforme a la entrevista realizada. (Ver Anexo V).

Plazoleta Fenia Chertcoff : En noviembre de 2012, se llamó a Licitación Pública para la construcción de una Plazoleta Fenia Chertcoff, en la manzana 1 s Dique 4 Sector Este de Puerto Madero, superficie 800,26 metros cuadrados. La construcción de la misma se halla en plena etapa de ejecución conforme a la entrevista realizada. (Ver Anexo V).

Puentes 1, 2, 3,4

Con fecha 11 de junio de 2012, se firmó un "Acta de Transferencia del Mantenimiento de los Puertos Giratorios de Puerto Madero, entre el G.C.B.A y CAPMSA, documento registrado bajo en Número 12613 de la Escribanía General de la Ciudad. La empresa había tomado a su cargo el ensanche de los cinco puentes de vinculación de los márgenes Este y Oeste, y a tales fines ejecutó las obras de reemplazo de los mismos. A la fecha de la realización de los trabajos de campo, los puentes se hallan funcionando y librados al uso público, salvo el Puente Cecilia Grierson, ya que se encontraba pendiente la recepción final de obra a fecha de la firma del acuerdo. Por lo tanto fueron objeto del Acta de Transferencia los puentes Nro.1, 2,3 y 4. En mencionada Acta, se hizo entrega de la tenencia de los nuevos Puertos Giratorios del Nro.1 a 4, con sus correspondientes cabinas de mando, accesorios e instalaciones. El G.C.B.A, tomó a su cargo el funcionamiento, operación y mantenimiento de tales puentes, sus cabinas de mando, accesorios e instalaciones. Asimismo se dejó constancia que ambos firmantes debería acordar un Régimen de Aperturas de los puentes que garantice la libre navegabilidad, la comunicación interdiques y la prioridad del tránsito fluvial.

Puente Cecilia Grierson, Número 5. (Ver Anexo V)



Las obras correspondientes a este puente se encuentran finalizadas a la fecha de la entrevista²⁰. En el año auditado se verificó la entrega al G.C.B.A, mediante "Acta de Transferencia" de fecha 20/12/2012, registrada bajo el número 12484, de la Escribanía General. En dicha Acta se instrumentó el otorgamiento de la tenencia del citado puente al G.C.B.A.

El mismo cuenta con dos motores para hacerlo rotar, un sistema de computación sofisticado para evitar fallos humanos, y un sistema energético de corriente a 380 voltios para evitar que en su momento un imprevisto corte de luz en Puerto Madero lo dejara inoperativo, lo cual podía acarrear numerosos accidentes.

Análisis contable del Balance.

La Memoria, Inventario, Estados Contables, las Notas y Anexos, el Informe de la Comisión Fiscalizadora y el Informe de los Auditores Externo BDO (Becher & Asociados S.R.L Auditores y Consultores correspondiente al ejercicio fiscal 2012, han sido aprobados por unanimidad por Acta de Asamblea Nro.81, de fecha 30-04-2013. ²¹

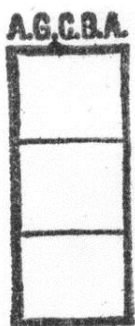
El resultado del ejercicio arroja una ganancia de \$12.833.181.

*En cumplimiento del Art. 70 de la ley 19.550 se aprobó la constitución de la **reserva legal** por la suma de \$641.659 o sea el 5% de la ganancia del ejercicio económico.*

*Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 272 de la RG 7/2005 de la Inspección General de Justicia se constituyó una **reserva facultativa** sobre los resultados acumulados, destinada a afrontar los requerimientos de fondos de la Sociedad, incluidos entre otros, los compromisos de obras de urbanización a*

²⁰ Conforme a la Entrevista del 4/9/2013.

²¹ Conforme Papel de Trabajo: Acta de Asamblea Nro. 765, de fecha 30 de Julio de 2013 suministrada por CAPMSA.



ejecutar, de acuerdo a lo dispuesto por el Art.272 de la RG.7/2005 de la Inspección General de Justicia.

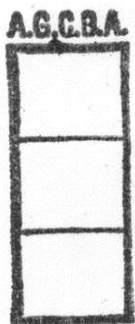
CUADRO DE SITUACION PATRIMONIAL Y CUADRO DE RESULTADOS

CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL

Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012

ACTIVO		PASIVO	
Activo Corriente		Pasivo Corriente - Deudas	
Caja y Banco e Inversiones Temporales	81.304.560,00	Comerciales	6.366.277,00
		Remuneraciones y Cargas Sociales	1.715.476,00
Créditos por Ventas	3.321.652,00	Fiscales	1.388.299,00
Otros Créditos	384.261,00	Otras	1.953.094,00
		Anticipo de Clientes	171.991,00
		Total Deudas	11.595.137,00
		Previsiones	1.083.540,00
Total del activo Corriente	85.010.473,00	Total del pasivo Corriente	12.678.677,00
Activo no Corriente		Pasivo no Corriente	
Créditos por Ventas	1.284.684,00	Deudas	
Otros Créditos	8.825.836,00	Fiscales	250.100,00
Bienes de Uso	150.063,00	Anticipo de Clientes	959.382,00
Participaciones en Otras Sociedades	400,00	Total Deudas	1.209.482,00
Otras Inversiones	16.952.151,00		
Activos Intangibles	24.700,00		
Otros Activos	1.074.681,00		
Total del activo no Corriente	28.312.515,00	Total del Pasivo no Corriente	1.209.482,00
Total del Activo	113.322.988,00	Total del Pasivo	13.888.159,00
		PATRIMONIO NETO	99.434.829,00

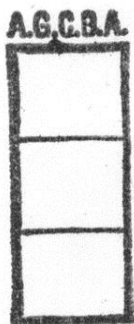


ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012

<i>Ventas e Ingresos por Servicios</i>	<i>22.343.203,00</i>
<i>Costos de los bienes vendidos y servicios prestados</i>	<i><u>-667.582,00</u></i>
Ganancia bruta	21.675.621,00
<i>Gastos de urbanización</i>	<i>-14.918.076,00</i>
<i>Gastos de comercialización</i>	<i>-2.571.893,00</i>
<i>Gastos de Administración</i>	<i>-9.314.308,00</i>
<i>Resultados financieros y por tenencia</i>	<i>14.610.532,00</i>
<i>Otros ingresos y egresos</i>	<i><u>5.141.737,00</u></i>
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	14.623.613,00
Impuesto a las Ganancias	<u>-1.790.432,00</u>
Ganancia del ejercicio	12.833.181,00

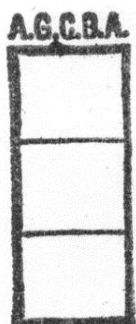
Análisis horizontal y vertical del balance



Estado de Situación
Patrimonial

	31/12/2012	31/12/2011
Caja y Banco	1.522.425,00	5.280.831,00
Inversiones Temporarias	79.782.135,00	73.372.512,00
Créditos por ventas	3.321.652,00	7.475.595,00
Otros Créditos	384.261,00	3.080.098,00
Total Activo Corriente	85.010.473,00	89.209.036,00
Créditos por ventas	1.284.684,00	1.208.878,00
Otros Créditos	8.825.836,00	7.084.924,00
Bienes de Uso	150.063,00	99.356,00
Participaciones en otras sociedades	400,00	0,00
Otras inversiones	16.952.151,00	11.619.733,00
Activos intangibles	24.700,00	2.817,00
Otros Activos	1.074.681,00	2.122.620,00
Total Activo No Corriente	28.312.515,00	22.138.328,00
Total del Activo	113.322.988,00	111.347.364,00
Deudas Comerciales	6.366.277,00	10.346.607,00
Remuneraciones y Cs. Sociales	1.715.476,00	874.119,00
Fiscales	1.388.299,00	7.935.358,00
Otras	1.953.094,00	1.582.193,00
Anticipos de Clientes	171.991,00	171.829,00
<i>Total deudas</i>	<i>11.595.137,00</i>	<i>20.910.106,00</i>
Previsiones	1.083.540,00	2.264.967,00
Total Pasivo Corriente	12.678.677,00	23.175.073,00
Deudas Fiscales	250.100,00	439.431,00
Anticipos de Clientes	959.382,00	1.131.212,00
Total Pasivo No Corriente	1.209.482,00	1.570.643,00
Total Pasivo	13.888.159,00	24.745.716,00
Patrimonio Neto	99.434.829,00	86.601.648,00

ANÁLISIS HORIZONTAL		ANÁLISIS VERTICAL
\$	%	31/12/2012
-3.758.406,00	-71,17%	1,79%
6.409.623,00	8,74%	93,85%
-4.153.943,00	-55,57%	3,91%
-2.695.837,00	-87,52%	0,45%
-4.198.563,00	-4,71%	75,02%
75.806,00	6,27%	4,54%
1.740.912,00	24,57%	31,17%
50.707,00	51,04%	0,53%
400,00		0,00%
5.332.418,00	45,89%	59,88%
21.883,00	776,82%	0,09%
-1.047.939,00	-49,37%	3,80%
6.174.187,00	27,89%	24,98%
1.975.624,00	1,77%	100,00%
-3.980.330,00	-38,47%	50,21%
841.357,00	96,25%	13,53%
-6.547.059,00	-82,50%	10,95%
370.901,00	23,44%	15,40%
162,00	0,09%	1,36%
-9.314.969,00	-44,55%	91,45%
-1.181.427,00	-52,16%	8,55%
-10.496.396,00	-45,29%	91,29%
-189.331,00	-43,09%	20,68%
-171.830,00	-15,19%	79,32%
-361.161,00	-22,99%	8,71%
-10.857.557,00	-43,88%	100,00%



Análisis Horizontal

Activo Corriente:

Caja y Banco:

Disminución del 71,17% del rubro en el período 2012. Para justificar la variación en la memoria y notas a los EECC, se desprende que existió en este ejercicio un cambio en la política financiera diversificando las inversiones. (Bonos públicos, fondos de promoción de PYMES y bienes inmuebles).

Inversiones Temporarias:

Aumento en un 8,74%, se relaciona con lo mencionado en el rubro anterior. La empresa invirtió en bonos y creó plazos fijos en moneda extranjera que incrementó en \$6.409.623,00 las inversiones temporarias.

Créditos por venta:

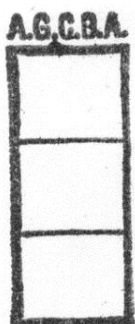
Disminución en este rubro del 55,57% se justifica, según indica la memoria de los EE.CC. a la cancelación de un crédito existente en el año 2011 producto de la venta de la parcela 1 de la manzana 37 a) Madero Capital SA.

Otros Créditos:

Disminución en un 87,52%. Se justifica principalmente en un diferimiento en el Crédito Fiscal por el impuesto al valor agregado, debido a que no va a ser consumido en el ejercicio siguiente y por lo tanto afecta al rubro Otros Créditos del Activo no corriente.

Activo No Corriente:

Créditos por venta:



No se observa una variación significativa.

Otros Créditos:

El aumento se relaciona con lo explicado para el rubro Otros Créditos del activo corriente.

Participaciones en otras sociedades:

Valor nominal de las acciones adquiridas de la empresa Garantizar SGR (según surge del Anexo V de los Estados Contables) como parte del cambio de la política financiera adoptada en este ejercicio.

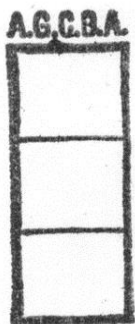
Otras inversiones:

El aumento del rubro en un 45,89% responde principalmente al aporte específico efectuado en la empresa Garantizar SGR, producto de las acciones adquiridas en la misma. Es de resaltar que el beneficio obtenido de esta inversión consiste en que el total del aporte puede ser deducido en su totalidad en el impuesto a las Ganancias.

Activos Intangibles:

En este rubro se ve un incremento de \$ 21.883,00 que equivale al 776,82% respecto del año anterior. Esta diferencia surge del Balance de Sumas y Saldos al 31-12-2012, donde el rubro mantiene de saldo inicial \$ 40.470,92 y los débitos del ejercicio suman \$63.762,47. La diferencia entre ambos importes resulta un total de \$ 23.291,55 al que restada la amortización del ejercicio (\$ 1408,41), resulta en un aumento total del rubro de \$ 21.883,14 lo que justifica la variación.

Cabe mencionar que en la Memoria de los Estados Contables con respecto a la variación de este rubro se repite lo indicado en el ejercicio 2011 aclarando



que el rubro activos intangibles se observan sendas disminuciones derivadas principalmente de las depreciaciones del ejercicio.

Otros activos:

La disminución en el rubro por \$1.047.939, coincide con el monto de las depreciaciones del ejercicio detalladas en el Anexo III de los EE.CC. (Papel de trabajo. Estados Contables al 31/12/2012).

En general el Activo total de la empresa se incrementó en 1,77%. Las variaciones de los rubros del activo están justificadas, según lo que surge de los Estados Contables.

Pasivo Corriente:

Deudas Comerciales:

Según lo expuesto en la memoria de los EE.CC. La disminución responde principalmente a que se concluyó la obra del puente sobre la Av. Grierson y a que el mantenimiento del barrio ya no está a cargo de la CAPMSA, sino que en el ejercicio se transfirió al GCBA.

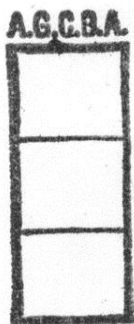
Remuneraciones y Cargas Sociales:

En este rubro se observa un incremento del 96,25% respecto del ejercicio 2011.

El rubro se compone por Sueldos y Jornales a pagar, Cargas Sociales a pagar y una provisión por vacaciones. Las cuentas que integran el rubro son las mismas tanto para el ejercicio 2011 como para el 2012.

Del cotejo de los Papeles de Trabajo, surge que:

En el rubro **Remuneraciones y Cargas Sociales** se observa que se ha otorgado un bono especial por única vez, a todos los Gerentes (incluido



el Secretario del Directorio) equivalente a un salario bruto mensual, pagadero en el mes de enero de 2013, dispuesto por Memo interno 11/12/2012.

En el rubro Remuneraciones y Cargas Sociales se observa que se ha otorgado una gratificación extraordinaria por única vez, a todo el personal equivalente a 50% de salario bruto mensual, pagadero en el mes de enero de 2013, dispuesto por Memo interno de fecha 11/12/2012.

El pago de dichos bonos y/o gratificación especial se encuentra normado en el Estatuto para el personal de la CAPMSA S.A.

Deudas Fiscales:

La disminución del 82,50% se justifica principalmente en la existencia de una provisión del impuesto a las ganancias que en el 2011 ascendía a \$ 7.553.431, mientras que en el ejercicio 2012 esa provisión es de \$ 784.957,00.

Otras deudas:

Corresponden a un incremento en los honorarios de directores y comisión fiscalizadora a pagar.

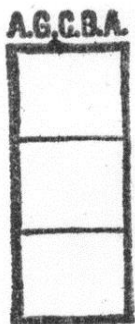
Anticipo de clientes:

No existe variación significativa. El rubro se compone por el anticipo del valor de usufructo del espejo de agua del Dique 3.

Previsiones:

La diferencia en este rubro se observa en el Anexo VII de los EE.CC.

Previsión para juicios: Existieron cargos y recuperos de juicios que determinaron un aumento de \$43.815,00.-



Previsión para contingencias varias: el efecto neto de estas previsiones dan una disminución de \$ 1.225.241,00.-

Pasivo No Corriente:

Deudas Fiscales:

El rubro se integra por dos moratorias, una del impuesto a los ingresos brutos, y otra a la Ganancia Mínima Presunta. La disminución responderá a las cuotas que pasan a ser corrientes en el ejercicio.

Anticipos de cliente:

El rubro se compone por el anticipo del valor de usufructo del espejo de agua del Dique 3.

En el total del pasivo se observa una disminución del 43,88%, lo que se puede interpretar en que la S.A. Dejó de endeudarse por la suma \$10.857.557,00.

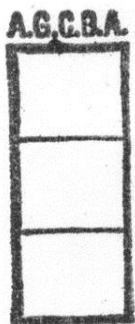
Análisis Vertical

Activo

Analizado el activo se observa la incidencia de cada rubro dentro de este. Es así que verificamos que el activo corriente representa el 75,02 % del activo total, mientras que el no corriente es solo el 24,98% del mismo.

Asimismo en el activo corriente se observa que el rubro con mayor incidencia es Inversiones Temporarias (93,85%), y a la vez en el no corriente es el rubro otras inversiones (59,88%).

Analizando las inversiones temporarias, se puede concluir que la empresa tiende a hacer más rentable sus disponibilidades invirtiendo en plazos fijos o bonos, lo cual implica una política financiera "segura" en algún punto, ya que invierte sus disponibilidades principalmente en plazos fijos.



En cuanto al rubro otras inversiones del activo no corriente, este se compone por cuatro diques, por el Club House Yacht Club y por Marinas Yacht Club. Estos activos son los que generan los ingresos provenientes de los contratos de usufructo que Corporación Madero mantiene con distintas empresas.

Pasivo

Del total del pasivo el 91,29% corresponde al pasivo corriente, por lo que son deudas que la CAMPSA deberá cancelar en el año siguiente, mientras que el pasivo no corriente representa únicamente el 8,71% del total. Esto supone una tendencia, al menos por este ejercicio, de no endeudarse a largo plazo. El rubro principal del pasivo corriente es Deudas Comerciales que equivalen al 50,21% del total, mientras que del pasivo no corriente el rubro anticipo de clientes representa el 79,32%.

Índices

Existen índices que permiten obtener mayor información en la interpretación de Estados Contables, como también de la gestión llevada a cabo por la empresa. Es así que en el análisis del Estado de Situación Patrimonial se pueden utilizar los siguientes índices:

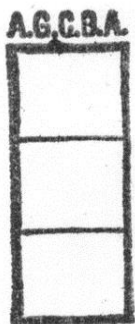
Estructura Financiera:

Liquidez Corriente:

Es la capacidad de la empresa de hacer frente a los compromisos a corto plazo. Este índice indica lo expuesto anteriormente: que el 91,29% del total del pasivo se compone por deudas de corto plazo.

Activo Corriente / Pasivo Corriente:

Año 2012: 6,70



Año 2011: 3,85

El resultado del índice demuestra que para el ejercicio 2012 por cada peso de obligación vigente la S.A. contaba con \$6,70

De la interpretación del índice se desprende que para el año auditado no existió riesgo alguno en cuanto al endeudamiento ya que tiene los activos suficientes para afrontar esas deudas. No hay una evidencia de riesgo, sino todo lo contrario se observa un criterio de prudencia en las políticas financieras del organismo.

Si se lo compara con el ejercicio anterior este índice se ve incrementado en 2,85, es decir que la liquidez de la empresa fue en aumento de acuerdo a la toma de decisiones para el ejercicio 2012.

Capital de Trabajo:

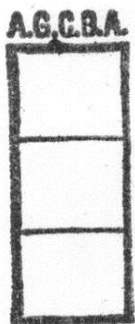
Expresa la diferencia entre activo corriente y pasivo corriente. Tiende a mostrar la solvencia de la empresa, determinando cuanto de los activos realizables a corto plazo, quedaran luego de hacer frente a las deudas de corto plazo.

Año 2012: \$ 72.331.7969, 00

Año 2011: \$ 66.033.963,00

Al comparar el capital de trabajo de ambos períodos, se observa un aumento de \$ 6.297.833,00. Esto puede responder a las políticas de inversión llevadas a cabo por la empresa.

El índice demuestra la capacidad de la empresa de hacer frente a sus obligaciones normales, luego de haber cancelado sus deudas corrientes. Por lo expuesto se ve una evidente solvencia de la empresa para enfrentar dichas obligaciones.



Estructura Patrimonial:

Endeudamiento:

Indica la relación entre capital propio y capital ajeno.

Año 2012: 0,14

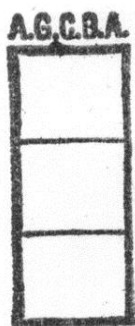
Año 2011: 0,29

El índice determina que en el año 2012 por cada \$ 1 de capital propio se le debe \$ 0,14 a terceros. Si lo relacionamos con el año pasado, el índice decreció en 0,15.

Este índice evidencia el menor endeudamiento sufrido en el ejercicio 2012 y mantiene lo que se observa en los índices anteriores.

Estado de Resultados

Concepto	31/12/2012	31/12/2011	Análisis Horizontal	
			\$	%
Ventas e ingresos por servicios	22.343.203,00	97.755.045,00	-75.411.842,00	-77,14%
Costo de Bs. Vendidos y Servicios Prestados	-667.582,00	-52.744.294,00	52.076.712,00	-98,73%
Ganancia Bruta	21.675.621,00	45.010.751,00	-23.335.130,00	-51,84%
Gastos de Urbanización	-14.918.076,00	-17.932.851,00	3.014.775,00	-16,81%
Gastos de Comercialización	-2.571.893,00	-3.538.043,00	966.150,00	-27,31%
Gastos de Administración	-9.314.308,00	-10.093.625,00	779.317,00	-7,72%
Resultados financieros y por tenencia	14.610.532,00	4.964.472,00	9.646.060,00	194,30%
Otros Ingresos y egresos	5.141.737,00	2.857.031,00	2.284.706,00	79,97%
Ganancia antes del IAG	14.623.613,00	21.267.735,00	-6.644.122,00	-31,24%
IAG	-1.790.432,00	-7.478.877,00	5.688.445,00	-76,06%
Ganancia del ejercicio	12.833.181,00	13.788.858,00	-955.677,00	-6,93%



Análisis Horizontal

Efectuado un primer análisis del estado de resultados, se observa que la ganancia bruta disminuyó un 51,84% respecto del ejercicio 2011, mientras que la ganancia neta del ejercicio sólo disminuyó un 6,93%. El siguiente es un análisis de los rubros que componen el estado de resultado.

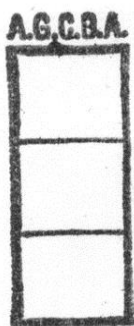
Ventas e Ingresos por servicios:

<u>Concepto</u>	2012	2011	\$	%
Ventas de terreno	1.800.000,00	83.323.432,00	-81.523.432,00	-97,84%
Ingresos por alquileres	18.140.618,00	12.264.244,00	5.876.374,00	47,91%
Ingresos por usufructos	2.278.618,00	1.816.129,00	462.489,00	25,47%
Ingresos por honorarios	123.967,00	351.240,00	-227.273,00	-64,71%
TOTALES	22.343.203,00	97.755.045,00	-75.411.842,00	-77,14%

Se observa que la máxima disminución se da en las ventas de terreno, ya que decreció un 97,84%, lo que equivale a \$ 83.323.432,00. Esto se justifica en que en el año 2011 se vendieron los bienes de cambio que había en stock al 31-12-2010, los que incluían la Manzana 37 A Parcela 1 y la manzana 37 B parcelas 1 y 2. Por lo tanto al ejercicio 2012 no contaba con bienes pendiente de ser vendidos.

En este ejercicio la venta de terreno registrada en \$ 1.800.000,00 responde a un terreno que posee la CAMPSA en el límite oeste del barrio, y que fue vendido al Instituto Tecnológico de Buenos Aires, ya que estaba siendo utilizado por este para estacionamiento. El boleto de la operación se firmó el 05/10/2012 recibiendo la empresa el 30% del valor de venta, mientras que el 70% restante será cobrado con la escritura, por lo que fue registrado en el activo como deuda por venta de terrenos.

Por el rubro alquileres, la empresa obtuvo mayores ingresos debido al vencimiento de tres contratos por el uso de playas de estacionamiento. Realizadas nuevas licitaciones públicas para el alquiler de éstas se obtuvieron



mejores precios que los de los contratos anteriores. Significando un aumento del 47,91%, lo cual permitió atenuar la disminución de los ingresos por venta de terrenos. Cabe mencionar que los alquileres representan los mayores ingresos para la CAPMSA, ya que representan el 81,19% del total.

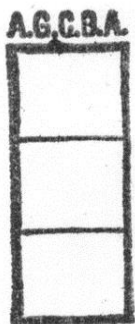
En cuanto a los Ingresos por usufructos otorgados también se observa un aumento, en este caso del 25,47%. Esta diferencia, más allá de las valuaciones de las cobranzas propias del ejercicio, también se deben a que en el año 2012 no se aplica el descuento del 25% del valor del contrato por el usufructo del Dique 4, ya que el descuento estaba vinculado a la construcción del puente vehicular sobre la calle Cecilia Grierson, construcción que se finalizó en el año anterior, y por lo tanto en el ejercicio 2012 no se devengó el descuento. Los ingresos por honorarios disminuyeron un 64,71% en el ejercicio. Dichos ingresos no son significativos ya que equivalen al 0,55% del total. Por lo expuesto anteriormente se puede concluir que la empresa pudo moderar la disminución de los ingresos por venta de terrenos, gracias a la coincidencia del vencimiento de los contratos de alquiler que posibilitaron realizar nuevas licitaciones públicas que permitieron incrementar los ingresos por ese concepto.

Costo de bienes vendidos y servicios prestados:

La diferencia en el importe de ambos ejercicios radica que en el 2012 sólo se incluye la depreciación de los diques, mientras que en el 2011 a ese importe se le suma el costo por los terrenos vendidos.

Gastos de Urbanización:

Concepto	2012	2011
Sueldos y Jorales	3.021.425,00	2.228.123,00
Mantenimiento y seguridad	2.704.513,00	7.457.137,00
Honorarios al directorio y comisión fiscalizadora	4.066.115,00	0,00
Depreciaciones de Bs. Públicos	2.873.187,00	2.858.639,00
Impuestos, tasas y contribuciones	819.470,00	3.632.132,00



"2014, Año de las letras argentinas"

Depreciaciones de redes de Serv. Públicos	1.047.939,00	1.204.139,00
Honorarios por servicios	125.329,00	75.791,00
Gastos de oficina	8.798,00	568,00
Gastos de viaje y representación	16.405,00	62.271,00
Gastos de desarrollo	182.932,00	64.293,00
Depreciaciones de Bs. De Uso	50.555,00	0,00
Amortización de activos intangibles	1.408,00	1.408,00
Gastos al personal	0,00	105.556,00
Gastos de comunicación	0,00	3.794,00
Indemnizaciones laborales	0,00	239.000,00
	14.918.076,00	17.932.851,00

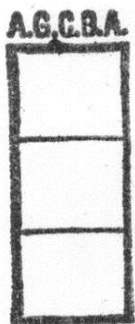
Los gastos de urbanización disminuyeron en general en 16,81%. Si hacemos la apertura de esos gastos encontramos en principio que los gastos de honorarios al directorio no fueron imputados en el mismo rubro, ya que en el año 2011 este gasto se incluyó en los gastos de administración.

Lo mismo ocurre en las depreciaciones de Bienes de Uso que también en el año 2011 fueron imputados a gastos de administración y en el año 2012 se imputo a gastos de urbanización.

Del resto de los gastos se observa una variación significativa en mantenimiento y seguridad. La disminución se ve influida por el traspaso de los gastos de mantenimiento al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Gastos de Comercialización:

Concepto	2012	2011
Sueldos y cargas sociales	690.612,00	509.285,00
Impuesto sobre ingresos brutos	1.495.063,00	2.991.008,00
Gastos al personal	367.828,00	24.127,00
Deudores incobrables	18.390,00	6.298,00
Gastos de publicidad y eventos	0,00	7.325,00
	2.571.893,00	3.538.043,00



La disminución de gastos más evidente está relacionada con el impuesto sobre los ingresos brutos, lo cual es correcto debido a las menores ventas generadas en el año 2012.

Gastos de Administración:

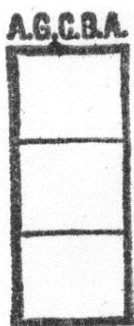
Concepto	2012	2011
Sueldos y cargas sociales	4.920.607,00	3.628.658,00
Impuestos, tasas y contribuciones	1.148.198,00	736.897,00
Gastos de alquiler y expensas de oficina	1.528.798,00	1.309.191,00
Honorarios por servicios	558.239,00	231.078,00
Gastos al personal	8.824,00	203.781,00
Gastos de oficina	366.856,00	376.405,00
Relaciones institucionales	227.963,00	111.042,00
Gastos de viaje y representación	227.666,00	68.374,00
Indemnizaciones laborales	211.766,00	0,00
Gastos de comunicación	85.584,00	34.936,00
Gastos y comisiones bancarias	29.807,00	38.638,00
Depreciación de Bs. de Uso	0,00	48.288,00
Honorarios al directorio y comisión fiscalizadora	0,00	3.306.337,00
	9.314.308,00	10.093.625,00

En estos gastos se mantiene lo anteriormente dicho respecto de gastos de bienes de uso y honorarios al Directorio y Comisión Fiscalizadora.

Resultados financieros y por tenencia:

Concepto	2012	2011
Intereses obtenidos	12.345.991,00	3.082.259,00
Diferencia de cambio neta	977.984,00	289.513,00
Efecto neto de provisiones y valor actual	941.561,00	1.592.700,00
Resultado por tenencia de bonos	344.996,00	0,00
	14.610.532,00	4.964.472,00

Este rubro obtuvo una variación significativa, ya que se incrementó en un 194,30%, debido principalmente a los intereses y al resultado obtenido por las inversiones en plazos fijos y en bonos realizadas durante el ejercicio.



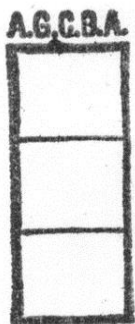
Otros Ingresos y Egresos:

Concepto	2012	2011
Cargo por juicios	-54.765,00	-15.752,00
Recupero de deudores incobrables	6.036,00	0,00
Recupero de juicios	10.950,00	6.063,00
Otros ingresos por multas	511.630,00	0,00
Efecto neto de provisiones varias	1.225.241,00	-925.655,00
Cargo Obras Públicas	506.611,00	-1.960.643,00
Efecto neto de prev. Imp. Diferido	0,00	759.153,00
Recupero prev. Imp. GMP	0,00	2.125.628,00
Recupero riesgo realización de activos	2.885.052,00	2.868.237,00
Diversos	50.982,00	0,00
	5.141.737,00	2.857.031,00

Análisis de los recursos que comprenden la cuenta "Venta e Ingresos por Servicios" que figura en el cuadro de resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012.

Se procedió al análisis de cada uno de los contratos, en su faz jurídica normativa y tributaria como así también a los ingresos provenientes de los mismos.

a) Los contratos estarían sujetos al cumplimiento de la Resolución 439/2008 de la AGIP que estableció un Régimen de Agentes de Información, respecto de los inmuebles que, ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, resulten objeto de locación, sublocación, a la vez que comprende a todo acto de disposición o administración por los cuales se establezcan cesiones de uso, leasing o bien cualquier otra forma o modalidad, instrumentada o no, mediante la cual una de las partes se obliga a pagar una suma de dinero, u otra prestación susceptible de apreciación dineraria, a cambio de que la otra le proporcione el uso y/o explotación de un inmueble o parte de él. A la vez que se encuentran obligados al cumplimiento del presente régimen de información, a) Los



referidos en el artículo 10 del Código Fiscal, (t. o. 2008) y b) Los responsables indicados en el artículo 11 del Código Fiscal, (t. o. 2008).

b) En relación al análisis de la documentación contable se ha tenido en cuenta que:

En los registros contables se toma como fecha de pago de la factura, la fecha de entrega de los cheques, aun cuando los cheques son diferidos.

Por lo tanto se emite el recibo correspondiente en dicha fecha.

En particular, en las facturas de usufructos, se aclara que el tipo de cambio se ajustará al momento del efectivo pago; sin embargo no se facturan diferencias de cambio.

CAPMSA opta por cobrar intereses desde el momento del vencimiento de la cuota de Usufructo hasta la fecha de pago del cheque diferido (fecha del efectivo pago), emitiendo una Nota de Débito por intereses por cada cheque diferido recibido de los usufructuarios.

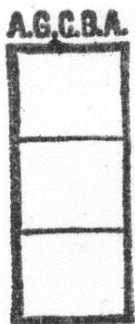
Puntos particulares:

Desarrollo Marítimo S.A.

- a) Del cotejo de la información se verificó que en un recibo por \$ 2.468,07 del 08/02/2012, se imputó en la Cuenta Corriente del cliente con número 5854, cuando el recibo es el número 6854.

Se advierte una incorrecta carga en el sistema, debido a la falta de correlatividad de los recibos, ya que luego de ese recibo 6854 continúa con el número 5909 de fecha 26/03/2012. (Ver *Observación N° 3*).

El equipo auditor solicitó información al respecto en este punto en particular, y los representantes de CAMPSA aclararon que se trataba de un error producido en el pedido de los talonarios de recibos a la



impresión. Correspondía solicitar la impresión de recibos con numeración 5851 a 6100, en vez de esto se solicitó e imprimió los recibos con la numeración 6851 a 7100.

Este error no fue detectado y se utilizaron los recibos desde el 6851 al 6886. Al momento de utilizarse el siguiente recibo se detectó el error, esto es según fecha de recibos en Febrero 2012, por lo que se solicitó a imprimir un talonario correctamente (Numeración 5851 a 6100).

La solución que se encontró, fue cargar en el sistema contable los recibos emitidos del 6851 al 6886 como si fueran los recibos 5851 al 5886, por lo tanto al recibir el talonario con la numeración correcta se dejó en blanco los recibos con esa numeración y comenzaron a utilizar desde el Nro. 5887 en adelante.

Se deja constancia que el equipo de auditores verificó que los talonarios exhibidos coincidían con lo informado por el auditado respecto de la numeración.

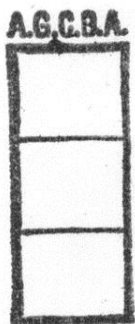
Asimismo se evidenció que ambos talonarios tenían la misma fecha de impresión (Noviembre 2011) y el mismo vencimiento del CAI (25/11/2014).

Ultrasistemas SA

- a) Contablemente se registró el recibo 5868 de fecha 22/02/2012 por \$39.506,34. El comprobante respaldatorio lleva el número 6868. Este tema lo mismo que sucedió en la explicación de Desarrollo Marítimo S.A. (Ver Observación 3.)

Hincubu S.A.

- a) En la nota de Débito Nro. 6106 por \$ 1.669,50 del 02/10/2012 se factura un ajuste por diferencia de cambio correspondiente a la Factura 6079



(Concepto: Cuota Anual de Usufructo). Este ajuste se imputa a la Cuenta Recupero de Gastos s/IVA c/IB.

- b) En este caso, se advierte una errónea imputación porque la Nota de Débito hace referencia a un tipo de cambio mal tomado en la Factura 6079, por lo que debería haber sido imputado a Usufructo (como un complemento de la Factura que lo origina), o en su defecto a la Cuenta Diferencia de Cambio.

(Ver observación 3.)

El Porteño Aparments L.L.C

- a) La Nota de Débito 6107 por \$ 835,46 del 02/10/2012 ocurre lo mismo que el punto anterior de Hincubu S.A.

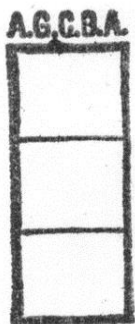
En este caso, se advierte una errónea imputación porque la Nota de Débito hace referencia a un tipo de cambio mal tomado en la Factura 6107, o en su defecto a la Cuenta Diferencia de Cambio

(Ver observación N° 3.)

Puntos a considerar del relevamiento de Facturas y Recibos relacionados a todos los contratos de Concesión.

Estuno SA

- a) Factura 6208 por \$ 267.840,00 de fecha 18/12/2012, corresponde a canon por ocupación estacionamiento por el período febrero a abril 2013, mediante acuerdo de fecha 18/12/2012. (Ver Observación N° 4 y 5).



7. OBSERVACIONES

De los procedimientos de Auditoría aplicados y teniendo en cuenta el objeto, objetivo y alcance del presente Proyecto, se formulan las siguientes observaciones:

7.1. En los Estados Contables - Anexo X de Gastos, se observa una exposición incorrecta, con respecto al ejercicio anterior, en los rubros Honorarios del Directorio y Depreciación de Bienes de Uso. Esto afecta el criterio contable de exposición, lo que dificulta la correcta comparabilidad, de estos rubros entre un ejercicio y otro.²²

7.2. En el rubro Remuneraciones y Cargas Sociales se observa que se ha otorgado un beneficio especial a todos los integrantes de la S.A, sin un Acta de Directorio que aprobara dicha distribución al 31/12/2012. Con posterioridad al año auditado y tal como se describe en el ítem "Actas de Directorio" se subsanó tal falencia.²³

En estos casos en particular:

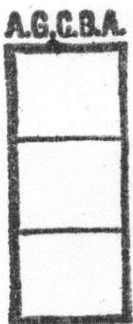
Aprobación de un bono especial por única vez, a todos los Gerentes (incluido el Secretario del Directorio) equivalente a un salario bruto mensual, pagadero en el mes de enero de 2013,

Aprobación de una gratificación extraordinaria por única vez, a todo el personal equivalente a 50% de salario bruto mensual, pagadero en el mes de enero de 2013, sin la existencia de un acta de Directorio sino por Memo interno de fecha 11/12/2012.

7.3 Se han detectado debilidades en el control interno, ya que se advirtió :

²² Se verificó mediante análisis horizontal y vertical.

²³ Acta de Directorio de Fecha 30/07/2013



- a) una alteración en la correlatividad de la numeración de los recibos utilizados, aunque esta situación fue advertida posteriormente y modificada.
- b) una incorrecta imputación contable de dos notas de débito cuyos conceptos se refieren a diferencias de cambio. (Hincubus S.A.).Recupero de Gastos.

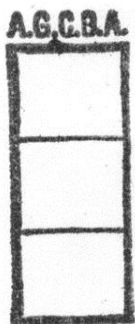
7.4.Se devengaron en el Ejercicio 2012 ingresos correspondientes al ejercicio siguiente por la suma de \$ 267.840,00 más I.V.A en concepto de facturación por canon a la empresa Estuno S.A. Esto trae como consecuencia una alteración de la valuación en los Estados Contables Ejercicio 2012, mostrando en el Estado de Resultados como ingreso un monto que debería figurar en el pasivo como Anticipo de Clientes.

7.5.Se observa que no se ha dado cumplimiento a la Resolución 439/2008 de la AGIP. El incumplimiento de esto trae como consecuencia las disposiciones previstas en del "Artículo 14º de la resolución citada: *"El incumplimiento de los deberes formales emergentes de la presente Resolución, harán pasibles a los infractores de las sanciones previstas por el artículo 85 del Código Fiscal (t. o. 2008) y el artículo 117 de la Ley Tarifaria 2008 (B .O. N° 2840)"*

8. RECOMENDACIONES

Conforme a las Observaciones efectuadas precedentemente, se realizan las siguientes recomendaciones:

- 8.1.**Utilizar criterios contables de exposición que permitan comparar ejercicios precedentes.
- 8.2.**Instrumentar en tiempo y forma adecuados las decisiones de Directorio.
- 8.3.**Mejorar los mecanismos de Control interno a fin de minimizar los errores en la correlatividad de la documentación comercial.

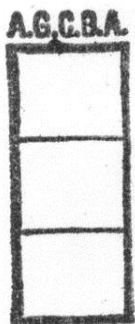


8.4. Respetar las imputaciones contables que se corresponden con cada ejercicio.

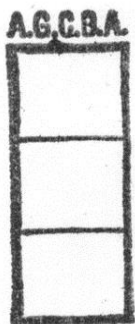
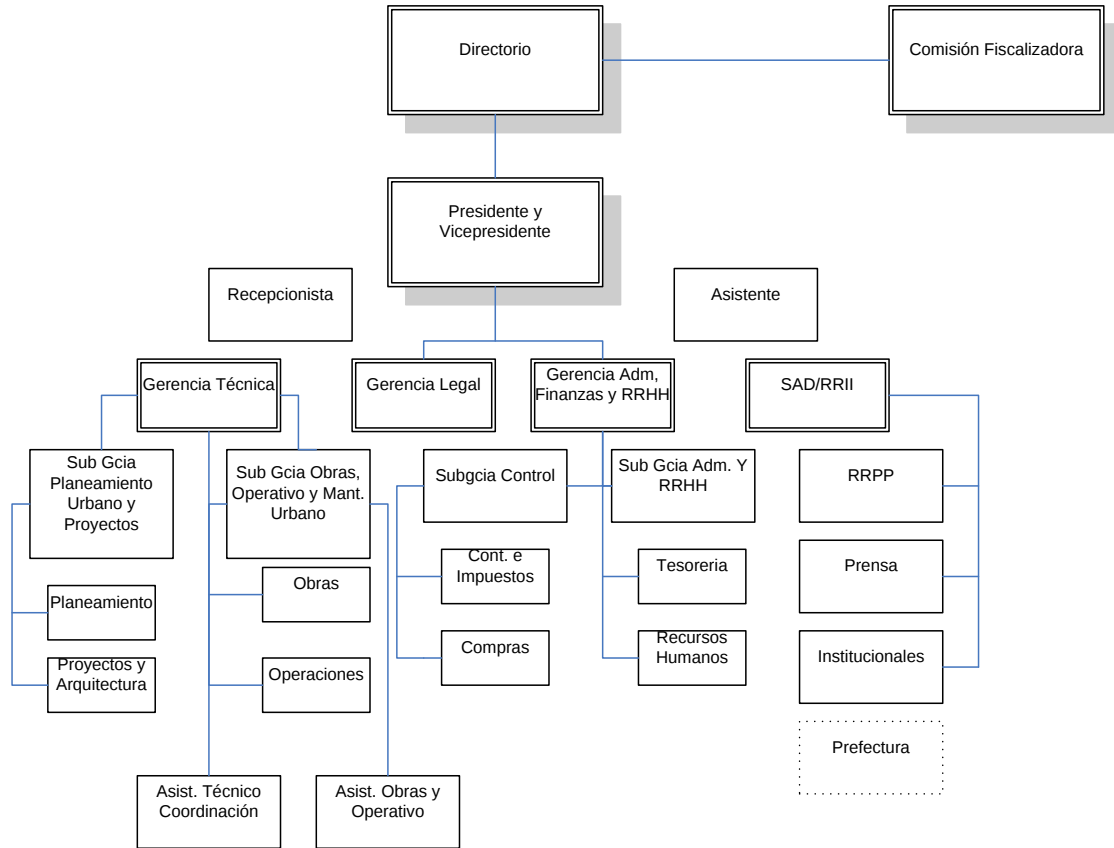
8.5. Cumplimentar con las normas de la Resolución Nro. 439/2008.

9. CONCLUSIÓN

De conformidad con las labores de auditoría llevadas a cabo sobre Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. en el marco de la normativa correspondiente (Artículo 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y disposiciones de la Ley N° 70, artículos 131,132 y 136,) que la alcanzan, aplicadas al objetivo de este proyecto ("Evaluar la adecuación de los Recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales, en términos de economía, eficiencia y eficacia") y en relación al período auditado –año 2012-, cabe concluir que los recursos con los que contó CAPMSA –generados íntegramente por la Sociedad ya que no recibe transferencias ni de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ni del Estado Nacional- le permitieron desarrollar sus actividades adecuadamente en términos de economía, eficiencia y eficacia, de conformidad con su objeto social; todo lo precedente sin perjuicio de las observaciones que a ciertos aspectos puntuales de la gestión de CAPMSA se indicaran en el cuerpo de este Informe.



ANEXO I) Organigrama



“2014, Año de las letras argentinas”

Conforme a la información remitida por la S.A., las autoridades elegidas por la **Asamblea General Ordinaria del 09 de mayo de 2012**, eran las siguientes:

Presidente

Sr. Eugenio Indalecio Breard

Vicepresidente

Prof. Fernando Suárez

Directores Titulares

Arq. Alfredo Máximo Garay

Sr. Néstor Peña

Lic. Darío Sarquis

Sr. Pablo Héctor Walter

Conforme a la información remitida por la S.A., las autoridades elegidas por la **Asamblea de fecha 30/04/2013**, son las siguientes

Presidente

Sr. Eugenio Indalecio Breard

Vicepresidente

Prof. Fernando Suárez

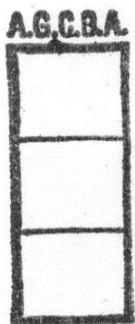
Directores Titulares

Arq. Alfredo Máximo Garay

Sr. Néstor Peña

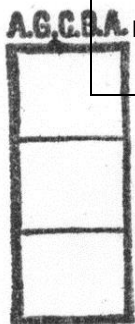
Lic. Darío Sarquis

Sr. Pablo Héctor Walter



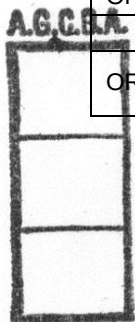
Anexo II - Anexo Normativo

NORMATIVA	NUMERO	AÑO	TEMA
LEY NACIONAL	Nº 9.685	1915	PLAZA DE EJERCICIOS FÍSICOS PARA EL COLEGIO NACIONAL BUENOS AIRES
LEY NACIONAL	Nº 19.550	1972	LEY DE SOCIEDADES COMERCIALES
LEY GCBA	Nº 17	1998	PROMULGA DECRETO 705 SOBRE PROHICIÓN DE INSTALACION DE KIOSCOS O ESCAPARATES EN VIA PÚBLICA.
LEY GCBA	Nº 123	2000	LEY DE IMPACTO AMBIENTAL.
LEY GCBA	Nº 452	2000	MODIFICACIÓN DELA LEY 123.
DECRETO GCBA	Nº 937	1965	SE REINTEGRAN A LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL DETERMINADAS ARTERIAS INCORPORADAS A LA ZONA PORTUARIA.
DECRETO PEN	16/6/891	1891	JURISDICCIÓN EN ZONA PORTUARIA.
DECRETO PEN	Nº 10.167	1965	SERVICIOS PÚBLICOS DEL PUERTO A CARGO DE LA CIUDAD.
DECRETO PEN	Nº 1279	1989	CREACIÓN DE LA CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO SOCIEDAD ANÓNIMA/ ESTATUTO DE LA CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO SOCIEDAD ANÓNIMA.
DECRETO GCBA	Nº 2.791	1989	SE CONCURRE A LA CONSTITUCIÓN DE LA CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A. A PARTIR DE LA ESCISIÓN DE A.U.S.A.
DECRETO PEN	Nº 2587	1989	CONVENIOS. PUERTO MADERO. AUTOPISTAS.
DECRETO PEN	Nº 1222	1990	SE APRUEBA EL CONVENIO COMPLEMENTARIO ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, EL MINISTERIO DEL INTERIOR Y LA INTENDENCIA MUNICIPAL.
DECRETO PEN	Nº 1297	1990	DESIGNACIÓN DE DIRECTOR TITULAR DE LA CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.
DECRETO PEN	Nº 795	1991	CESE DE DIRECTOR Y DESIGNACIÓN DE REEMPLAZO
DECRETO GCBA	Nº 4.811	1991	REFERIDO A LA ORDENANZA Nº 45.233
DECRETO GCBA	Nº 2.580	1991	CREACIÓN DE LA COMISIÓN CONSULTIVA PARA LA RECUPERACIÓN DEL AREA DE PUERTO MADERO
DECRETO GCBA	Nº 3.820	1991	CONCURSO DE IDEAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL ANTIGUO PUERTO MADERO.
DECRETO GCBA	Nº 2.647	1991	SE FACULTA A LA SUBSECRETARÍA CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANA A ACTUAR COORDINADAMENTE CON LA CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.
DECRETO GCBA	Nº 5737	1991	DESIGNACION. DELEGACION DE FACULTADES.
DECRETO GCBA	Nº 1.542	1992	DIRECTIVAS A REPRESENTANTES DE LA COMUNA EN EL DIRECTORIO DE LA CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO PARA RESPETAR LAS IDEAS PREMIADAS EN EL CONCURSO NACIONAL DE IDEAS
DECRETO GCBA	Nº 660	1993	DESIGNACIÓN REPRESENTANTE.
DECRETO PEN	Nº 1093	1993	SE CREA EL CÓMITE EJECUTIVO PARA EL SANEAMIENTO DE LA CUENCA HÍDRICA MATANZA/RIACHUELO. RESPONSABILIDADES PRIMARIAS Y FUNCIONES.
DECRETO	Nº 1820	1993	CODIGO PLANEAMIENTO URBANO. PUERTO MADERO.
DECRETO PEN	Nº 929	1994	SE APRUEBA CONVENIO SUSCRITO ENTRE CORPORACION ANTIGUO PUERTO MADERO S.A. Y LA COMISION DE INFRAESTRUCTURA EDILICIA DE LA JUSTICIA NACIONAL Y FEDERAL.



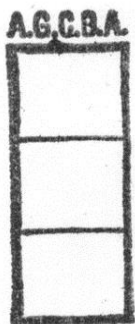
"2014, Año de las letras argentinas"

DECRETO GCBA	Nº 913	1994	PERSONAL. DESIGNACIONES. PUERTO MADERO.
DECRETO GCBA	Nº 2.040	1994	CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA M.C.B.A., EL REINO DE LOS PAISES BAJOS Y LA CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.
DECRETO GCBA	Nº 1.559	1995	VETA LA ORDENANZA Nº 49.935.
DECRETO GCBA	Nº 1559	1995	SE VETA LA ORDENANZA QUE DEROGA UNA RESOLUCION QUE APRUEBA DISEÑO PARA EL SECTOR URBANO.
DECRETO PEN	Nº 329	1996	OBRAS VIALES.
DECRETO PEN	Nº 482	1996	PLAZOS.
DECRETO GCBA	Nº 758	1997	DISTRITOS. PUERTO MADERO.
DECRETO GCBA	Nº 308	1997	INTERES DE LA CUIDAD. DEPORTES.
DECRETO GCBA	Nº 106	1997	SE INCORPORA PÁRRAFO A LA ORDENANZA Nº 26.607.
DECRETO GCBA	Nº 1213	1999	CONVENIOS. CESION.
DECRETO GCBA	Nº 338	1999	CONVENIOS. CESION
DECRETO GCBA	Nº 1.832	1999	PUERTO MADERO. CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO. ORGANO COORDINADOR.
DECRETO GCBA	2155	2000	SE APRUEBA TEXTO DE LA ESCRITURA PUBLICA POR EL QUE SE ACEPTA LA DONACION SIN CARGO REALIZADA POR LA CAPMSA A FAVOR DEL GCBA.
DECRETO PEN	Nº 2068	2002	SE ASIGNA A LA SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA NACIÓN EL COMETIDO DE INTEGRAR LA CONDUCCION DE LA CAMPSA Y SUPERVISAR EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.
DECRETO PEN	Nº 2384	2002	SE CREA COMISIÓN A FIN DE ASESORAR AL PEN SOBRE ASPECTOS INHERENTES A LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO A LA CORPORACIÓN
DECRETO GCBA	Nº 1219	2002	SE APRUEBA TEXTO DE ESCRITURA DE DONACIÓN SIN CARGO A FAVOR DEL GCBA POR PARTE DE LA CAPMSA DE MOBILIARIO URBANO.
ORDENANZA GCBA	Nº 35505	1980	CONVENIOS AUTOPISTAS. CALLES. PROLONGACIÓN PUERTO MADERO.
ORDENANZA GCBA	Nº 45.114	1990	CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y JUSTICIA DE LA NACION, SECRETARIA DE CIENCIAS Y TECNICA, LA M.C.B.A. Y LA FUNDACION PUERTO MADERO PARA LA CREACION DE UN CENTRO DE CIENCIA Y TECNOLOGIA.
ORDENANZA GCBA	Nº 44.368	1990	DISTRITOS URBANOS.
ORDENANZA GCBA	Nº 45.233	1991	INCORPORACIÓN DE TEXTO AL C.P. URBANO (...) AREA PUERTO MADERO.
ORDENANZA GCBA	Nº 44.945	1991	ZONIFICACIÓN.
ORDENANZA GCBA	Nº 47.666	1994	SE CREA LA RAMBLA COSTERA.
ORDENANZA GCBA	Nº 49.668	1995	DENOMINACIÓN OFICIAL A CALLES DE PUERTO MADERO.
ORDENANZA GCBA	Nº 49.935	1995	SOBRE CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO.
ORDENANZA GCBA	Nº 49.705	1995	NOMENCLATURA URBANA.
ORDENANZA GCBA	Nº 49.935	1995	DEROGACIÓN RESOLUCIÓN Nº 1-SSDU-CAPU-94.
ORDENANZA GCBA	Nº 49.668	1995	DENOMINACIÓN OFICIAL A CALLES DE PUERTO MADERO.
ORDENANZA GCBA	Nº 51.157	1996	CODIGO DE HABILITACIONES Y VERIFICACIONES.
ORDENANZA GCBA	Nº 51.818	1997	INFORMACION PÚBLICA. TURISMO.
ORDENANZA GCBA	Nº 51.875	1997	Vía PÚBLICA. PROHIBICIÓN QUIOSCOS.
ORDENANZA GCBA	Nº 51.163	1997	INCORPORACIÓN A ORDENANZA Nº 26.607.
ORDENANZA	Nº 52.165	1997	NOMENCLATURA URBANA. POLIGONOS.
ORDENANZA GCBA	Nº 52.180	1997	SE ESTABLECEN DENOMINACIONES A DIVERSOS ESPACIOS VERDES.



"2014, Año de las letras argentinas"

ORDENANZA GCBA	Nº 51.675	1997	CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO. PUERTO MADERO.
RESOLUCION GCBA	Nº 47.395	1993	CUMPLIMIENTO DECRETO Nº 1819/93. CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO.
RESOLUCIÓN GCBA	Nº 44.439	NO FIGURA	CESION DE PREDIO AL COLEGIO NACIONAL BUENOS AIRES.
RESOLUCIÓN GCBA	Nº 1 SSDU-CAPU	1994	SE APRUEBA EL DISEÑO URBANÍSTICO PUERTO MADERO.
CONVENIO	Nº 53	2002	ENTRE GCBA, CAPMSA Y LA CORPORACIÓN BUENOS AIRES SUR S.E., A FIN DE IMPULSAR LA RECUPERACION DE COSTANERA SUR.
CONVENIO	Nº 60	2001	ENTRE EL GCBA Y LA CAPMSA POR LA QUE ESTA ULTIMA CEDE AL GCBA EL SECTOR GRAFICADO COMO CALLE EN EL PLANO DE MENSURA M-176-99
CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO		2003	PÁRRAFO 5.4.6.33 DISTRITO U32 AREA DE PROTECCIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO, DESTINADO A LOGRAR LA PRESERVACIÓN DE LOS DOCKS.
ACTA DE ASAMBLEA	Nº 37	2003	REFORMA DE ESTATUTO. SE MODIFICA LA CONSTITUCIÓN DEL DIRECTORIO A EFECTOS DE QUE LA NACIÓN Y EL GCBA TENGAN IGUAL REPRESENTACIÓN EN EL ORGANO DIRECTIVO.



Anexo III-Cuadro de Contratos Vigentes 2012.

2004

Número Interno	Fecha	Vigencia		Partes intervinientes		Tipo de Contrato	Monto del Contrato		Forma de Pago	Cuota Devengada en 2012	
		Desde	Hasta	Contratante	Contratado		moneda	monto		moneda	monto
1	03/08/2004	16/04/2004	16/04/2024	CAPMSA	YCPM	USUFRUCTO ONEROSO	U\$S	5.025.000,00	20 cuotas anuales	U\$S	300.000,00

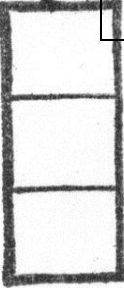
2007

Número Interno	Fecha	Vigencia		Partes intervinientes		Tipo de Contrato	Monto del Contrato		Forma de Pago	Cuota Devengada en 2012	
		Desde	Hasta	Contratante	Contratado		moneda	monto (1)		moneda	monto (1)
6	19/02/2007	19/02/2007	19/02/2027	CAPMSA	CORREDOR NAUTICO S.A.	USUFRUCTO ONEROSO	U\$S	1.680.000,00	20 cuotas anuales	U\$S	84.000,00
20	05/09/2007	16/02/2008	16/02/2013	CAPMSA	ESTUNO S.A.	PERMISO USO PRECARIO ONEROSO. Estacionamiento Vehicular.	U\$S	1 u\$s x m2	Mensual	\$	826.718,64
3	26/11/2007	26/11/2007	26/11/2027	CAPMSA	INCUBUS S.A. / HINCUBU S.A.	USUFRUCTO ONEROSO	U\$S	1.575.000,00	20 cuotas anuales	U\$S	78.750,00
4	26/11/2007	26/11/2007	26/11/2027	CAPMSA	DIQUECITOS LAND COMPANY S.R.L. / EL PORTEÑO APARTMENS SUC. ARGENTINA	USUFRUCTO ONEROSO	U\$S	525.000,00	20 cuotas anuales	U\$S	26.250,00

2009

Número Interno	Fecha	Vigencia		Partes intervinientes		Tipo de Contrato	Monto del Contrato		Forma de Pago	Cuota Devengada en 2012	
		Desde	Hasta	Contratante	Contratado		moneda	monto		moneda	monto
2	30/03/2009	18/08/2009	19/08/2019	CAPMSA	MADES SERV. EMP.S.A.	PRORROGA USUFRUCTO	U\$S	563.376,00	Cancelado por Compensación		
5	16/11/2009	19/02/2007	19/02/2027	CAPMSA	CORREDOR NAUTICO S.A. (Cedente - 82,18%)/DESARROLLO MARITIMO S.A.(Cesionario - 17,82%)	USUFRUCTO ONEROSO	U\$S	1.680,000 - 1.425,530,4= 254,469,60 (remanente)	20 cuotas anuales	U\$S	14.968,80

AGCBA



“2014, Año de las letras argentinas”

27	18/12/2009	Falta Acta de entrega de tenencia	36 meses	CAPMSA	BRD S.A.C.I.F.I	PERMISO ONEROSO	\$	341000 + IVA	Mensual	\$	4.259.636,64
----	------------	-----------------------------------	----------	--------	-----------------	-----------------	----	--------------	---------	----	--------------

2010

Número Interno	Fecha	Vigencia		Partes intervinientes		Tipo de Contrato	Monto del Contrato		Forma de Pago	Cuota Devengada en 2012	
		Desde	Hasta	Contratante	Contratado		moneda	monto		moneda	monto
28	04/05/2010	20/12/2007	20/12/2007	CAPMSA	MUSEO DEL MAR Y DE LA NAVEGACION S.A. (MAN)	ADDENDA DE CONTRATO DE ALQUILER				\$	65.680,86
29	09/08/2010	01/07/2010	30/06/2013	CAPMSA	NSS S.A. IPLAN NETWORKS	ADDENDA III PERMISO ONEROSO	U\$S	4558+ IVA	Mensual	\$	247.528,86
7	12/08/2010	01/09/2010	31/08/2013	CAPMSA	GNV GROUP S.A/ANZUR S.A./TRAS. ESP.S.A.(UTE)	CONVENIO DE CONCESIÓN	\$	202,507,00 (+ IVA)	Mensual	\$	Se ajusta según incremento tarifa estacionamiento \$ 4.309.743,66

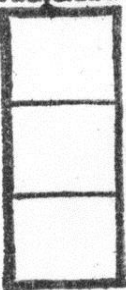
2012

Número Interno	Fecha	Vigencia		Partes intervinientes		Tipo de Contrato	Monto del Contrato		Forma de Pago	Cuota Devengada en 2012	
		Desde	Hasta	Contratante	Contratado		moneda	monto		moneda	monto
8	01/03/2012	01/03/2012	36 MESES	CAPMSA	BREWDA CONSTRUCCIONES S.A.	PERMISO ONEROSO	\$	791,100,00 (+ IVA)	Mensual	\$	Se ajusta según incremento tarifa estacionamiento \$ 6.384.177
17	09/04/2012	09/04/2012	Indefinido	CAPMSA	FIDUCIARIA DEL NORTE S.A.	ADDENDA 2 ASISTENCIA TECNICA (PROV. CHACO)	\$	FASE 1 = 75.000 + iva FASE 2 = 45.000 + iva		\$	75.000,00
22	31/07/2012	14/09/2012	14/08/2014	CAPMSA	RIOS VISTA S.A.	CONTRIBUCION GASTOS DE URBANIZACION PTO MADERO	\$	8344 + IVA	Mensual	\$	71.396,00
24	01/08/2012	01/08/2012	Indefinido	CAPMSA	UNIMAD S.A.	CONTRIBUCION GASTOS DE URBANIZACION PTO MADERO	\$	32.870,40 + IVA	Mensual	\$	197.222,40
21	09/08/2012	09/08/2012	31/07/2014	CAPMSA	BANCO CIUDAD	PERMISO PRECARIO DE USO	\$	108000 + iva	Cuota única por el total del contrato	\$	108.000,00

“2014, Año de las letras argentinas”

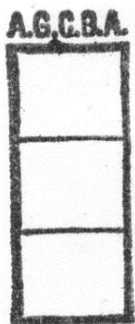
25	05/09/2012	01/09/2012	31/12/2013	CAPMSA	UNIMAD S.A.	PERMISO PRECARIO DE USO	\$	5520 + IVA	Mensual	\$	22.080,00
30	00/10/2012	08/09/2012	08/09/2013	CAPMSA	CPS COMUNICACIONES S.A. METROTEL	ADDENDA III PERMISO ONEROSO	U\$S	6388,30+ IVA	Mensual	\$	304.777,34
31	17/10/2012	17/10/2012	finalización de obras	CAPMSA	B.A. DEVELOPMENT S.A.-RAGHSA	CONTRIBUCION GASTOS DE URBANIZACION PTO MADERO	\$	8614+IVA	Mensual	\$	35.580,00
9	05/11/2012	05/11/2012	36 MESES	CAPMSA	ULTRASISTEMAS S.A. (ex Urbanizaciones S.A.)	LICITACION P/ESTAC. VEHICULAR	\$	233.662,00 (+ IVA)	Mensual	\$	Se ajusta según incremento tarifa estacionamiento \$ 1.114.114,36
23	13/12/2012	01/07/2012	28/02/2013	CAPMSA	FUNDACIÓN UNIVERSIDAD Católica	CONTRIBUCION GASTOS DE URBANIZACION PTO MADERO	\$	5000 + IVA	Mensual	\$	30000 + IVA Julio a diciembre 2012
10	20/12/2012	31/12/2012	48 MESES	CAPMSA	RIVA S.A.	PERMISO ONEROSO	\$	702.300,00 (+ IVA)	Mensual	\$	Se ajusta según incremento tarifa estacionamiento
26	28/12/2012	31/07/2012	31/03/2013	CAPMSA	OBRAS CIVILES S.A.	PERMISO PRECARIO DE USO	\$	15000 + IVA	Mensual	\$	76.737,50

AGCBA



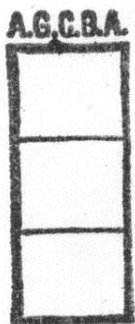
Anexo IV – Juicios en trámite informados

<u>Carátula</u>	<u>Expediente</u>	<u>Situación informada al 04/04/2013</u>	<u>Observación</u>
1.Loscocco, Miguel Ángel c/Gómez, Juan Domingo s/Daños y Perjuicios"	988/2002	Paralizado	Codemandada la S.A. Con sentencia firme rechazando el reclamo respecto de la CAPMSA.
2.Pérez,Jorge Alberto y Otros c/CAPMSA y otros s/Daños y Perjuicios	13810/2006	A dictado de sentencia	Codemandada la S.A
3.Bilik, Mariano Fabián c/CAPMSA s/cobro de honorarios profesionales	37956/2004	Honorarios de perito pendientes.	Con sentencia de cámara civil, rechazando la demanda respecto de la CAPMSA.
4. Ruiz, Nadia Gisela y otra c/FERROSUR ROCA S.A s/Daños y Perjuicios.	51562/2003	Paralizado	Caducidad de instancia.
5.Castañares, Silvia María c/AGUAS ARGENTINAS SA.A, CAPMSA s/Daños y Perjuicios	95754/2005	Autos para alegar	En trámite.
6.BOOTZ, Norberto c/CAPMSA Y OTROS S/Daños y Perjuicios	105.898/2006	SENTENCIA DE CÁMARA	Rechazo del planteo respecto de la CAPMSA
7. Payan S.A c/G.C.B.A y otros s/Acción meramente declarativa.	19930/0	Sentencia de Cámara	Rechaza el reclamo respecto de la CAPMSA.
8. TELRED SUDAMERICANA S.A C/g.c.b.a Y OTROS S/ daños y perjuicios	35851/0	Prueba	
9. GIOIA, Martha Susana c/Nuevo Central Argentino s/Daños y Perjuicios.	115.409/2008	A Cámara	Citación a la CAPMSA en calidad de tercero.
10.Madero Urbana S.A c/ G & Developres S.R.L s/Daños y Perjuicios	33483/2010	Audiencias	Citación a la CAPMSA en calidad de tercero.
11.Coutinho Da Silva y otro c/CAPMSA S/ordinario	5614/2010	Prueba	Codemandada la CAPMSA
12.CAPMSA S.A C/SERVIPARK PUERTO MADERO S.R.L	8208/2011	Traslado de la demanda	
13.EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO ARENALES S.A S/CONCURSO	93603	Verificación de créditos	Se persigue el cobro de multas por incumplimiento



“2014, Año de las letras argentinas”

PREVENTIVO			contractual.
14.Arbitraje: CAPMSA C/ EL PORTEÑO APARTMENTS I.I.c Sucursal Argentina		Laudo arbitral	Se persigue el cobro de multas por incumplimiento contractual.
15. Becciu, Antonina Hilda María c/Ferrovías S.A y otros.	63684/2012	Prueba	Codemandada CAPMSA
16.G.C.B.A c/ZAPICO S.A S/Ejecución Fiscal	307.880	Prueba	
17.G.C.B.A c/CAPMSA S/EJECUCIÓN FISCAL	225421	PARALIZADO	
18. G.C.B.A c/CAPMSA S/EJECUCIÓN FISCAL.	1011849	Prueba	
19.G.C.B.A c/CAPMSA S/EJECUCIÓN FISCAL	1.011.692	Prueba	
20.CAPMSA C/ ITBA s/Desalojo.	40070/2009	Sentencia firme	Acuerdo de partes. Venta del Inmueble.
21.Universidad de Buenos Aires c/CAPMSA S/Ordinario y Medida Cautelar	484/99	Sentencia firme	En trámite de cumplimiento. Rectificación catastral



Anexo V- Fotografías



Foto N°1: Se observa la manzana 1 Q. Campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires.



Foto N° 2: Otra vista de la manzana 1 Q. Campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires.



Foto N° 3: Espacio cedido al G.C.B.A, para bicicletas.



Foto N° 4: Obra de la Plaza Raquel Fortner en plena etapa de ejecución a la fecha de la entrevista.

“2014, Año de las letras argentinas”

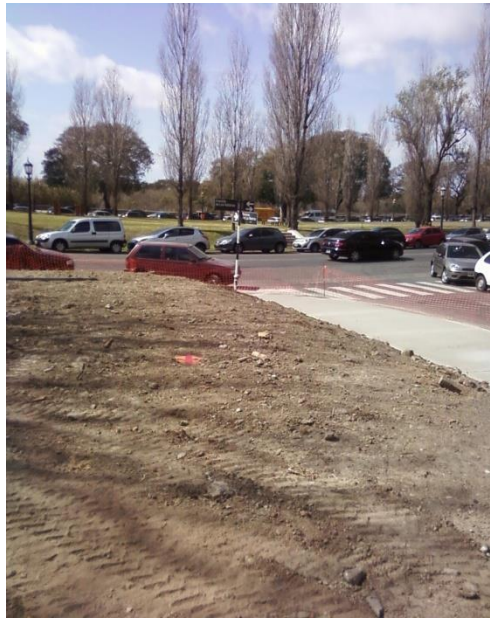


Foto N° 5: Obra de la Plaza Raquel Fortner en plena etapa de ejecución a la fecha de la entrevista.



Foto N° 6: Obra de la Plaza Raquel Fortner en plena etapa de ejecución a la fecha de la entrevista.



Foto N° 7: Obra de la Plazoleta Fenia Chertcoff, en plena etapa de ejecución a fecha de la entrevista.



Foto N° 8: Obra de la Plazoleta Fenia Chertcoff, en plena etapa de ejecución a fecha de la entrevista.

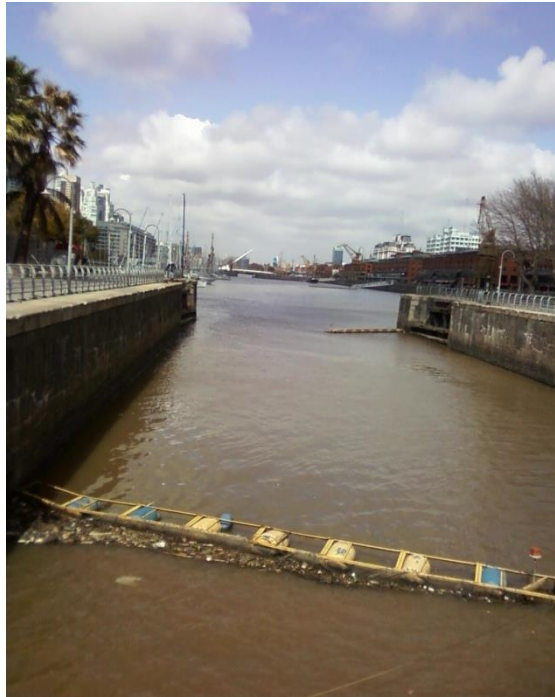


Foto N° 9: Vista del puente giratorio Cecilia Grierson.



Foto N° 10: Vista del puente giratorio Cecilia Grierson. Sistema de computación para el manejo del Puente Giratorio. Sistema energético a 380 voltios.



Foto N° 11: Vista de los controles del Puente.



Foto N° 12: Vista del interior del Puente Cecilia Grierson.