

AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**Informe Ejecutivo: Gestión de la cobranza y distribución: Auditoría aplicación de la modificación Art. 15 Dto. N° 1382/2012 - 70%/30% (E-Recauda).**

Plan de Trabajo N° 6/2019

EX-2019-22592507- -APN-DACYGD#AABE

El presente informe tiene como objeto relevar la aplicación del circuito de e-Recauda y su cumplimiento, en función de lo dispuesto por el artículo 15 del Decreto N° 1.382/2012 (modificado por el artículo 57 de la Ley N° 27.341).

La tarea abarcó acciones tendientes a evaluar el sistema de control interno imperante en los procesos aplicados a la cobranza, registro y transferencia provenientes de ingresos de la enajenación de los inmuebles, de la constitución, transferencia, modificación o extinción de otros derechos reales o personales sobre los mismos, y de locaciones, asignaciones o transferencias de su uso. En particular, se verificaron los ingresos provenientes a ventas y contratos comerciales para el periodo enero – marzo 2019.

Se deja constancia que no formo parte del presente análisis los ingresos pertenecientes a ventas de viviendas sociales por su escasa incidencia (0.01% calculado en \$), en relación a los ingresos percibidos por otras operatorias (Ver VII- Resultados. Punto B).

En este orden de ideas, resulta necesario señalar que no fue objeto de análisis las operatorias relativas a los contratos, ventas y convenios urbanísticos, en tanto que el objetivo eran los ingresos que de ellas se derivan y su posterior distribución. En este sentido, en primer lugar, respecto a la información que fundamenta las decisiones tomadas, así como a los valores de las tasaciones, nos remitimos a lo manifestado en el Informe de "*Ventas de Inmuebles del Estado Nacional*"¹. En igual sentido, con relación a la falta de universo y gestión de los

¹ "Informe de Auditoría - Ventas de Inmuebles del Estado Nacional - Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE)" plasmado en el IF-2019-71185543-APN-GCSEI#SIGEN de 9 de Agosto de 2019, y que fuese comunicado mediante la nota de elevación NO-2019-83641966-APN-SIGEN de fecha 16 de Septiembre de 2019, el cual fue elaborado por la SINDICATURA GENERAL DE LA NACIÓN en forma conjunta con la Unidad de Auditoría Interna de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y cuyo objeto fue evaluar el sistema de control interno implementado en la gestión de ventas de bienes inmuebles del Estado Nacional en el mencionado Organismo.

contratos, nos remitimos a lo expresado en el marco del Acta N° 5 de Comité de Control².

Finalmente, se deja constancia que no se analizaron los antecedentes ni la competencia que dieron lugar a los convenios urbanísticos, los cuales por otra parte no surgen de los expedientes administrativos bajo trato, en tanto que sólo fue objeto del presente los ingresos y distribución que de ellos se derivaron, pudiendo ser dicho análisis objetivo de futuras auditorías.

Conclusión

De las tareas de auditoría realizadas surgen observaciones que dan cuenta de la existencia de debilidades en el sistema de control interno imperante en el proceso de gestión de la cobranza de los ingresos de la enajenación de los inmuebles, de la constitución, transferencia, modificación o extinción de otros derechos reales o personales sobre los mismos, y de locaciones, asignaciones o transferencias de su uso llevadas a cabo por la Agencia de Administración de Bienes del Estado. En particular, la carencia en las actuaciones administrativas de documentación necesaria que sirva de respaldo y fundamento para la toma de decisiones, que en efecto el auditado manifiesta estar arbitrando las medidas para regularizar.

No obstante, esta UAI no puede desconocer que, en el transcurso de las tareas de auditoría, se aprobaron manuales de procedimiento que pueden traducirse en avances sobre la materia; sin embargo, los mismos no fueron objeto de análisis en la presente, por lo que sus efectos deberán ser evaluados en futuras auditorías.

² Acta N° 5 de la Reunión de Comité de Control Interno realizada el 4 día del mes de julio de 2019 y que fuese plasmada en el IF-2019-80488305-APN-SIGEN del 5 de septiembre del 2019, así como a los compromisos asumidos mediante IF-2019-62102684-APN-GCSEI#SIGEN.

AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**Gestión de la cobranza y distribución: Auditoría aplicación de la modificación Art. 15 Dto. N° 1382/2012 - 70%/30% (E-Recauda).**

Plan de Trabajo N° 6/2019

EX-2019-22592507- -APN-DACYGD#AABE

I. Objeto:

Dirección General de Administración (DGA), Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios (DNSIYAC), Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información (DNSRYI), Dirección Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica (DNPCE).

II. Objetivo:

Relevar la aplicación del circuito de e-Recauda y su cumplimiento, en función de lo dispuesto por el artículo 15 del Decreto N° 1.382/2012 (modificado por el artículo 57 de la Ley N° 27.341).

III. Alcance de la tarea:

El alcance abarcó acciones tendientes a evaluar el sistema de control interno imperante en los procesos aplicados a la cobranza, registro y transferencia provenientes de ingresos de la enajenación de los inmuebles, de la constitución, transferencia, modificación o extinción de otros derechos reales o personales sobre los mismos, y de locaciones, asignaciones o transferencias de su uso. En particular, se verificaron los ingresos provenientes a ventas y contratos comerciales para el periodo enero – marzo 2019.

Se deja constancia que no formo parte del presente análisis los ingresos pertenecientes a ventas de viviendas sociales por su escasa incidencia (0.01% calculado en \$), en relación a los ingresos percibidos por otras operatorias (Ver VII- Resultados. Punto B).

En este orden de ideas, resulta necesario señalar que no fue objeto de análisis las operatorias relativas a los contratos, ventas y convenios urbanísticos, en tanto que el objetivo eran los ingresos que de ellas se derivan y su posterior distribución. En este sentido, en primer lugar, respecto a la información que fundamenta las decisiones tomadas, así como a los valores de las tasaciones, nos remitimos a lo manifestado en el Informe de “*Ventas de Inmuebles del Estado*”

*Nacional*³. En igual sentido, con relación a la falta de universo y gestión de los contratos, nos remitimos a lo expresado en el marco del Acta N° 5 de Comité de Control⁴.

Finalmente, se deja constancia que no se analizaron los antecedentes ni la competencia que dieron lugar a los convenios urbanísticos, los cuales por otra parte no surgen de los expedientes administrativos bajo trato, en tanto que sólo fue objeto del presente los ingresos y distribución que de ellos se derivaron, pudiendo ser dicho análisis objetivo de futuras auditorías.

La tarea se realizó de acuerdo con la Resolución N° 152/2002 SGN - Normas de Auditoría Interna Gubernamental, aplicándose los procedimientos allí enumerados.

La etapa de ejecución se realizó entre mayo y septiembre del corriente.

IV. Limitación al Alcance:

Esta UAI no cuenta con acceso al sistema SIENA, no pudiendo realizar los procedimientos de constatación de la información incorporada en dicho sistema. Dicha circunstancia formo parte de la observación “VI.2.3. Política de la Seguridad de la Información” del “Informe de Auditoría – Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) – Registro Nacional de Bienes Inmuebles (RENABE) - Controles de Tecnología de la Información - Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional (SIENA)” que fue plasmado en el IF-2019-74795527-APN-GCSEI#SIGEN del 20 de Agosto de 2019 y comunicado mediante la NO-2019-81766988-APN-SIGEN del 10 de Septiembre de 2019.

V. Marco Normativo:

A continuación, se incorpora la normativa bajo trato, en forma cronológica:

- a. Artículo 15 del Decreto N° 1.382/2012 (Artículo sustituido por art. 57 de la Ley N° 27.341 B.O. 21/12/2016) que establece que “*Los ingresos provenientes de*

³ “Informe de Auditoría - Ventas de Inmuebles del Estado Nacional - Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE)” plasmado en el IF-2019-71185543-APN-GCSEI#SIGEN de 9 de Agosto de 2019, y que fue comunicado mediante la nota de elevación NO-2019-83641966-APN-SIGEN de fecha 16 de Septiembre de 2019, el cual fue elaborado por la SINDICATURA GENERAL DE LA NACIÓN en forma conjunta con la Unidad de Auditoría Interna de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y cuyo objeto fue evaluar el sistema de control interno implementado en la gestión de ventas de bienes inmuebles del Estado Nacional en el mencionado Organismo.

⁴ Acta N° 5 de la Reunión de Comité de Control Interno realizada el 4 día del mes de julio de 2019 y que fue plasmada en el IF-2019-80488305-APN-SIGEN del 5 de septiembre del 2019, así como a los compromisos asumidos mediante IF-2019-62102684-APN-GCSEI#SIGEN.

la enajenación de los inmuebles objeto de la presente medida, de la constitución, transferencia, modificación o extinción de otros derechos reales o personales sobre los mismos y de locaciones, asignaciones o transferencias de su uso, serán afectados un setenta por ciento (70%) a favor de la jurisdicción presupuestaria o entidad que detente su efectiva custodia en virtud del artículo 17 del presente y el treinta por ciento (30%) restante ingresará al Tesoro nacional.

Los saldos de dichos recursos no utilizados al cierre de cada ejercicio por las jurisdicciones o entidades a las que se refiere el párrafo precedente se transferirán a ejercicios subsiguientes.

El Tesoro nacional autorizará la apertura de una cuenta recaudadora a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo. Derógase toda otra norma general o especial que se oponga a la presente.

Para el caso en que los actos jurídicos previstos en el párrafo primero se produzcan en el marco de operaciones realizadas a través de fideicomisos o convenios urbanísticos concertados entre la Agencia de Administración de Bienes del Estado nacional y las jurisdicciones locales donde se encuentren ubicados los inmuebles, facúltasela a aplicar el mayor valor obtenido por el cambio de zonificación y/o indicador urbanístico y/u otras estipulaciones que acuerden con éstas, a pagos por obras contratadas tanto por el Estado nacional, provincial y/o municipal, de urbanización, construcción de viviendas, provisión de servicios básicos, mejoramiento de escuelas y/u hospitales públicos, obras viales y/u otros proyectos que impliquen un desarrollo socio ambiental, económico y/o urbano en la propia jurisdicción donde radique el inmueble.

- b. Convenio suscripto entre la Agencia y la Tesorería General de la Nación el 10 de marzo de 2017, identificado como IF-2017-3782010-APN-DMEYD#AABE – Establece un procedimiento transitorio para la devolución de los fondos ingresados a favor del SAF 999 TGN.
- c. Resolución AABE N° 83-E/2017 del 21/04/2017. Normas reglamentarias de las previsiones introducidas por el artículo 57 de la Ley N° 27.341.
- d. Circular AABE N° 1/2018 del 15/01/2018- Metodología para la cancelación de gastos de mantenimiento de inmuebles en proceso de enajenación por parte de AABE.
- e. Circular AABE N° 1/2019 del 15/05/2019– Transferencia de ingresos provenientes de la enajenación, transferencia, locación, concesión de uso y permiso de uso de inmuebles estatales. Se deja constancia al respecto que la misma fue aprobada durante la etapa de ejecución de la presente auditoría, y en forma posterior, al periodo bajo trato.

- f. Resolución AABE N° 285/2019 del 11/07/2019. Deróguese el artículo 2° de la Resolución N° 83 de fecha 21 de abril de 2017 y apruébese el “Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70//30”. Se deja constancia al respecto que la misma fue aprobada durante la etapa de ejecución de la presente auditoría, y en forma posterior, al periodo bajo trato.

VI. Marco de referencia:

Mediante el Decreto N° 1382/2012 se creó la Agencia de Administración de Bienes del Estado como organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros; instituyéndola como Órgano Rector, centralizador de toda la actividad de administración de bienes muebles e inmuebles del Estado Nacional. En este sentido, el Decreto N° 2670/2015, aprobó la reglamentación del mismo.

Por otra parte, conforme la DA N° 76/2019, se mencionan a continuación algunas de las funciones de las áreas involucradas:

- Dirección General de Administración (DGA).

• Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas: Registrar sistemáticamente las transacciones que produzcan y afecten la situación económico-financiera del organismo; Entender en la administración de las cuentas corrientes correspondientes a contratos por alquileres y concesiones, los depósitos por subastas y la distribución de fondos de la Tesorería General de la Nación y otros organismos, según normativa vigente.

En igual sentido, la Coordinación de Contabilidad, Patrimonio y Servicios Generales tiene a su cargo: Administrar las cuentas corrientes por recaudación de cánones por contratos de alquileres y concesiones, los depósitos por subastas u otras modalidades de disposición de inmuebles, y la posterior liquidación y distribución de los fondos a la Tesorería General de la Nación y otros organismos, según normativa vigente; Colaborar con el control de los pagos por alquileres y concesiones y las moras, propiciando con la Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios, la confección de intimaciones fehacientes según corresponda, así como planes de refinanciación para regularización de operaciones que registren deuda.

La Coordinación de Tesorería tiene entre sus funciones administrar los servicios de cuenta corriente a nombre de la Agencia.

- Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información

• Coordinación Del Registro Nacional De Bienes: Registrar y mantener actualizada la información de los legajos de bienes muebles, inmuebles y semovientes.

- Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios debe realizar el seguimiento y administración de las operaciones inmobiliarias vigentes sobre bienes inmuebles del Estado Nacional. En particular, la Dirección De Ejecución De Operaciones es la encargada de mantener actualizado el Registro de las operaciones efectuadas por la Dirección, según los lineamientos del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional y gestionar los contratos de carácter inmobiliario, impulsando las tramitaciones administrativas que fueran requeridas en cada caso; impulsar las tramitaciones administrativas necesarias para la materialización de operaciones de aprovechamiento de inmuebles del Estado Nacional.

Asimismo, la Coordinación de Concesiones y Contratos debe establecer los requisitos específicos en la tramitación de locaciones y concesiones sobre inmuebles del Estado Nacional; determinar las especificaciones técnicas de los pliegos de locación, concesión y toda aquella operación inmobiliaria que no implique actos de disposición; mantener actualizada la información asociada con los contratos preservando la integridad de las bases de datos de la Agencia.

- Dirección Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica tiene entre sus principales funciones la de entender en el control del cumplimiento de las obligaciones contraídas por y / o con la Agencia.

En este sentido, es la Coordinación de Control de Obligaciones aquella que debe coordinar la fiscalización de las obligaciones que surjan de los actos administrativos y contratos emanados de la Agencia, realizando el control de su cumplimiento de parte de quienes resulten obligados; elaborar informes técnicos detallados donde se consignen las obligaciones o cargos controlados, su grado de cumplimiento y las recomendaciones efectuadas; así como llevar un registro del estado de las obligaciones originadas en actos y contratos emanados y fiscalizados por la agencia, y mantenerlo actualizado.

VII. Trabajo Realizado:

a. Circuito administrativo

En primer lugar, fue preciso realizar un relevamiento respecto al circuito administrativo de la gestión de la cobranza, en tanto que el mismo no se encuentra formalizado e involucra la asignación de tareas de diversas áreas, tal como fuera mencionado precedentemente.

En este sentido, mediante la técnica de indagación en diferentes reuniones, así como también mediante notas, se relevó el circuito administrativo con el objetivo de verificar la intervención de las distintas direcciones, los sistemas

utilizados, la registración, el control por oposición, entre otros. Asimismo, se remitió a las áreas involucradas el 10 de junio de 2019 la nota NO-2019-53721175-APN-UAI#AABE con el análisis del relevamiento realizado con el objeto de formalizar el mismo, así como indagar cuestiones referentes a la auditoría bajo trato.

El requerimiento realizado fue ratificado, rectificado o ampliado mediante las siguientes respuestas:

- NO-2019-56396442-APN-DNSRYI#AABE del 21/6/2019
- NO-2019-58141305-APN-DCPF#AABE del 28/06/2019
- NO-2019-64220932-APN-DEYMG#AABE del 16/7/2019
- NO-2019-64753991-APN-DNSIYAC#AABE del 17/7/2019

Finalmente, producto de las tareas realizadas, el circuito administrativo fue plasmado mediante un flujograma elaborado por esta UAI (Anexo I).

b. Ingresos percibidos enero – marzo 2019.

Mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE la Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas (DCPF) informó el universo de ingresos percibidos relativos a los contratos de alquileres, viviendas sociales y ventas comerciales correspondiente al periodo enero-marzo 2019, indicando los expedientes relativos a cada mes bajo trato. Los mismos fueron:

Expediente	Archivo	Descripción	Ingreso en \$	Ingreso en USD	TOTAL (*)
EX-2019-07070479- APN-DMEYD#AABE	Ingresos en AABE FF12 Enero 2019	Ingresos Percibidos por e-recauda, transferencias en la cuenta recaudadora Fte. 12 – enero 2019. Detalle de los ingresos percibidos en cuenta 2510/46 transferidos a AABE en Enero 2019	\$ 56.983.778,79	USD 1.921.910,00	\$ 142.124.391,79
EX-2019-13445760- -APN-DACYGD#AABE	Ingresos en AABE FF12 Febrero 2019	Ingresos Percibidos por e-recauda, transferencias en la cuenta recaudadora Fte. 12 – febrero 2019. Detalle de los ingresos percibidos en cuenta 2510/46 transferidos a AABE en Febrero 2019	\$ 344.257.921,29	USD 5.543.079,50	\$ 589.816.343,14
EX2019-19380608- -APN-DACYGD#AABE	Ingresos en AABE FF12 Marzo 2019	Ingresos percibidos por e-recauda, transferencias en la cuenta recaudadora Fte. 12 – Marzo 2019	\$ 663.833.240,27	USD 25.536.237,55	\$ 1.795.088.563,74
TOTAL			\$ 1.065.074.940,35	USD 33.001.227,05	\$ 2.384.904.906,88

(*) Se deja constancia que para realizar la conversión de dólares a pesos se utilizó el tipo de cambio al 29/3/2019 (1 USD - \$ 44.30)

Los mencionados expedientes fueron analizados, mediante la técnica del cálculo y de la confrontación, tal como se expone en los apartados siguientes.

c. Gestión de la cobranza de contratos

Para verificar la totalidad de los ingresos percibidos por la operatoria de referencia, esta UAI seleccionó una muestra de 25 contratos (Anexo II) del universo de 1114 contratos informado por la DNSIYAC mediante NO-2019-21961846-APN-DNSIYAC#AABE en el marco de la “Auditoría de los Contratos sobre Inmuebles del Estado Nacional - SISAC N° 4/2019”⁵. El objeto de la misma fue verificar el ingreso de los cánones, el seguimiento de la cobranza a través de las cuentas corrientes, la gestión de la cobranza en aquellos contratos por los cuales no se registraron ingresos, y su posterior distribución, así como el cotejo de la documentación con los expedientes de ingresos previamente señalados.

En este punto, y en relación al punto “IV. Limitación al Alcance” la información incorporada en SIENA no pudo ser constatada por esta UAI, por no poseer acceso al mismo, tal como se señalara en el Informe emitido en forma conjunta con SIGEN “Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado (RENABE) - Controles de Tecnología de la Información – Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional SIENA”⁶. Por lo tanto, se buscó confrontar el registro de los ingresos que surge de las actuaciones administrativas mencionadas en el apartado anterior, con los instrumentos que formaron parte de la muestra, y ante la falta de dicho ingreso, se realizaron tareas tendientes a verificar la gestión de dicha cobranza.

d. Gestión de la cobranza de las ventas

⁵ Se deja constancia que sólo se eligieron contratos que estuviesen clasificados en las categorías de “Contratos Renovados”, “Contratos Vigentes a Renovar” y “Contratos Vencidos a Renovar. La explicación para cada una de ellas surge de la NO-2017-14492323-APN-DNGIE#AABE.

⁶ Informe de Auditoría – Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) – Registro Nacional de Bienes Inmuebles (RENABE) - Controles de Tecnología de la Información - Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional (SIENA) que fuese plasmado en el IF-2019-74795527-APN-GCSEI#SIGEN del 20 de Agosto de 2019 y comunicado mediante la NO-2019-81766988-APN-SIGEN del 10 de Septiembre de 2019. El mismo fue elaborado por la SINDICATURA GENERAL DE LA NACIÓN en forma conjunta con la Unidad de Auditoría Interna de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE).

Respecto al análisis de los ingresos por ventas, la Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios (DNSIYAC) informó mediante NO-2019-50700332-APN-DNSIYAC#AABE de fecha 30 de mayo de 2019 el universo de expedientes por los cuales se tramitaron las ventas realizadas desde el año 2017 hasta mayo 2019.

Sobre dicho universo se tomaron dos muestras con el fin de verificar la liquidación y su posterior distribución, distinguiendo, en primer lugar, aquellas “operaciones realizadas a través de fideicomisos o convenios urbanísticos para las cuales conforme la normativa se les aplicará el mayor valor obtenido por el cambio de zonificación y/o indicador urbanístico (...)” conforme el párrafo cuarto del artículo N° 15 del decreto N° 1382/2012. Respecto a dichas operaciones, se seleccionó como muestra siete expedientes que corresponden a las subastas relativas a la financiación de las obras del “Paseo del Bajo” y dos subastas correspondientes a la financiación de los Viaductos Mitre y San Martín (Anexo III). Dichas operaciones suman un monto adjudicado de USD 324.775.001,00.

En segundo lugar, respecto a las operaciones que no se realizaron a través de convenios urbanísticos, se seleccionó una muestra de 5 expedientes (Anexo IV) de un total de 36 informados (14% del total de expedientes). Dichas operaciones suman un monto adjudicado de USD 77.580.000,00 (25% del total de los ingresos por ventas).

En este orden de ideas, la DCPF comunicó a esta UAI mediante NO-2019-81012852-APN-DCPF#AABE (06/09/2019) los cobros percibidos por las ventas especificando dónde se encuentran dichos fondos y remitiendo los extractos bancarios como documentación respaldatoria.

e. Integración de la cuenta “Otros Fondos de Tercero”

Esta UAI analizó la integración de la cuenta “Otros Fondos de Tercero” a marzo 2019 que fuere suministrada por el área pertinente mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE de fecha 14 de junio de 2019. En particular, se verificaron los ingresos por ventas de la sub cuenta “Dto. 1382 Art. 15 Otras Jurisdicciones” por representar el 95% (en \$) del total de la cuenta (Ver “VII – Resultados. F. Otros fondos de tercero).

Para dicha tarea, se seleccionó una muestra de 5 ventas sobre 21 (24%), las mismas suman un ingreso de USD 31.369.265,85. En términos numéricos representan un 61% del monto total (USD 51.777.748,35) de la sub cuenta “Dto. 1382 Art. 15 Otras Jurisdicciones” (Anexo V).

VIII. Resultados

a. Circuito administrativo y documentación

El relevamiento realizado por la UAI se encuentra en el Anexo I.

A modo de resumen, se destaca lo siguiente:

- En el transcurso del plazo de ejecución de la presente auditoría, y mediante RESFC-2019-285-APN-AABE#JGM de fecha 11 de julio del corriente, se aprobó el “*Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70/30*”. En este sentido, se deja constancia que, si bien el mismo fue analizado, el periodo bajo trato es previo a su aprobación.
- El Manual citado ut supra no abarca el proceso de la gestión de la cobranza en tanto que dichas tareas eran remitidas al “Reglamento Operativo del Programa de Control de Obligaciones” en el punto 1.7 para el caso del “Procedimiento de Recaudación, Liquidación y Distribución de la venta de inmuebles por subasta pública” y en el punto 2.3 para el caso del “Procedimiento de Recaudación, Liquidación y Distribución mensual de ingresos por venta directa, locación, concesión, y demás contratos onerosos firmados por la AABE”.
- Con respecto al sistema utilizado para administrar las cuentas corrientes, mediante NO-2019-38447624-APN-DNSRYI#AABE la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información informó a DCPF que desde el 22 de abril del 2019 ya se encontraba disponible el nuevo módulo “Cuentas Corrientes SIENA”. Dicha Dirección afirmó que se había “*procedido a migrar toda la información de las cuentas corrientes del SACA*” y que (...) *estaría realizando un informe detallando la migración realizada*”. No obstante, mediante NO-2019-43161247-APN-DCPF#AABE de fecha 10 de mayo del corriente, la DCPF indicó que dicho informe aún no ha sido remitido.
Por otra parte, ante la solicitud de información por parte de esta UAI, la DCPF informó que los contratos en Siena Cuentas Corrientes se encuentran identificados mediante número de CCE, no estando asociados a un número de expediente, criterio que se solicitó a la DNSRYI que se incluya en el sistema en el futuro (NO-2019-82068213-APN-DCPF#AABE y NO-2019-82135173-APN-DCPF#AABE, ambas del 11 de septiembre del corriente).
- Debe señalarse asimismo que, en tanto que la información del RENABE no resulta íntegra, completa y actualizada, tal como se señaló en el Informe Conjunto “Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado (RENABE) - Controles de Tecnología de la Información – Sistema de

Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional SIENA⁷, si bien las áreas intervinientes realizan actividades de control, las mismas pueden verse afectadas por dichas falencias.

b. Ingresos Enero-marzo 2019

De los expedientes remitidos mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE, esta UAI calculó los ingresos registrados para cada mes de la muestra cuyo resultado se expone en el siguiente cuadro:

	ene-19	feb-19	Marzo 2019	TOTAL	TOTAL EN \$	TOTAL EN %
Alquiler	\$ 56.310.355,61	\$ 49.288.944,38	\$ 51.612.750,69	\$ 157.212.050,68	\$ 157.212.050,68	6,22%
Ventas Vivienda Social	\$ 56.417,22	\$ 150.790,25	\$ 58.849,18	\$ 266.056,65	\$ 266.056,65	0,01%
Subasta en USD (*)	USD 1.921.910,00	USD 5.543.079,50	USD 25.536.237,55	USD 33.001.227,05	\$ 1.461.954.358,32	57,85%
Subasta en \$	\$ 40.040,00	\$ 279.786.268,50	\$ 612.061.640,40	\$ 891.887.948,90	\$ 891.887.948,90	35,29%
Otros Ingresos	\$ 132.752,75	\$ 14.938.631,07	\$ 100.000,00	\$ 15.171.383,82	\$ 15.171.383,82	0,60%
TGN	\$ 444.213,21	\$ 93.287,09	-	\$ 537.500,30	\$ 537.500,30	0,02%
TOTAL	\$ 142.124.391,79	\$ 589.816.343,14	\$ 1.795.088.563,74	-	\$ 2.527.029.298,67	100%

(*) Se deja constancia que para realizar la conversión de dólares a pesos se utilizó el tipo de cambio al 29/3/2019 (1 USD - \$ 44.30)

Sobre dicho cálculo, queda en evidencia la escasa incidencia de los ingresos generados por ventas de viviendas sociales, siendo éste el motivo por el cual dichos ingresos no son analizados en la presente auditoria (Ver Punto III – Alcance de la Tarea).

Asimismo, no constan en el expediente correspondiente al mes de enero las notas respaldatorias de las transferencias de los ingresos a los distintos organismos.

c. Gestión de la Cobranza de los contratos

En el marco del relevamiento realizado por esta UAI y expuesto precedentemente, se verificó la falta de gestión de la cobranza relativa a los contratos.

⁷ Informe conjunto entre la SIGEN y la UAI de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, plasmado en el IF-2019-74795527-APN-GCSEI#SIGEN del 20 de Agosto de 2019 y que fuese elevado por NO-2019-81766988-APN-SIGEN del 10 de Septiembre de 2019.

En este sentido, y dado que es función de la DCPF “*administrar las cuentas corrientes por recaudación de cánones (...) y colaborar con el control de los pagos por alquileres y concesiones y las moras, propiciando con la Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios, la confección de intimaciones fehacientes*”, se le indagó sobre las tareas en el proceso de la gestión de la cobranza. Dicha Dirección manifestó por nota NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que “*no tiene asignada la función de Gestión de Cobranzas*”, así como también que es la DNSIYAC aquella que “*con la información proporcionada por nuestra área efectúa la gestión que considere necesaria*”.

Por otra parte, la DNSIYAC indicó en un primer momento “*la gestión de cobranza la realiza DGA (...) Para casos de mora en contratos de importes menores a TREINTA MIL PESOS (\$30.000) la gestión la realiza DGA, y para importes superiores o mora recurrente nos informan por correo electrónico para que desde esta área se curse la intimación correspondiente por carta documento*” (NO-2019-50700332-APN-DNSIYAC#AABE). No obstante, dicha manifestación fue rectificadora tras la indagación de esta UAI sobre el establecimiento formal de dicho criterio por NO-2019-53678039-APN-UAI#AABE. En conclusión, el área expresó por NO-2019-58218130-APN-DNSIYAC#AABE: “*esta Dirección (...) con la información proporcionada por la DCPF y por la DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN Y MONITOREO DE GESTIÓN podrá efectuar la gestión que resulte necesaria, en cumplimiento de las acciones otorgadas (...) efectuando las intimaciones que se consideren pertinentes*” (el subrayado nos pertenece).

Por lo expuesto, las áreas manifestaron la falta de gestión de cobranza en las notas anteriormente mencionadas.

Por otra parte, se obtuvieron los siguientes resultados del análisis de la muestra (Anexo II):

- En lo relativo a los ingresos en los expedientes bajo trato:
 - o En 6 de 14 (43%) contratos clasificados como vigentes no figuran ingresos, ni gestiones tendientes a la cobranza para el periodo auditado en los expedientes. Los mismos suman un total de \$108.100, el cual representa un 3% de los ingresos correspondientes a la muestra tomada, la cual suma \$4.310.836.
 - o En 4 de 11 (36%) de los contratos clasificados como “Vencidos a renovar”⁸, se registran ingresos para el periodo auditado. Dichos ingresos suman un total de \$3.974.647,23. No obstante, no surgía de los

⁸ La DNSIYAC definió a los contratos “Vencidos a renovar” como: Contratos vencidos cuyas etapas de Registro y Constataciones se encuentran “Finalizadas” y que se encuentran en proceso de renovación según NO-2017-14492323-APN-DNGIE#AABE

expedientes administrativos gestiones tendientes a la renovación de dichos contratos.

- Respecto a las cuentas corrientes:
 - 9 de 25 (36%) contratos de la muestra poseen cuenta corriente en SIENA.
 - 9 contratos de la muestra se les realiza un comportamiento de pago según NO-2019-82068213-APN-DCPF#AABE, empero los mismos no se encuentran registrados en el Sistema SIENA CUENTAS CORRIENTES.
 - 7 contratos de la muestra (28% del total) no cuentan con información ni ingresos identificados.

En conclusión, para el periodo auditado no se verificaron tareas relativas a la gestión de la cobranza de los contratos, lo que puede implicar riesgo de perjuicio fiscal.

d. Gestión de la cobranza de ventas realizadas a través de convenios urbanísticos.

Con respecto a los ingresos por ventas realizadas en el marco del párrafo cuarto del Art. 15 del Decreto N° 1382/2012 (Ver Anexo III), surgen los siguientes resultados:

En primer lugar, para las ventas que financian el “Paseo del Bajo” se firmaron el Convenio Urbanístico (CONVE-2016-26264025-AJG) y el Convenio Específico de Distribución de Fondos (CONVE-2018-30760633-APN-DMEYD#AABE); mientras que para las ventas que financian los Viaductos Mitre y San Martín se firmaron el Convenio Urbanístico (CONVE -2017-26631999-APN-DMEYD#AABE) y el Convenio Específico de Distribución de Fondos (CONVE-2018-63317225-APN-DMEYD#AABE)⁹.

Los mencionados Convenios Urbanísticos definen al Mayor Valor (MV) como el resultante en dólares de la enajenación de los inmuebles (VS¹⁰) descontado el Valor Recuperable (VR). A su vez, este último se compone por la sumatoria de la 1. la Tasación emitida por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) conforme el Anexo del Convenio; 2. más la Tasa Compensatoria (TC); 3. sumado a aquellos gastos razonables (GR) en que hubiere incurrido la AABE.

⁹ Se deja constancia que los antecedentes de dichos convenios no formaron parte del presente análisis, tal como se expuso en “III – Alcance de la tarea”, limitándose el presente análisis a los ingresos y distribución derivada de los mismos.

¹⁰ Valor de Subasta

En segundo orden, para la totalidad de los casos analizados, se ejecutó una transferencia de fondos anticipada a los distintos organismos previo a la escritura del inmueble. Según detalla la DCPF, dicho adelantamiento *“deberá estar avalado por medio de un Acto Administrativo emitido por Presidencia y Vicepresidencia de la Agencia”* (NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE). No obstante, no constan en los expedientes de las ventas dicho acto administrativo.

En tercer lugar, se observa que para el caso de las ventas que financian las obras del “Paseo del Bajo”, no se aplicó la metodología de cálculo de transferencia de fondos pactada en los Convenios acordados para dicha obra. Al respecto, no consta en los expedientes analizados que se haya dado intervención a las partes, en contradicción con la cláusula 6.3 del Convenio CONVE-2016-26264025-AJG, que establece que *“el presente Convenio no podrá ser modificado sin acuerdo previo en forma escrita de las partes”*.

Al respecto, mediante NO-2019-88125503-APN-DNSIYAC#AABE del 27 de septiembre de 2019, la DNSIYAC indicó que el Convenio utilizado fue el de Distribución de Fondos de Viaductos, en tanto que *“al transferir los fondos de dichas operaciones en forma anticipada a la escrituración, resultaba imposible aplicar la definición de Tasa Compensatoria enunciada en el Convenio CONVE-2016-26264025-AJG”*.

En este sentido, en los Convenios del Paseo del Bajo se definió la tasa compensatoria como aquella tasa nominal anual equivalente al 2% del valor de tasación desde la fecha de inscripción registral hasta la fecha de su efectiva enajenación. Asimismo, en la cláusula 2.1 del convenio se establece respecto a la “inscripción dominial” que la jurisdicción realizara las diligencias necesarias para aprobar los planos de mensura para la primera inscripción de los inmuebles, así como la AABE se obliga a la correspondiente inscripción registral.

Para calcular la tasa compensatoria, la AABE utilizó la fecha desde la firma del convenio CONVE-2016-26264025-AJG firmado el 30 de noviembre del año 2016 y la fecha de la liquidación respectiva (02/07/18), aplicando como se expuso previamente el Convenio de Distribución de Fondos de Viaductos. En tanto que dicha decisión implicó una distribución de fondos diferente a lo pactado, a modo de ejemplo, esta UAI realizó el cálculo para el periodo “diciembre 2016 – diciembre 2018”, donde se obtienen los siguientes resultados¹¹:

<u>Transferencias según TC a Dic 2018</u>	<u>Transferencias según TC a Junio 2018</u>	<u>Dif. (\$)</u>	<u>Dif. (%)</u>
---	---	------------------	-----------------

¹¹ Se deja constancia que esta UAI para realizar el mencionado cálculo utilizó la misma fecha de inicio (diciembre 2016), pero tomó como fecha final el 29 de diciembre de 2018.

Mayor Valor (GCBA)	\$ 4.364.640.615,12	Mayor Valor (GCBA)	\$ 4.376.381.723,91	\$ 11.741.108,79	0,27%
30% a TGN	\$ 1.256.375.688,86	30% a TGN	\$ 1.250.670.028,46	-\$ 5.705.660,40	- 0,45%
70% Minist. De Transporte	\$ 2.931.543.274,02	70% Minist. De Transporte	\$ 2.912.789.121,38	-\$ 18.754.152,64	- 0,64%

Producto de lo analizado por esta UAI, se evidencia que la transferencia al Ministerio de Transporte y a TGN resulto menor con el cálculo efectivamente realizado por el organismo.

Finalmente, en 5 expedientes (31%) de los 13 analizados, no constan en las actuaciones administrativas la documentación que acredite la liquidación y posterior distribución de los fondos (Anexo III).

e. Gestión de la cobranza de las ventas comerciales.

Resultado del análisis de los expedientes de la muestra en lo referente a la gestión de la cobranza de las ventas comerciales, se verificaron ingresos por la totalidad de los expedientes analizados (Anexo IV).

f. Otros fondos de tercero

Se verificó que la cuenta “Otros Fondos de Tercero” está compuesta por los siguientes ingresos:

Otros Fondos de Tercero - Marzo 2019		
Sub-Cuenta	Monto	Porcentaje
Anexo I Dto. 1382 Bco. FF12 \$	\$ 99.770.615,00	4%
Anexo II Dto. 1382 Bco. FF12 \$	\$ 726.739,48	0,03%
Boletas Duplicadas	\$ 3.523,42	0,0001%
Ds. Cobro Suspendido	\$ 254.740,47	0,01%
Fondos Varios	\$ 279.556,54	0,01%
Impuestos, Tasas y Contribuciones	\$ 221.802,01	0,01%
Ingresos sin Identificar	\$ 647.513,16	0,03%
Ingresos sin Imputar	\$ 42.006,91	0,002%
Renta Títulos	\$ 525.008,86	0,02%
Subastas y Vtas. Directas Dto. 1382 Bco. FF12 \$	\$ 19.401.833,25	0,8%
Dto. 1382 Art. 15 Otras Jurisdicciones	\$ 2.293.754.310,82	95%
TOTAL	\$ 2.415.627.649,92	100%

Según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE, “el criterio establecido se basa en que los ingresos son de terceros hasta tanto se validen a quién corresponden, por medio del expediente relativo al procedimiento del 70/30.”

Respecto de la integración de la sub-cuenta “Dto. 1382 Art. 15 Otras Jurisdicciones” correspondiente a las ventas en dólares realizadas y recaudadas en las cuentas de AABE, se pudo establecer que se encuentra integrada, entre otros, por ingresos correspondientes a subastas realizadas en el año 2017 que, si bien poseen escritura, para marzo 2019 no se había efectuado la distribución. Las mismas son:

Fondos de Terceros en USD Subastas al 31-3-19						
Expediente	Inmueble	Procedimiento	Fecha acreditación bancaria AABE	Caja de Ahorro Dólares	Escrituración	Organismo de origen
EX-2016-01560902-APN-DMEYD#AABE	Billinghursts y Sánchez de Bustamante	Subasta Pública Nº 10/17	5/9/2017	USD 81.930,77	20/10/2017	AFI
			8/5/2017	USD 940.000,00		
			8/5/2017	USD 846.000,00		
			5/9/2017	USD 94.000,00		
			31/8/2017	USD 7.438.069,23		
EX-2016-01560813-APN-DMEYD#AABE	Av. Coronel Díaz	Subasta Pública Nº 6/17	29/3/2017	USD 167.000,00	4/8/2017	AFI
			2/5/2017	USD 150.300,00		
			2/5/2017	USD 16.700,00		
			22/5/2017	USD 1.336.000,00		
EX-2016-01554619-APN-DMEYD#AABE	Chacabuco	Subasta Publica Nº 8/17	19/7/2017	USD 46.000,00	10/10/2017	AFI
			27/7/2017	USD 46.000,00		
			28/8/2017	USD 368.000,00		
EX-2016-00833435-APN-DMEYD#AABE	Huergo II	Subasta Publica Nº 29/17	31/1/2018	USD 2.000.000,00	-	AYSA
			19/2/2018	USD 2.000.000,00		
			26/4/2018	USD 15.785.365,85		
EX-2016-01560368-APN-DMEYD#AABE	Av. Corrientes 2881/2891	Subasta Publica Nº 41/17	14/2/2018	USD 5.400,00	25/4/2018	AFI
			15/2/2018	USD 48.500,00		
			1/3/2018	-		
			TOTAL USD	USD 31.369.265,85		
				TOTAL \$ (*)	\$ 1.389.658.477,16	

(*) Se deja constancia que para realizar la conversión de dólares a pesos se utilizó el tipo de cambio al 29/3/2019 (1 USD - \$ 44.30)

IX. Seguimiento de observaciones pendientes

1. Falta de formalización de procedimiento y asignación de tareas de recaudación y distribución

Observación del Informe SISAC N° 24/2018: El “Manual de procedimiento de Recaudación” no se encuentra formalizado y asimismo no se condice en su totalidad con las acciones establecidas en la Res. AABE 5/2013, tal como se describe en el marco de referencia.

Recomendación: Se recomienda la formalización del procedimiento, así como establecer claramente las funciones de las áreas intervinientes que deberán adecuarse normativamente.

Situación relevada actual: En primer lugar, con fecha 7 de febrero de 2019 se aprobó la DA N° 76/2019 que estableció una nueva estructura. Por otra parte, el 15 de mayo del corriente, se dictó la Circular N° 1/2019 y el 11 de julio por RESFC-2019-285-APN-AABE#JGM se aprobó el “Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70//30”. Finalmente, mediante RESFC-2019-361-APN-AABE#JGM de fecha 30 de agosto del 2019 se aprobó el “Manual de Procedimientos Control de Obligaciones”.

Estado: Con Acción Correctiva Informada

2. Falta de registración en el sistema que puede derivar en falencias en la cobranza

Observación del Informe SISAC N° 24/2018: El 75% de los contratos muestreados no se encuentran registrados en el sistema SACA, por lo que no puede ser constatada la gestión de cobranzas de los mismos.

Recomendación: Se recomienda la formalización del procedimiento, el que debe contener una instancia de control que asegure el registro de la totalidad de las transacciones referentes a la gestión de cobranzas.

Situación relevada actual: Tal como que se expuso, se realizó la migración de la información de las cuentas corrientes SACA, no obstante, esta UAI se encuentra a la espera del informe de migración. En este sentido, se mantiene la observación hasta tanto se verifique en futuras auditorias.

Estado: Con acción correctiva informada.

3. Error material y falta de definición de asignación de tareas

Observación del Informe SISAC N° 24/2018: Falta de definición en lo normado por el artículo 2º de la Resolución AABE 83-E/2017, en lo

respectivo a la información que las jurisdicciones alcanzadas deben proceder a cargar en RENABE a través del SIENA para identificar y distribuir correctamente los ingresos provenientes de la gestión de inmuebles.

Tampoco se encuentran definidas las áreas responsables del control de lo establecido en la citada normativa, ni las medidas a tomar respecto de los incumplimientos detectados.

Recomendación: Emitir instructivos externos con indicación de la información obligatoria que las jurisdicciones y SAF deben cargar en RENABE a través del SIENA, para identificar e imputar correctamente los ingresos.

Situación relevada actual: Mediante RESFC-2019-361-APN-AABE#JGM se derogó el Art. N° 2 de la Resolución AABE 83-E/2017. El mencionado artículo poseía un error material de redacción que obligaba a la carga por parte de las jurisdicciones de la cuenta en *cada* distribución, para el caso de los contratos enmarcados en el art. 24 del Anexo del Decreto N° 2670/2015. En este sentido, no solo se obligaba a remitir la información obligatoria del art. 4 del Anexo al Decreto N° 2670/2015, obligación que era precedente y que continúa formando parte del proceso de registro y actualización del RENABE, sino que se obligaba también a la carga en dicho registro a través del SIENA del número de cuenta bancaria.

Estado: Regularizado

4. Falencias en la Gestión de Cobranzas y falta de gestiones para el tratamiento de los fondos de la cuenta “Otros Fondos de Terceros”

Hallazgo del Informe SISAC N° 2/2019: En función a lo informado respecto de “Otros fondos de terceros” (ver apartado e. Trabajo Realizado y apartado f. Resultados), y a los procedimientos de auditorías previas, se evidencian falencias en la gestión de las cobranzas. En igual sentido, se evidencia la existencia de fondos inmovilizados sin que consten las gestiones tendientes para su debido tratamiento.

Recomendación: Se recomienda la formalización de un procedimiento administrativo que cuente con las debidas instancias de control, que permita llevar el comportamiento de pago de los contratos por los que se perciben ingresos, entre otros, y la debida protección de los activos del Patrimonio Nacional.

Situación relevada actual: Mediante RESFC-2019-361-APN-AABE#JGM se aprobó el Procedimientos Control de Obligaciones. No obstante, se manifiestan falencias en la gestión de la cobranza y se han verificado ingresos en la cuenta “Otros Fondos de Tercero” en la presente auditoría.

Estado: Con acción correctiva informada.

5. Falencias en la gestión de la cartera de renovación de contratos

Hallazgo del Informe SISIO N° 7/2017: Se observan debilidades en el control interno en referencia a la gestión de los contratos. Las mismas se

traducen en falta de eficacia y eficiencia en la obtención, renovación de los contratos, como en la posterior administración de la deuda de los mismos.

Recomendación: Se recomienda la formalización de un procedimiento interno de renovación de contratos como así también del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado, requerido por la normativa vigente. En el mismo sentido, resulta recomendable la implementación de un sistema que permita el seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones por parte del concesionario.

Situación Relevada actual: Las acciones correctivas de dicho hallazgo se enmarcan en lo acordado en la reunión de Comité de Control¹² y su correspondiente seguimiento. Se mantiene la observación hasta que se verifique el cumplimiento de dichas acciones.

Estado: Con acción correctiva informada.

X. Observaciones y recomendaciones

1. Falencias en la gestión documental de los expedientes administrativos

Observación: Se ha verificado que las actuaciones administrativas por las que tramitan las operaciones de contratos y ventas, así como los expedientes relativos a la distribución de los ingresos mensuales percibidos, carecen de la documentación respaldatoria suficiente que permita dar cuenta de la toma de decisiones. Dicha circunstancia asimismo se traduce en el incumplimiento del art. 7º de Decreto N° 894/2017 que establece que el expediente es “*el conjunto ordenado de documentos y actuaciones que sirven de antecedente y fundamento al acto administrativo, así como las diligencias encaminadas a ejecutarlo*”.

En particular, no se ha podido establecer elementos que permitan verificar las razones respecto por qué los organismos no cumplen con la remisión de la información que permita realizar la distribución; como así también se verifican casos de transferencia de fondos sin la documentación que acredite la liquidación en el expediente respectivo.

Recomendación: Se recomienda establecer instancias de control respecto a la incorporación en los expedientes de la documentación respaldatoria, en tanto que la información debe ser válida, íntegra, exacta y de utilidad para acreditar la toma de decisiones y fundamentar los cursos de acción ejecutados. Asimismo, respecto de los expedientes bajo trato resulta necesario incorporar en las actuaciones administrativas la documentación relativa a las liquidaciones, entre otros para dar cuenta de las responsabilidades asignadas a las áreas intervinientes.

¹² Acta N° 5 de la Reunión de Comité de Control Interno realizada el 4 día del mes de julio de 2019 y que fuese plasmada en el IF-2019-80488305-APN-SIGEN del 5 de septiembre del 2019, así como a los compromisos asumidos mediante IF-2019-62102684-APN-GCSEI#SIGEN.

Opinión del Auditado: *“Con el propósito de cumplir en todas las actuaciones con lo previsto en el art. 7 del decreto N° 894/2017, se impulsaron los distintos manuales de procedimiento, que se detallaran a continuación. En particular, en lo que hace a esta observación, se aprobó, con fecha 11 de julio del corriente, por la RESFC-2019-285-APN-AABE#JGM el “Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70/30”.*

Asimismo, se creó el Programa de Control de Obligaciones por la RESOL-2019-32-APN-VP#AABE, de fecha 15 de febrero de 2019, a los fines de intervenir en los Actos Administrativos donde se aprueban Asignaciones en Uso, Permisos de Uso Precarios, Concesiones de Uso y Ventas con Cargo. Por su parte, por RS-2019-78602964-APNAABE#JGM, de fecha 30 de agosto de 2019, se aprobó el “Manual de Procedimiento de Control de Obligaciones”.

En función de estas medidas impulsadas, se considera que las instancias de control respecto a la incorporación en los expedientes de la documentación respaldatoria, se encuentra debidamente cumplimentada.

En cuanto a la incorporación de la documentación relativa a las liquidaciones en cada una de las actuaciones, se está trabajando con las distintas áreas intervinientes, para incorporar toda la documentación generada al respecto, en los expedientes que aún no se le haya vinculado.

Por su parte, vale referirse a la situación de los expedientes listado en el Anexo II del Informe (“Muestra de Contratos”).

Respecto de la “Muestra de Renovados” se hacen las siguientes aclaraciones respecto de los expedientes observados:

EX-2016-00029543- -APN-DMEYD#AABE Ruta Sur Trucks

Expediente girado a la Coordinación de Control de Obligaciones, con fecha 02 de septiembre de 2019, mediante PV-2019-79502805- -APN-DEO#AABE para la gestión de las obligaciones.

EX-2016-00069981- -APN-DMEYD#AABE – SADI METAL

Expediente girado a la Coordinación de Control de Obligaciones, con fecha 02 de septiembre de 2019, mediante PV-2019-79505615- -APN-DEO#AABE para la gestión de las obligaciones.

Dicho expediente fue devuelto con fecha 18 de octubre 2019 mediante NO-2019-94092966- -APNDEYMG#AABE solicitando se informe el porcentual correspondiente a la cláusula 7ma del contrato. En consecuencia, con fecha 28 de octubre de 2019, mediante PV-2019 96896536- -APN-DEO#AABE, se solicita a la DSIENYND para su intervención. Dicha respuesta se encuentra pendiente.

En cuanto a la muestra de contratos vigentes, corresponde efectuar las siguientes aclaraciones de acuerdo a las observaciones mencionadas:

EX-2017-07590543- -APN-DMEYD#AABE – Municipalidad de Punta Indio

De acuerdo al IF-2017-07599124-APN-DGP#AABE se vincula el contrato oportunamente firmado por la Municipalidad de Punta Indio y la Armada con fecha 23 de diciembre de 2010, en el cual se establecía una vigencia de la relación contractual por el plazo de 10 años contados desde la suscripción del mismo.

De acuerdo con el art. 13 del Decreto N° 1382/2012, “mientras dure la vigencia de dichos contratos, su administración será responsabilidad del organismo que detente la custodia del bien”.

EX-2017-02150450- -APN-DMEYD#AABE – 1940 SRL

De acuerdo al Convenio Marco de Cooperación entre el Ministerio de Cultura de la Nación y la AABE (CONVE-2016-04941318- -APN-MC) incorporado en el expediente de referencia mediante IF-2017-02351591- -APN-DGP#AABE, se establece en su cláusula cuarta que la gestión de los montos que se perciban en virtud de pagos correspondientes a canon locativo y/o cualquier gasto, tasa, impuesto a cargo del concesionario, referidos a los bienes indicados en la cláusula tercera del mismo convenio, deben depositarse en la Cuenta Recaudadora denominada MUSEOS de titularidad “EL MINISTERIO”.

EX-2016-00019887-APN-DMEYD#AABE – Fundación Hogares Argentinos

De acuerdo al instrumento original incorporado en el expediente de referencia mediante IF-2016-00029077-APN-DGP#AABE, se trata de un acta de tenencia suscripta entre AGP y la Fundación con fecha 09 de marzo de 2000 en el cual no se establece canon locativo, siendo el mismo un instrumento gratuito.

EX-2016-00803229-APN-DMEYD#AABE – CNRT

De acuerdo al instrumento original incorporado en el expediente de referencia mediante IF-2016-00814497-APN-DGP#AABE, se trata de un acta de tenencia suscripta entre AGP y la CNRT con fecha 14 de abril de 2010 en el cual no se establece canon locativo, siendo el mismo un instrumento gratuito.

Respecto de la “Muestra Vencido”, ante las dificultades encontradas a la hora de renovar contratos vencidos, en 2017 se llevó adelante el Proyecto de Mejora de Proceso de Renovación de Contratos, liderado por la Unidad de Procesos de esta AGENCIA. En el mismo, se realizó un relevamiento exhaustivo de las instancias operativas de dicho circuito, llegándose a la conclusión que las probabilidades de finalizar con una renovación exitosa eran bajas.

Con esta premisa, desde la ex DNGIE se definió un cambio de paradigma a la hora de gestionar el universo de contratos vencidos. Se definió que “el objeto de análisis del que debía partir la Dirección Nacional de Gestión Inmobiliaria Estatal era el “inmueble” del ESTADO NACIONAL, su aptitud para ser utilizado por alguna repartición pública o no, su capacidad para

satisfacer una necesidad social o de otras jurisdicciones o bien su potencial comercial. Es decir, se puso el foco en el inmueble y la necesidad de darle al mismo el mejor destino posible, independientemente de que el mismo contara con un contrato vencido” (NO-2019-67068242-APN-DNPYCE#AABE).

En esta línea, es que se trabajó en el armado de un Plan de Operaciones en el cual se priorizaron los casos que se consideraban de mayor impacto, atendiendo variables tales como el potencial comercial del inmueble y la completitud del expediente a la hora de realizarse el análisis de Renovación de Contrato. Se desarrollaron nuevas líneas de servicios, resultando que, por las dificultades operativas recabadas para la renovación de los contratos, resultó conveniente enfocar los esfuerzos de trabajo en la generación de nuevos instrumentos que permitieran obtener un mejor aprovechamiento de los inmuebles patrimonio del ESTADO NACIONAL.” (NO-2019-101880544-APN-DNSIYAC#AABE)

Comentario del Auditor: Esta UAI toma nota de la información relativa al universo de los contratos, lo cual se enmarca tal como se expone en el alcance del presente en el marco de lo acordado oportunamente en la Reunión de Comité de Control Interno realizada el 4 día del mes de julio de 2019 y que fuese plasmada en el Acta N° 5 mediante IF-2019-80488305-APN-SIGEN del 5 de septiembre del 2019.

Por otra parte, el auditado ratifica la Observación y recomendación, en el sentido que manifiesta estar trabajando en la integración de la documentación respaldatoria faltante. En consecuencia, y en oportunidad de próximas auditorías sobre el tema, se evaluará la integridad de la documentación de los expedientes.

2. Falta de gestión de cobranza de los contratos de bienes inmuebles del ENA

Observación: Se evidencian falencias en el sistema de información en tanto que se acreditó que las áreas intervinientes no realizan las responsabilidades y funciones que le fueron asignadas mediante la Decisión Administrativa N° 76/2019 relativas a la gestión de la cobranza de los contratos de bienes inmuebles del Estado Nacional, lo que impide establecer un aceptable sistema de control interno en la materia. Las situaciones mencionadas pueden dar lugar, entre otros riesgos, a situaciones contractuales contrarias a las necesidades o conveniencias del Estado Nacional, con la posibilidad del perjuicio fiscal que dichas circunstancias podrían conllevar.

Recomendación: Se recomienda que las áreas intervinientes den cuenta de las responsabilidades asignadas por normativa. En este sentido, se entiende necesaria la elaboración y formalización de un procedimiento que abarque todas las instancias de control de la gestión de cobro, así como el establecimiento de criterios y principios homogéneos para la toma de

decisión ante la falta de pago por parte de los cocontratantes. En este orden de ideas, el “Manual de Procedimiento para el Control de Pagos Efectuados”, que fuere aprobado mediante RESFC-2019-361-APN-AABE#JGM de fecha 30 de agosto del 2019, remite en el punto 14.2 al “Manual de Procedimiento para el Análisis y Medidas a Adoptar” sobre el cual, a la fecha del presente, esta UAI no ha tomado conocimiento.

Opinión del Auditado: *“Tal como se desprende del Informe Preliminar en trato, en el transcurso del período 2016/2019 se produjo una clara evolución en la organización del trabajo de la gestión de cobranzas. A los avances mencionados en su Informe (RESFC-2019-285-APN-AABE#JGM; Reglamento Operativo del Programa), corresponde adicionar otros logros anteriores a estos.*

Tales avances evidencian las gestiones realizadas por la Agencia respecto de la cobranza de contratos a nivel general, más allá de las gestiones particulares que se hayan podido concretar en cada contrato.

A modo preliminar, vale remarcar que la gestión de cobranzas es una iniciativa que involucra distintas tareas, cuya competencia se encuentra distribuida en distintos equipos, con distinto grado de sensibilidad.

En el 2015 esa tarea involucraba al Tesoro General de la Nación como órgano competente en la gestión de la Cuenta. La AABE únicamente tenía visibilidad de los reportes que esta efectuaba, en la medida que podían individualizarse los pagos impactados en la cuenta. Con eso se realizaba un seguimiento de los pagos, que carecía de integridad, puesto que resultaba muy rudimentario dar trazabilidad entre los montos ingresados a dicha cuenta y la identificación de cada contrato. A su vez, se adicionaba la complejidad de la gestión con otra jurisdicción.

A modo de síntesis, vale decir que para el 2015 no existían en esta Agencia, salvo contadas excepciones, cuentas corrientes activas de contratos de alquiler y concesión, sin que se tengan registros de la recaudación anual generado por esos instrumentos. Es decir, para poder comenzar con cualquier gestión orientada a regularizar la “Gestión de las Cobranzas”, resultaba indispensable contar con una información trazable, que permite conocer el estado de situación de cada caso y del proceso, en general.

En efecto, de las competencias que surgen de la Estructura Organizativa de la Agencia aprobada por Decisión Administrativa Nº 1069/2012 y la Resolución Nº 5/2013, no se encontraba taxativamente prevista el área que tenía a cargo la responsabilidad de la gestión de cobranzas.

En consecuencia, en una instancia inicial frente a la necesidad de abordar este problema, esta Dirección asumió la gestión de las cobranzas desde la Coordinación de Administración de Contratos. De esa manera, la gestión del contrato, la relación con la contraparte, la verificación del cumplimiento de las obligaciones, el seguimiento de las intimaciones por incumplimiento y la

toma de decisiones respecto de los cursos a seguir, quedaron en cabeza de un solo equipo.

Atento a los riesgos y falencias que esa gestión implicada, en junio de 2016 se impulsó una modificación a la Gestión de las Cobranzas, desarrollando un plan de trabajo de manera conjunta entre la DGA y la DNGIE, con el propósito de:

- i. Robustecer el proceso de Gestión de Cobranzas.*
- ii. Incrementar la recaudación proveniente de cánones locativos para el Estado Nacional.*
- iii. Dotar de mayor transparencia al proceso y evitar los conflictos de interés.*
- iv. Dar consistencia a la información vinculada con los impactos en la cuenta bancaria y la información contractual.*
- v. Generar un proceso más eficiente distribuyendo las tareas entre los distintos equipos de la Agencia de acuerdo con las competencias específicas de cada uno.*

A modo ilustrativo, se acompaña el esquema planteado en aquel entonces como forma de trabajo en conjunto entre ambos equipos (se adjunta como archivo de trabajo).

() Material elaborado de manera conjunta entre DGA y la DNGIE para la capacitación de los equipos de trabajo para la implementación de la “Gestión de las Cobranzas” el 16 de septiembre de 2016.*

Así las cosas, con el propósito de alcanzar los objetivos planteados se impulsaron distintas iniciativas que impactaron favorablemente en la Gestión de las Cobranzas.

Por un lado, se impulsaron las modificaciones normativas pertinentes con el objeto de dotar a la Agencia de una cuenta recaudadora. La ley 27.341 aprobó en el Artículo 57 que “El Tesoro nacional autorizará la apertura de una cuenta recaudadora a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo”.

En la misma dirección, se modificó el sistema de ingresos, cambiando las transferencias de fondos a la cuenta por el e-Recauda. Esta tarea supuso un trabajo caso por caso con cada contraparte, a efectos de capacitar en el uso de esta herramienta. Obteniendo, entre otras ventajas, la identificación del 100% de los ingresos percibidos en la cuenta.

Por su parte, con el propósito de mantener actualizado los cánones locativos fijados en el Estado, se impulsó el Decreto 146/17, orientado a exceptuar de la ley Nº 23.928, a “toda actividad u operación inmobiliaria en la que el Estado Nacional sea parte”. Esto fue aplicado en los contratos celebrados con posterioridad que permiten mantener actualizado los valores reales de los cánones locativos.

A su vez, se impulsó la incorporación de nuevas cuentas corrientes, provenientes de contratos cuya cobranza no estaba siendo gestionada.

Ahora bien, habida cuenta de la experiencia recolectada, con el propósito de robustecer la “Gestión de las Cobranzas” y darle mayor alcance y consistencia, se diseñó un nuevo esquema de trabajo, cuyo resultado puede verse reflejado en la nueva estructura organizativa de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, aprobada por DA-2019-APN-JGM.

En la misma, se establece las siguientes acciones:

- *Coordinación de Contabilidad, Patrimonio y Servicios Generales de la Dirección de Contabilidad, Patrimonio y Servicios Generales:*

(...)

11. Administrar las cuentas corrientes por recaudación de cánones por contratos de alquiler y concesiones, los depósitos por subastas u otras modalidades de disposición de inmuebles, y la posterior liquidación y distribución de los fondos a la Tesorería General de la Nación y otros organismos, según normativa vigente.

12. Colaborar con el control de los pagos por alquileres y concesiones y las moras, propiciando con la Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios, la confección de intimaciones fehacientes según corresponda, así como planes de refinanciación para regularización de operaciones que registren deuda.

- *Coordinación de Control de Obligaciones de la Dirección de Evaluación y Monitoreo de Gestión:*

Coordinar la fiscalización de las obligaciones que surjan de los actos administrativos y contratos emanados de la Agencia, realizando el control de su cumplimiento de parte de quienes resulten obligados.

1. Elaborar informes técnicos detallados donde se consignen las obligaciones o cargos controlados, su grado de cumplimiento y las recomendaciones efectuadas.

2. Llevar un registro del estado de las obligaciones originadas en actos y contratos emanados y fiscalizados por la agencia, y mantenerlo actualizado.

3. Mientras que, a la Coordinación de Concesiones y Contratos, de la Dirección de Ejecución de Operaciones se limitaron sus acciones, en lo que refiere a este tema, en “2. Establecer los requisitos específicos en la tramitación de locaciones y concesiones sobre inmuebles del Estado Nacional.”

En esa misma dirección, se creó el Programa de Control de Obligaciones por la RESOL-2019-32-APN-VP#AABE, de fecha 15 de febrero de 2019, a los fines de intervenir en los Actos Administrativos donde se aprueban Asignaciones en Uso, Permisos de Uso Precarios, Concesiones de Uso y Ventas con Cargo. En ese contexto, se instruye a la Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión Documental, a la remisión de las resoluciones que se hayan dictado desde la creación de la Agencia hasta la fecha.

Asimismo, se instruye a la Coordinación del Programa, elabore el correspondiente Plan de Trabajo para su aplicación en las actuaciones a través de las cuales tramitaron las resoluciones informadas, es decir las correspondientes al período 2012/2018.

En esa línea, por conducto de la RS-2019-78602964-APN-AABE#JGM se aprobaron los siguientes manuales “MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA EL CONTROL DE PAGOS EFECTUADOS”, “MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA EL CONTROL DE PAGOS DE IMPUESTOS, SERVICIOS Y/O EXPENSAS”, “MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA EL CONTROL DE LA PRESENTACIÓN DE SEGUROS Y GARANTÍAS” y “MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA EL ANÁLISIS DE POSIBILIDAD DE PRÓRROGA O CIERRE DEL CONTRATO”.

A partir de la aprobación de tales manuales, se cuenta con un procedimiento establecido que permite identificar la forma de gestionar adecuadamente el control de obligaciones, el control de pagos efectuados, el control de pagos de servicios, impuestos y/o expensas, el control de seguros y garantías, y el análisis de posibilidad de prórroga o cierre del Contrato que surja en la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

La aplicación de los mismos proporciona un grado de seguridad razonable en cuanto al control de obligaciones y los procedimientos anteriormente descritos, evitando demoras innecesarias y duplicidad de las tareas. Asimismo, contribuyen con la división de tareas, permitiendo hacer más eficiente y transparente el proceso.

En consecuencia, las actividades desarrolladas permiten a la organización cumplir con los plazos establecidos para el control de obligaciones, los de pagos efectuados, el control de seguros y garantías, y el análisis de posibilidad de prórroga o cierre del Contrato.

En virtud de lo expuesto, es dable destacar que, previo a la aprobación de la nueva estructura la gestión de las cobranzas carecía de un abordaje integral, eficiente y transparente, sin que surja de manera explícita que Dirección tiene que llevar adelante cada tarea. A partir de la aprobación de la nueva estructura y los manuales y procesos impulsados, se ha corregido esta falencia, ejerciendo un mayor control sobre los sujetos obligados por la AABE.

Habida cuenta de la entidad que el tema reviste, el proceso de gestión de cobranzas se completa con tareas que involucra a distintos equipos de la Agencia. Esta decisión impacta en una evaluación más minuciosa de las obligaciones emergentes del contrato, por un área enfocada exclusivamente en ello, como es el equipo de Control de Obligaciones. Una vez realizado el análisis, se elabora un informe el cual se girará al área sustantiva para su activación, en caso de incumplimiento de algún cargo del instrumento jurídico celebrado entre esta Agencia y la contraparte.

Es decir, el área de Control de Obligaciones emitirá un informe conforme la normativa y manuales de procedimiento mencionados anteriormente, instruyendo a esta Dirección a los fines de regularizar el incumplimiento por las vías administrativas que correspondan.

Las iniciativas desplegadas, demuestran su impacto en la recaudación en la cuenta de la Agencia. Se acompaña un detalle de la recaudación anual por contratos de cada año:

Concepto	Recaudación 2016	Recaudación 2017	Recaudación 2018	Recaudación 2019	Porcentaje incremental
Recaudación Anual contratos en Millones de \$	\$ 49,70	\$ 320	\$ 469	\$ 1.119	2251,51%

Desde el inicio de esta gestión a la fecha se ha logrado incrementar exponencialmente el monto anual recaudado proveniente de contratos y/o permisos de usos onerosos. La recaudación registrada en el año 2016 fue de \$49,7 millones de pesos, siendo que para el 2019 se proyecta la recaudación de \$ 1.119 millones de pesos, arrojando una diferencia de 22 veces en 4 años.

Dicho incremental, no se explica sino del exhaustivo análisis y selección de la cartera de contratos del Estado Nacional. En particular, a raíz de las arduas tareas de negociación y gestión llevados adelante en los contratos seleccionados por ser considerados los casos más significativos. A modo ilustrativo, acompañamos una muestra de los contratos más relevantes, según el canon, de la Agencia:

Empresa/Contraparte	Ingreso x Canon 2016	Ingreso x Canon 2019	Incremental Canon	Porcentaje Incremental	Método de indexación
CENCOSUD S.A.	\$ 1.900.000,00	\$ 12.000.000,00	\$ 10.100.000,00	631,58%	C.E.R
CEAMSE	\$ 3.380.000,00	\$ 14.471.000,00	\$ 11.091.000,00	428,14%	C.E.R
MILENIO BAHIA	\$ 124.640,00	\$ 642.000,00	\$ 517.360,00	515,08%	-
CARGILL	\$ 48.521,00	\$ 160.000,00	\$ 111.479,00	329,75%	-
ASOCIACIÓN ARG. DE POLO	\$ 269.700,00	\$ 1.740.000,00	\$ 1.470.300,00	645,16%	UVAS
PANTER S.R.L	\$ 55.000,00	\$ 1.100.000,00	\$ 1.045.000,00	2000,00%	UVAS
EXOLGAN S.A	\$ 313.000,00	\$ 5.168.325,60	\$ 4.855.325,60	1651,22%	C.E.R
CASINO BUENOS AIRES	\$ 71.000,00	\$ 640.000,00	\$ 569.000,00	901,41%	C.E.R
LEDESMA SAAI	\$ 90.000,00	\$ 943.000,00	\$ 853.000,00	1047,78%	C.E.R
GALERIAS BOGAL S.A	\$ 45.000,00	\$ 240.000,00	\$ 195.000,00	533,33%	C.E.R

Valores aproximados” (NO-2019-101880544-APN-DNSIYAC#AABE).

Comentario del Auditor: Esta UAI toma nota de los avances en la materia, entre los cuales no se desconoce los manuales aprobados en el transcurso

del plazo de la presente auditoría. En este sentido, se insiste en la adecuación y perfeccionamiento de los manuales que formen parte del circuito de control de las obligaciones tanto con el resto de los manuales que fuesen emitidos oportunamente, como con los que se emitan para completar dicho circuito administrativo. Por otra parte, en tanto que dichos avances no fueron objeto de la presente por no formar parte del periodo de análisis, se mantiene la observación hasta tanto se verifique en futuras auditorías.

3. Metodología de cálculo de las liquidaciones del Paseo del Bajo

Observación: Tal lo mencionado en el apartado “III- Alcance de la Tarea”, no se analizaron en el presente los antecedentes ni la competencia que dieron lugar a los convenios urbanísticos; los cuales, por otra parte, no surgen de los expedientes administrativos bajo trato. En consecuencia, producto de las tareas de auditoría, se verificó la falta de documentación respaldatoria que acredite las razones por las que se modificó la metodología del cálculo de liquidación de los ingresos de las subastas para financiar las obras del “Paseo del Bajo”, así como la transferencia anticipada de dichos fondos. Merece destacarse que la ausencia de dicha justificación resulta de importancia debido a que se tradujo en diferencias en lo distribuido a las partes.

Recomendación: En primer lugar, se recomienda incorporar en las actuaciones administrativas la documentación que acredite las razones por las que se modificó el cálculo de liquidación, así como los actos administrativos correspondientes al adelantamiento de fondos. Asimismo, resulta conveniente actualizar el “Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70/30”, incorporando aquellos casos donde por necesidad y/o urgencia se establezcan otros tipos de modalidades de distribución que fuere limitado en el alcance del mismo.

Opinión del Auditado: *“Respecto la observación del cambio de metodología de cálculo de liquidación, se considera que no existió tal modificación. En efecto, el Convenio CONV-2016-26264025-AJG, de fecha 30 de noviembre de 2016, establece que el cálculo de la tasa compensatoria se calcula “desde la fecha de inscripción registral de los Inmuebles hasta la fecha de su efectiva enajenación”.*

Así las cosas, al 02 de julio de 2018, habiéndose aprobadas las subastas en cuestión, con sus respectivas Decisiones Administrativas, siendo que el pago de precio fue abonado en su totalidad, se interpretó que la efectiva enajenación había sido efectuada. Ello, en tanto que no se encontraba debidamente especificado cuando se consideraba el momento de la efectiva enajenación.

En el mismo sentido, las mismas partes intervinientes en dicho convenio, interpretaron que “la tasa compensatoria se refiere a una tasa nominal anual equivalente al 2% hasta la efectiva enajenación, entendiéndose como la misma el momento de la correspondiente liquidación” (CONVE-2018-63317225-APN-DMEYD#AABE).

En rigor, no se utilizó el convenio vinculado a otros inmuebles para distribuir los fondos del Paseo del Bajo. Sino que, para la distribución de fondos observada, se aplicó un criterio, que resulto conteste con los criterios utilizados por las mismas partes en otro acuerdo.

Sumado a ello, tanto el Ministerio de Transporte, como el Gobierno de la Ciudad, no hicieron observaciones a las liquidaciones efectuadas. Para mayor abundamiento, habida cuenta de la observación efectuada por esa Auditoría, le fue requerido al Ministerio de Transporte, por nota N° NO-2019-100475353-APN-DNSIYAC#AABE, de fecha 8 de noviembre del corriente, que “realicen las observaciones que estime corresponder a las liquidaciones practicadas”. Al respecto, por medio de la nota N° NO-2019-101464205-APN-CT#MTR, del día de la fecha “se informa que no se encuentra observaciones para dicha liquidación”.

No es ajeno remarcar que dichos fondos, tuvieron como destino específico el financiamiento de una obra de infraestructura que, al momento de tomarse la determinación, se encontraba en curso. Habiéndose reunido los elementos suficientes para considerar consolidada la enajenación, no resultaba pertinente la retención de tales fondos, con el consiguiente impacto financiero derivado de las obligaciones que resultaban necesario afrontar en el marco de aquel proyecto.” (NO-2019-101880544-APN-DNSIYAC#AABE).

Comentario del Auditor: En virtud de las contradicciones expuestas durante la auditoría sobre el presente hallazgo, así como también lo indicado por el auditado en su opinión respecto a la falta de criterios pre-establecidos sobre la aplicación de la metodología de cálculo de la tasa compensatoria, se entiende necesario que se definan y formalicen cuáles serán los criterios aplicables para evitar situaciones como las señaladas y se adecúe el “Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70/30” para las situaciones de excepción como el caso bajo trato.

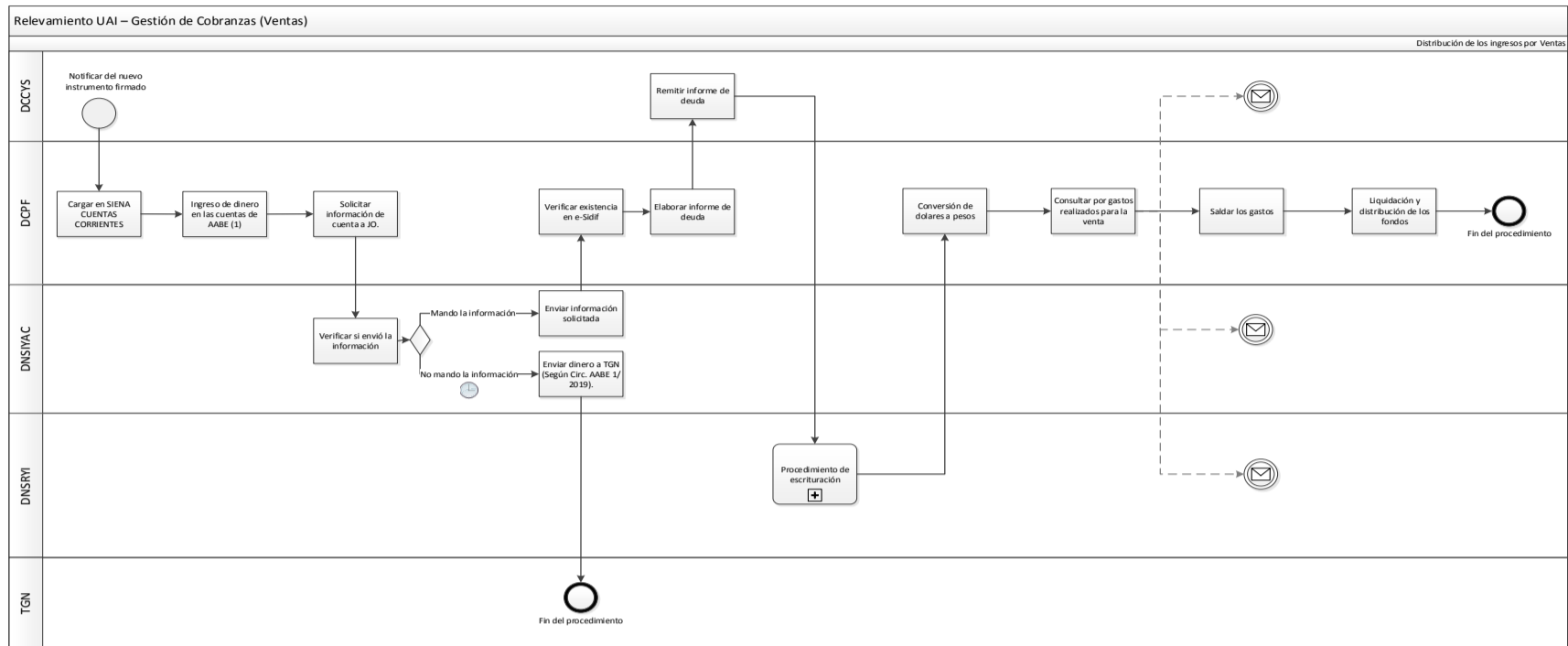
XI. Conclusión

De las tareas de auditoría realizadas surgen observaciones que dan cuenta de la existencia de debilidades en el sistema de control interno imperante en el proceso de gestión de la cobranza de los ingresos de la enajenación de los inmuebles, de la constitución, transferencia, modificación o extinción de otros derechos reales o personales sobre los mismos, y de locaciones, asignaciones o

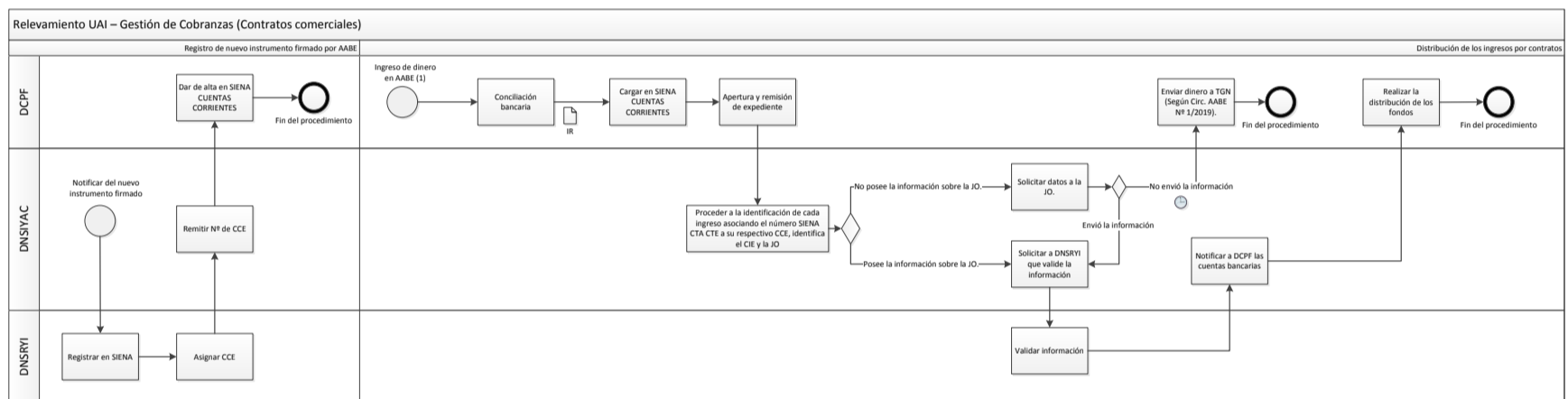
transferencias de su uso llevadas a cabo por la Agencia de Administración de Bienes del Estado. En particular, la carencia en las actuaciones administrativas de documentación necesaria que sirva de respaldo y fundamento para la toma de decisiones, que en efecto el auditado manifiesta estar arbitrando las medidas para regularizar.

No obstante, esta UAI no puede desconocer que, en el transcurso de las tareas de auditoría, se aprobaron manuales de procedimiento que pueden traducirse en avances sobre la materia; sin embargo, los mismos no fueron objeto de análisis en la presente, por lo que sus efectos deberán ser evaluados en futuras auditorías.

Anexo I: Relevamiento UAI – Gestión de la cobranza y distribución.



(1): "En el caso de los ingresos percibidos en concepto de Ventas por medio de Subastas, ante la recepción vía correo electrónica del aviso de pago por parte del oferente/adjudicatario, se archiva el comprobante recibido y se comunica a Tesorería informando el próximo ingreso del mismo a las cuentas recaudadoras, tanto sea en Pesos como en Dólares." (NO-2019-55182180-APN-DCFP/AABE)



(1): Mediante e-recauda en Pesos a través del ingreso en Cuenta Recaudadora AABE o por transferencia en Pesos a la cuenta 2510M6 de la TGN. Los ingresos por transferencia en la cuenta 2510/46 de la TGN son "informados semanalmente por la Dirección de Administración de Cuentas Bancarias de la TGN, para ser identificados por la AABE. Aquellos que se verifican, se reportan a la TGN, y se proceden a registrar contablemente en los sistemas LYC, para luego ser volcados en SIENA CUENTAS CORRIENTES". "el equipo del 70/30 procede a solicitar al Tesoro por mes vencidos el 70 % de aquellos ingresos, tramitándolo por medio de un expediente." (NO-2019-55182180-APN-DCFP/AABE)

Anexo II: Muestra de Contratos

MUESTRA DE RENOVADOS											
Expediente	Plan General - Rta. 03-2019	Razón Social	Estado de Contrato	Organismo	Jurisdicción	Provincia	Municipio	OBS. ENERO	OBS. FEBRERO	OBS. MARZO	Cuenta corriente en SIENA (conforme DCPYF)
EX-2016-38370-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2016	DANIEL ERNESTO CAPIELLO	Vigente	Ejército Argentino	Ministerio de Defensa	San Luis	San Luis	Sin observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones	Posee cuenta corriente en el sistema SIENA
EX-2016-0007800-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2017	MILENIO BAHIA S.A. / LO PRIMO S.A. (UTE)	Vencido	Estado Mayor General de la Armada	Ministerio de Defensa	Buenos Aires-GBA	Coronel de Marina Leonardo Rosales	Sin observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones	Posee cuenta corriente en el sistema SIENA
EX-2017-00281319-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2017	SURFACTAN S.A.	Vencido	ADIF SE	Ministerio de Transporte	Buenos Aires-GBA	Victoria	Sin observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones	Posee cuenta corriente en el sistema SIENA
EX-2016-00016097-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2017	CARGILL S.A.C.I.	Vencido	Fuerza Aérea	Ministerio de Defensa	Santa Fe	Alvear	Sin observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones	Posee cuenta corriente en el sistema SIENA
EX2018-23367318-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2018	EXOLGAN	Vencido	ADIF SE	Ministerio de Transporte	Buenos Aires	Avellaneda	Sin observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones	Posee cuenta corriente en el sistema SIENA
EX-2017-03142991-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2016	CEAMSE	Vigente	Ejército Argentino	Ministerio de Defensa	Buenos Aires	Tigre	Sin observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones	Posee cuenta corriente en el sistema SIENA
EX-2016-00069981-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2016	SOCIEDAD AUXILIAR DE INDUSTRIAS METALURGICAS S.A.D.I. METAL S.R.L.	Vigente	ADIF SE	Ministerio de Transporte	CABA	CABA	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de enero 2019. No se observan gestiones en cuanto a la cobranza del mismo	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de febrero 2019. No se observan gestiones en cuanto a la cobranza del mismo	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de marzo 2019. No se observan gestiones en cuanto a la cobranza del mismo	Posee cuenta corriente en el sistema SIENA
EX-2016-00332844-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2017	GAMA PRODUCCIONES	Vencido	Estado Mayor General de la Armada	Ministerio de Defensa	Tierra del Fuego	Ushuaia	Sin observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones	Posee cuenta corriente en el sistema SIENA
EX-2016-03280291-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2018	PUBLICAR S.A.	Vencido	Ejército Argentino	Ministerio de Defensa	Córdoba	CORDOBA	Sin observaciones	Sin observaciones	Sin observaciones	Posee cuenta corriente en el sistema SIENA
EX-2016-00029543-APN-DMEYD#AABE	Vigente - Renovado 2018	RUTA SUR TRUCKS S.A.	Vencido	ADIF SE	Ministerio de Transporte	Buenos Aires-GBA	Bahía Blanca	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de enero 2019. No se observan gestiones en cuanto a la cobranza del mismo	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de febrero 2019. No se observan gestiones en cuanto a la cobranza del mismo	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de marzo 2019. No se observan gestiones en cuanto a la cobranza del mismo	Comportamiento de pagos, no posee cuenta corriente en SIENA
MUESTRA VIGENTES											
Expediente	Plan General - Rta. 03-2019	Razon Social	Estado de Contrato	Organismo	Jurisdicción	Provincia	Municipio	OBS. ENERO	OBS. FEBRERO	OBS. MARZO	Cuenta corriente en SIENA (conforme DCPYF)
EX-2016-00019285-APN-DMEYD#AABE	Vigente - A Renovar	MUNICIPALIDAD DE PUNTA INDIO	Vigente	Estado Mayor General de la Armada	Ministerio de Defensa	Buenos Aires-GBA	Punta Indio	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de enero 2019	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de febrero 2019	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de marzo 2019	Comportamiento de pagos, no posee cuenta corriente en SIENA
EX-2017-02150450-APN-DMEYD#AABE	Vigente - A Renovar	1940 S.R.L.	Vigente	Otro	Ministerio de Cultura	CABA	CABA	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de enero 2019. En noviembre 2018 DNGIE solicito a DGA que informe sobre el comportamiento de pagos, no hubo respuesta. (Contrato vencido en enero 2018)	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de febrero 2019. Última actuación del expediente en 2016	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de marzo 2019. Última actuación del expediente en 2016	No posee cuenta corriente en SIENA, ni se le realiza comportamiento de pagos
EX-2016-00019887-APN-DMEYD#AABE	Vigente - A Renovar	FUNDACION HOGARES ARGENTINOS	Vigente	AGP SE	Ministerio de Transporte	CABA	Otro	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de enero 2019. Última actuación del expediente en 2016	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de febrero 2019. Última actuación del expediente en 2016	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de marzo 2019. Última actuación del expediente en 2016	No posee cuenta corriente en SIENA, ni se le realiza comportamiento de pagos
EX-2016-00803229-APN-DMEYD#AABE	Vigente - A Renovar	MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE (CNRT)	Vigente	AGP SE	Ministerio de Transporte	CABA	Otro	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de enero 2019. Última actuación del expediente en 2016	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de febrero 2019. Última actuación del expediente en 2016	No consta en la información proporcionada por DCPF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de marzo 2019. Última actuación del expediente en 2016	No posee cuenta corriente en SIENA, ni se le realiza comportamiento de pagos
MUESTRA VENCIDOS											

Expediente	Plan General - Rta 03-2019	Razon Social	Estado de Contrato	Organismo	Jurisdicción	Provincia	Municipio	OBS. ENERO	OBS. FEBRERO	OBS. MARZO	Cuenta corriente en SIENA (conforme DCPYF)
EX-2016-00019451-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	ASOCIACION DE COOPERATIVAS ARGENTINAS COOP. LTDA.	Vencido	ADIF SE	Ministerio de Transporte	Buenos Aires-GBA	San Nicolas	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. Figuran ingresos durante el mes de enero según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE .No se observan gestiones de renovación de contrato.	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. Figuran ingresos durante el mes de febrero según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE .No se observan gestiones de renovación de contrato.	No consta en la información proporcionada por DCPYF mediante NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE que registren pagos del mismo para el mes de Marzo 2019	Comportamiento de pagos, no posee cuenta corriente en SIENA
EX-2016-00109260-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	LIDIA LUCRECIA MEDRANO	Vencido	Ejército Argentino	Ministerio de Defensa	Buenos Aires-GBA	Don Torcuato	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	No posee cuenta corriente en SIENA, ni se le realiza comportamiento de pagos
EX-2016-00362258-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	ASOCIACION DEPORTIVA Y CULTURAL CRESPO	Vencido	Ejército Argentino	Ministerio de Defensa	Entre Ríos	Crespo	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	No posee cuenta corriente en SIENA, ni se le realiza comportamiento de pagos
EX2016-00014153-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	MARCOS AGUILERA ARIAS	Vencido	Estado Mayor General de la Armada	Ministerio de Defensa	Santa Cruz	Tellier	Última actuación en 2018. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2018. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2018. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Comportamiento de pagos, no posee cuenta corriente en SIENA
EX-2016-00014179-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	LLITERAS JUAN CARLOS	Vencido	ADIF SE	Ministerio de Transporte	Buenos Aires-GBA	Bragado	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2016. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	No posee cuenta corriente en SIENA, ni se le realiza comportamiento de pagos
EX2016-00022462-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	HERNANDEZ JOSE MANUEL	Vencido	ADIF SE	Ministerio de Transporte	Buenos Aires-GBA	Carlos Casares	El expediente no es de este contrato	El expediente no es de este contrato	El expediente no es de este contrato	Comportamiento de pagos, no posee cuenta corriente en SIENA
EX-2016-00108095-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	AEROLÍNEAS ARGENTINAS S.A.	Vencido	Estado Mayor General de la Armada	Ministerio de Defensa	CHUBUT	Trelew	Última actuación en 2018. No se renovó el contrato. Figuran ingresos durante el mes de enero según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE .No se observan gestiones de renovación de contrato.	Última actuación en 2018. No se renovó el contrato. Figuran ingresos durante el mes de febrero según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE .No se observan gestiones de renovación de contrato.	Última actuación en 2018. No se renovó el contrato. Figuran ingresos durante el mes de febrero según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE .No se observan gestiones de renovación de contrato.	Comportamiento de pagos, no posee cuenta corriente en SIENA
EX-2016-04446652-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	OVIEDO CARLOS HUGO	Vencido	ADIF SE	Ministerio de Transporte	Buenos Aires-GBA	Bahía Blanca	Última actuación en 2017. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2017. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2017. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	No posee cuenta corriente en SIENA, ni se le realiza comportamiento de pagos
EX-2016-00046170-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	ALBERTO PAPINI S.A.	Vencido	ADIF SE	Ministerio de Transporte	Córdoba	Córdoba	Última actuación en 2018. No se renovó el contrato. Figuran ingresos durante el mes de enero según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE .No se observan gestiones de renovación de contrato.	Última actuación en 2018. No se renovó el contrato. Figuran ingresos durante el mes de febrero según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE .No se observan gestiones de renovación de contrato.	Última actuación en 2018. No se renovó el contrato. Figuran ingresos durante el mes de febrero según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE .No se observan gestiones de renovación de contrato.	Comportamiento de pagos, no posee cuenta corriente en SIENA
EX-2016-00800360-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	IC S.R.L.	Vencido	Ejército Argentino	Ministerio de Defensa	San Luis	Capital	Última actuación en 2017. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2017. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Última actuación en 2017. No se renovó el contrato. No figuran ingresos según NO-2019-55182180-APN-DCPF#AABE	Comportamiento de pagos, no posee cuenta corriente en SIENA
EX-2017-07644968-APN-DMEYD#AABE	Vencidos - A Renovar	COOPERATIVA OBRERA DE CONSUMO	Vencido	Estado Mayor General de la Armada	Ministerio de Defensa	Buenos Aires		La razón social del contrato es COOPERATIVA OBRERA LIMITADA DE CONSUMO Y VIVIENDA. En el expediente falta la hoja en el contrato que dice cuál es el canon. En enero ingresan pagos.	La razón social del contrato es COOPERATIVA OBRERA LIMITADA DE CONSUMO Y VIVIENDA. En el expediente falta la hoja en el contrato que dice cuál es el canon. En febrero ingresan pagos.	La razón social del contrato es COOPERATIVA OBRERA LIMITADA DE CONSUMO Y VIVIENDA. En el expediente falta la hoja en el contrato que dice cuál es el canon. En marzo ingresan pagos.	Comportamiento de pagos, no posee cuenta corriente en SIENA

Anexo III. Expedientes de las Ventas con Convenios Urbanísticos

<u>Inmueble</u>	<u>Convenio de aplicación</u>	<u>Adelantamiento de fondos</u>	<u>Documentación de la liquidación</u>
San Martín Nº 1355 (Parcela 2)	IF-2017-02309011-APN-DMEYD#AABE (Convenio Urbanístico) y CONVE-2018-30760633-APN-DMEYD#AABE (Convenio específico de distribución de fondos)	No consta en el expediente un acto administrativo de presidencia autorizando la distribución anticipada.	No consta en el expediente la documentación respaldatoria relativa a las notas que informan la transferencia y la liquidación de los fondos
Avenida Eduardo Madero Nº 1255 entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín (Parcela 3)	IF-2017-02309011-APN-DMEYD#AABE (Convenio Urbanístico) y CONVE-2018-30760633-APN-DMEYD#AABE (Convenio específico de distribución de fondos)	No consta en el expediente un acto administrativo de presidencia autorizando la distribución anticipada.	No consta en el expediente la documentación respaldatoria relativa a las notas que informan la transferencia y la liquidación de los fondos
Avenida Eduardo Madero Nº 955 (Parcela 1C)	IF-2017-02309011-APN-DMEYD#AABE (Convenio Urbanístico) y CONVE-2018-30760633-APN-DMEYD#AABE (Convenio específico de distribución de fondos)	No consta en el expediente un acto administrativo de presidencia autorizando la distribución anticipada.	No consta en el expediente la documentación respaldatoria relativa a las notas que informan la transferencia y la liquidación de los fondos
CATALINAS NORTE - Parcela 8 (Ex 4)	IF-2017-02309011-APN-DMEYD#AABE (Convenio Urbanístico) y CONVE-2018-30760633-APN-DMEYD#AABE (Convenio específico de distribución de fondos)	No consta en el expediente un acto administrativo de presidencia autorizando la distribución anticipada.	Sin observaciones
CATALINAS NORTE - Parcela 7 (Ex 5)	IF-2017-02309011-APN-DMEYD#AABE (Convenio Urbanístico) y CONVE-2018-30760633-APN-DMEYD#AABE (Convenio específico de distribución de fondos)	No consta en el expediente un acto administrativo de presidencia autorizando la distribución anticipada.	Sin observaciones
CATALINAS NORTE - Parcela 5 (Ex 7)	IF-2017-02309011-APN-DMEYD#AABE (Convenio Urbanístico) y CONVE-2018-30760633-APN-DMEYD#AABE (Convenio específico de distribución de fondos)	No consta en el expediente un acto administrativo de presidencia autorizando la distribución anticipada.	No consta en el expediente la documentación respaldatoria relativa a las notas que informan la transferencia y la liquidación de los fondos
CATALINAS NORTE - Parcela 6	IF-2017-02309011-APN-DMEYD#AABE (Convenio Urbanístico) y CONVE-2018-30760633-APN-DMEYD#AABE (Convenio específico de distribución de fondos)	No consta en el expediente un acto administrativo de presidencia autorizando la distribución anticipada.	Sin observaciones
ORTIZ DE OCAMPO 3219	CONVE-2017-26631999-APN-DMEYD#AABE (Convenio urbanístico) y CONVE-2018-63317225-APN-DMEYD#AAB (Convenio específico de distribución de fondos)	No consta en el expediente un acto administrativo de presidencia autorizando la distribución anticipada.	Sin observaciones
PICO 4255	CONVE-2017-26631999-APN-DMEYD#AABE (Convenio urbanístico) y CONVE-2018-63317225-APN-DMEYD#AAB (Convenio específico de distribución de fondos)	No consta en el expediente un acto administrativo de presidencia autorizando la distribución anticipada.	No consta en el expediente la documentación respaldatoria relativa a las notas que informan la transferencia y la liquidación de los fondos

Anexo IV. Ventas Comerciales (*).

Inmuebles	Provincia	Fecha de Venta	Valor Adjudicación	Destino Fondos 70/30	Nº de Expediente
Av. De los Inmigrantes 2597	C.A.B.A.	16/5/2019	USD 35.000.000,00	FAA	EX-2017-13941123- -APN-DMEYD#AABE
Huergo 131	C.A.B.A.	02/05/2019	USD 18.000.000,00	NO DEFINIDO	EX-2019-10833691-APN-DCCYS#AABE
Defensa 1357	C.A.B.A.	14/06/2018	USD 360.000,00	NO DEFINIDO	EX-2016-00833463- -APN-DMEYD#AABE
Lavalle 2655	Córdoba	01/11/2018	USD 15.000,00	AABE	EX-2017-01685863- -APN-DMEYD#AABE
Santa Fe Sector 2 Lote C	Santa Fe	29/11/2018	USD 644.871,00	ADIFSE	EX-2018-35966385-APN-DCYC#AABE
Santa Fe Sector 2 Lote B	Santa Fe	29/11/2018	USD 1.091.639,00	ADIFSE	EX-2018-35965425-APN-DCYC#AABE
Santa Fe Sector 3 Lote F	Santa Fe	03/12/2018	USD 76.966,00	ADIFSE	EX-2018-36833904-APN-DCYC#AABE
Santa Fe Sector 3 Lote G	Santa Fe	03/12/2018	USD 78.872,00	ADIFSE	EX-2018-36835511-APN-DCYC#AABE
Santa Fe Sector 3 Lote E	Santa Fe	03/12/2018	USD 117.394,00	ADIFSE	EX-2018-36830426-APN-DCYC#AABE
Santa Fe Sector 2 Lote A	Santa Fe	11/12/2018	USD 948.291,00	ADIFSE	EX-2018-35959684-APN-DCYC#AABE
Santa Fe Sector 1 Lote A	Santa Fe	13/12/2018	USD 1.560.000,00	ADIFSE	EX-2018-37279493-APN-DCYC#AABE
Santa Fe Sector 1 Lote D	Santa Fe	20/12/2018	USD 310.000,00	ADIFSE	EX-2018-37285889-APN-DCYC#AABE
Santa Fe Sector 1 Lote C	Santa Fe	20/12/2018	USD 164.676,00	ADIFSE	EX-2018-37285253-APN-DCYC#AABE
Santa Fe Sector 1 Lote B	Santa Fe	20/12/2018	USD 477.664,00	ADIFSE	EX-2018-37282432-APN-DCYC#AABE
AVENIDA CASTAÑARES S/Nº	C.A.B.A.	23/06/2017	USD 1.437.308,87	AABE	EX-2016-00404723- -APN-DMEYD#AABE
6 DE AGOSTO	Buenos Aires	28/09/2017	USD 22.000,00	AABE	EX-2016-00833359-APNDMEYD#AABE
LIBERTADOR	Buenos Aires	28/09/2017	USD 480.000,00	AABE	EX-2017-10903102-APNDMEYD#AABE
BEVILACQUA	Buenos Aires	02/11/2017	USD 137.000,00	AABE	EX-2016-01416453-APNDMEYD#AABE
BILLINGHURST 2457 SANCHEZ DE BUSTAMANTE 2496	C.A.B.A.	20/04/2017	USD 9.400.000,00	AFI	EX-2016-01560902-APNDMEYD#AABE
CHACABUCO 142	C.A.B.A.	08/06/2017	USD 460.000,00	AFI	EX-2016-01554619-APNDMEYD#AABE
AVENIDA CNEL.DIAZ 2079/81	C.A.B.A.	23/03/2017	USD 1.670.000,00	AFI	EX-2016-01560813-APNDMEYD#AABE
CORRIENTES 2881	C.A.B.A.	20/12/2017	USD 54.000,00	AFI	EX-2016-01560368-APNDMEYD#AABE
PARANA 380	C.A.B.A.	26/06/2017	USD 2.265.151,52	ANSES	EX-2016-00028652- -APN-DMEYD#AABE
GODOY CRUZ 2968	C.A.B.A.	30/11/2017	USD 4.500.000,00	AYSA	EX-2017-01652325-APNDMEYD#AABE
GODOY CRUZ 2043	C.A.B.A.	06/07/2017	USD 1.870.000,00	AYSA	EX-2016-00833318-APNDMEYD#AABE
Huergo II - AZOPARDO MEXICO VENEZUELA HUERGO 431	C.A.B.A.	02/11/2017	USD 20.000.000,00	AYSA - AGP	EX-2016-00833435-APNDMEYD#AABE
ARRIBEÑOS 3217 CAMPOS SALLES 1565 MANUELA PEDRAZA 1580	C.A.B.A.	16/03/2017	USD 42.000.000,00	EJERCITO	EX-2016-00028790-APN-DMEYD#AABE
CLAY 3071	C.A.B.A.	07/09/2017	USD 33.000.000,00	EJERCITO	EX-2017-01652602-APNDMEYD#AABE
24 DE NOVIEMBRE 84/92	C.A.B.A.	09/03/2017	USD 60.000,00	MINISTERIO DE HACIENDA	EX-2016-30744-APN-DMEYD#AABE
Huergo I - AVENIDA BELGRANO AZOPARDO MEXICO VENEZUELA S/N	C.A.B.A.	17/05/2017	USD 26.000.000,00	MINISTERIO DE SALUD	EX-2016-00833413-APNDMEYD#AABE
CERRITO 1248	C.A.B.A.	21/09/2017	USD 9.300.000,00	MRE	EX-2017-07305632-APNDMEYD#AABE
FITZ ROY 851	C.A.B.A.	30/03/2017	USD 13.600.000,00	MTR	EX-2016-00028610-APNDMEYD#AABE
ITAQUI 6542	C.A.B.A.	18/05/2017	USD 300.000,00	PFA	EX-2016-00516499-APNDMEYD#AABE

SAN MARTIN 280	C.A.B.A.	12/12/2017	USD 2.200.000,00	SLYT	EX-2017-01652251-APNDMEYD#AABE
ORDOÑEZ NOV	Cordoba	09/11/2017	USD 5.193.000,00	MINISTERIO DE DEFENSA	EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE
ORDOÑEZ DIC	Cordoba	18/12/2017	USD 74.810.000,00	MINISTERIO DE DEFENSA	EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE
		TOTAL	USD 307.603.833,38		

(*) Aquellas resaltadas en color verde formaron parte de la muestra.

Anexo V. Subastas en USD en la cuenta “Otros Fondos de Terceros” al 31/03/2019.

Fondos de Terceros en Subastas en USD al 31-3-19				
Inmueble	Procedimiento	Fecha acreditación bancaria AABE	Caja de Ahorro Dolares	Total
Billinghurts y Sanchez de Bustamante	Subasta Pública N° 10/17	05/09/2017	USD 81.930,77	USD 9.400.000,00
		08/05/2017	USD 940.000,00	
		08/05/2017	USD 846.000,00	
		05/09/2017	USD 94.000,00	
		31/08/2017	USD 7.438.069,23	
Av. Coronel Díaz	Subasta Pública N° 6/17	29/03/2017	USD 167.000,00	USD 1.670.000,00
		02/05/2017	USD 150.300,00	
		02/05/2017	USD 16.700,00	
		22/05/2017	USD 1.336.000,00	
Chacabuco	Subasta Publica N° 8/17	19/07/2017	USD 46.000,00	USD 460.000,00
		27/07/2017	USD 46.000,00	
		28/08/2017	USD 368.000,00	
Huergo II	Subasta Publica N° 29/17	31/01/2018	USD 2.000.000,00	USD 19.785.365,85
		19/02/2018	USD 2.000.000,00	
		26/04/2018	USD 15.785.365,85	
Av. Corrientes 2881/2891	Subasta Publica N° 41/17	14/02/2018	USD 5.400,00	USD 53.900,00
		15/02/2018	USD 48.500,00	
		01/03/2018	USD -	
Defensa	Subasta Publica N° 9/18	21/08/2018	USD 36.000,00	USD 360.000,00
		31/08/2018	USD 36.000,00	
		16/11/2018	USD 288.000,00	
Lavalle 2655 CÓRDOBA	Subasta Publica N° 11/18	17/01/2019	USD 400,00	USD 1.900,00
		21/01/2019	USD -	
		23/01/2019	USD 1.500,00	

Gral C. Alvear 2731 CIUDAD DE SANTA FE (Sector 3 Lote E)	Subasta Publica N° 392-0030-SPU18	07/12/2018	USD	11.739,40	USD	117.394,00
		20/02/2019	USD	58.600,00		
		21/02/2019	USD	154,60		
		22/02/2019	USD	46.900,00		
Av. L. N. Alem 2026/2040/2054 y Eva Perón N° 2027, 2041 y 2055 - CIUDAD DE SANTA FE - (Sector 2 Lote B)	Subasta Publica N° 392-0014-SPU18	06/12/2018	USD	30.000,00	USD	810.401,50
		07/12/2018	USD	24.582,00		
		07/12/2018	USD	54.581,95		
		21/02/2019	USD	140.000,00		
		01/03/2019	USD	491.237,55		
Eva Perón N° 2001 y 2041, G. C. A. 2655 y Av. L. N. Alem 2000 CIUDAD DE SANTA FE	Subasta Publica N° 392-0015-SPU18	05/12/2018	USD	64.487,10	USD	644.871,00
		26/02/2019	USD	580.383,90		
Gral. C. Alvear 2723 - CIUDAD DE SANTA FE - Sector 3F)	Subasta Publica N° 392-0031-SPU18	06/12/2018	USD	7.800,00	USD	76.966,00
		21/2/2019	USD	69.166,00		
Gral. C. Alvear 2715 - CIUDAD DE SANTA FE - (Sector 3 Lote G)	Subasta Publica N° 392-0032-SPU18	06/12/2018	USD	8.000,00	USD	78.872,00
		21/02/2019	USD	70.872,00		
L. N. Alem 2068/2098 y J G. Las Heras 2620/2634/2648/2662 - CIUDAD DE SANTA FE - (Sector 2 Bloque A)	Subasta Publica N° 392-0013-SPU18	17/12/2018	USD	94.830,00	USD	948.291,00
		26/02/2019	USD	853.461,00		
L. N. Alem 2068/2098 y J G. Las Heras 2620/2634/2648/2662 - CIUDAD DE SANTA FE - (Sector 1 Bloque A)	Subasta Publica N° 392-0039-SPU18	18/12/2018	USD	156.000,00	USD	1.560.000,00
		08/02/2019	USD	250.000,00		
		08/02/2019	USD	1.154.000,00		
Moldes S/N Esquina proyección calle Palpa - C.A.B.A. COLEGIALES - ex Lote 1 - Actual Lote 4	Subasta Publica N° 392-0057-SPU18	02/01/2019	USD	560.000,00	USD	5.600.000,00
		27/03/2019	USD	5.040.000,00		
Moldes S/N entre calle a ceder, proyección calle Palpa y proyección calle Aguilar - C.A.B.A. COLEGIALES - ex Lote 2 y 3 - Actual Lote 5 y 6	Subasta Publica N° 392-0056-SPU18	02/01/2019	USD	815.000,00	USD	8.150.000,00
		27/03/2019	USD	7.335.000,00		
Moldes S/N esquina proyección calle Céspedes C.A.B.A. COLEGIALES ex Lote 4 - Actual Lote 7	Subasta Publica N° 392-0054-SPU18	02/01/2019	USD	545.010,00	USD	545.010,00
J. G. Las Heras 2633/2645/2657/2669 y Eva Perón 2027/2041 - CIUDAD DE SANTA FE - (Sector 1 Bloque B)	Subasta Publica N° 392-0040-SPU18	28/12/2018	USD	47.767,00	USD	480.101,00
		28/02/2018	USD	429.897,00		

		28/02/2018	USD	2.437,00	
R. Balbín 2666/2676 - CIUDAD DE SANTA FE - (Sector 1 Bloque C)	Subasta Publica N° 392-0041-SPU18	27/12/2018	USD	16.468,00	USD 164.676,00
		22/02/2019	USD	148.208,00	
R. Balbín 2666/2676 - CIUDAD DE SANTA FE - (Sector 1 Bloque D)	Subasta Publica N° 392-0042-SPU18	26/12/2018	USD	31.000,00	USD 310.000,00
		08/02/2019	USD	279.000,00	
Vidal S/Nº entre calle a ceder- paralela a Virrey Avilés- y calle a ceder proyección Virrey Olaguer y Feliú, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES ex Lote 7, 8 y 9 Actual Lote 1, 12 y 11	Subasta Publica N° 392-0055-SPU18	20/2/2019	USD	560.000,00	USD 560.000,00
				TOTAL	USD 51.777.748,35

(*) En amarillo se encuentran los ingresos de subastas que formasen parte del análisis, que tal como se expuso, el criterio se debió a que se tratan de subastas del 2017.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Informe Final - Gestión de la cobranza y distribución: Auditoría aplicación de la modificación Art. 15
Dto. N° 1382/2012 - 70%/30% (E-Recauda)

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 40 pagina/s.