

SINDICATURA MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

ACUERDO N° 2051: En la ciudad de Neuquén, Capital de la Provincia del mismo nombre, a los veintidós días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés, se reúnen en Acuerdo los miembros de la Sindicatura Municipal bajo la Presidencia del Cr. Mario R. Lazarte, la asistencia de los Vocales Dr. Federico G. Hauck y Cra. Priscila N. Gancedo, la presencia del Secretario de Administración y Fiscalización Cr. Christian D. Castro. Abierto el acto, el señor presidente pone a consideración del Cuerpo el siguiente asunto: tratamiento del Informe Especial con respecto al análisis de los Estados Contables y de las Partidas Presupuestarias de la Ejecución de Gastos y Recursos del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (IMUH) del Ejercicio 2021.

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 101 de la Carta Orgánica, la Sindicatura Municipal es el organismo responsable del control externo de la gestión presupuestaria, económica, financiera, patrimonial y legal del Municipio;

Que, sin perjuicio de lo expuesto, el artículo 8 de la Ordenanza N° 8752, modificada por la Ordenanza N° 13040, Reglamentaria del accionar de la Sindicatura, reafirma la competencia de control externo de la gestión presupuestaria, económica, financiera, patrimonial y legal de la administración municipal centralizada y descentralizada, entidades autárquicas, empresas del estado, sociedades del estado, sociedades de economía mixta, sociedades anónimas con participación estatal mayoritaria y todo otro organismo del estado municipal cualquier fuere su naturaleza jurídica, denominación, ordenanza especial que pudiera regirlo o lugar donde prestare sus servicios;

Que, por Decreto Reglamentario N° 423/2020 y N° 202/2022 a la Ordenanza N° 14039, establece en su Artículo N° 9, que queda a cargo de las Sindicatura Municipal el control externo con el alcance establecido en el artículo 101° de la Carta Orgánica Municipal;

Que luego de haber concluido el análisis y dentro del ámbito de la competencia expuesta, resulta necesario emitir un Informe Especial con respecto al tema.

POR ELLO:

LA SINDICATURA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: APRUÉBESE el Informe Especial N° 341 en los términos del artículo 8 de la Ordenanza N° 8752, modificada por la Ordenanza N° 13040, sobre el análisis de los Estados Contables y de las Partidas Presupuestarias de la Ejecución de Gastos y Recursos del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (IMUH) del Ejercicio 2021.-

ARTÍCULO 2º: REMÍTASE copia al Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén y al Sr. Intendente de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén. -

ARTÍCULO 3º: COMUNÍQUESE. Cumplido, archívese.-

Con lo que se dio por finalizado el acto que, previa lectura y ratificación, firman los presentes por ante mí, Secretario de Administración y Fiscalización, que doy fe.

Firmado: Cr. Mario R. Lazarte - Dr. Federico G. Hauck - Cra. Priscila N. Gancedo - Cr. Christian D. Castro.

ES COPIA.



SINDICATURA MUNICIPAL

DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

INFORME ESPECIAL N° 341

*“ANÁLISIS DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DE LAS PARTIDAS PRESUPUESTARIAS DE LA
EJECUCIÓN DE GASTOS Y RECURSOS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE URBANISMO Y HÁBITAT
(IMUH), DEL EJERCICIO 2021”*



INFORME ESPECIAL N° 341

Anexo del Acuerdo N° 2051

TEMA:

INSTITUTO MUNICIPAL DE URBANISMO Y HABITAT (IMUH).

ASUNTO PARTICULAR:

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DE LAS PARTIDAS PRESUPUESTARIAS DE LA EJECUCIÓN DE GASTOS Y RECURSOS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE URBANISMO Y HÁBITAT (IMUH), DEL EJERCICIO 2021.

OBJETO DEL INFORME:

EMITIR INFORME EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 8, DE LA ORDENANZA N° 8752, MODIFICADA POR LA ORDENANZA N° 13040 Y ORDENANZA N° 14039 REGLAMENTADA POR DECRETO N° 423/2020 Y POR DECRETO N° 202/2022.

MARCO LEGAL:

- Carta Orgánica Municipal.
- Ley de Administración Financiera y Control N° 2141.
- Reglamento de Rendición de Cuentas.
- Ordenanzas:
 - N° 14039 Crea el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat.
- Decretos del Órgano Ejecutivo Municipal:
 - N° 423 del 15 de julio de 2020, que aprueba la reglamentación de la Ordenanza N° 14039.
 - N° 68 del 25 de enero de 2021, que aprueba la reestructuración del presupuesto de erogaciones del presupuesto aprobado para el Ejercicio 2021 y otorga al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat un aporte no reintegrable de \$ 50.000.000,00.
 - N° 425 del 9 de junio de 2021, que aprueba la reestructuración del presupuesto de erogaciones del presupuesto aprobado para el Ejercicio 2021 y otorga al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat un aporte no reintegrable de \$ 150.000.000,00.



- N° 440 del 11 de junio de 2021, que aprueba la reestructuración del presupuesto de erogaciones del presupuesto aprobado para el Ejercicio 2021 y otorga al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat un aporte no reintegrable de \$ 36.485.831,00.
- N° 640 del 5 de agosto de 2021, que aprueba la reestructuración del presupuesto de erogaciones del presupuesto aprobado para el Ejercicio 2021 y otorga al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat un aporte no reintegrable de \$ 1.184.657,00.
- N° 705 del 30 de agosto de 2021, que incrementa el cálculo de recursos y erogaciones del presupuesto aprobado para el Ejercicio 2021 y otorga al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat en concepto de erogaciones figurativas una suma de \$ 5.005.943,00.
- N° 811 del 27 de setiembre de 2021, que incrementa el cálculo de recursos y erogaciones del presupuesto aprobado para el Ejercicio 2021 y otorga al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat en concepto de erogaciones figurativas una suma de \$ 500.000,00.
- N° 892 del 22 de octubre de 2021, que incrementa el cálculo de recursos y erogaciones del presupuesto aprobado para el Ejercicio 2021 y otorga al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat en concepto de erogaciones figurativas una suma de \$ 50.000.000,00.
- N° 1017 del 10 de diciembre de 2021, que incrementa el cálculo de recursos y erogaciones del presupuesto aprobado para el Ejercicio 2021 y otorga al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat en concepto de erogaciones figurativas una suma de \$ 2.024.346,00.
- N° 1092 del 28 de diciembre de 2021, que incrementa el cálculo de recursos y erogaciones del presupuesto aprobado para el Ejercicio 2021 y otorga al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat un aporte no reintegrable de \$ 30.529.855,00.
- N° 202 del 28 de marzo de 2022, convalida en todos sus términos, alcances y finalidades la Resolución N° 052/2021 del 10 de junio de 2021, emitida por el IMUH y modifica el Art. N° 9 del Anexo Único correspondiente a la Ordenanza N° 14039, aprobado mediante Decreto N° 423/2020.



• Resoluciones:

- Resolución N° 04 del IMUH del 19 de agosto del 2020, aprueba el Convenio suscrito entre el IMUH, la Cooperativa de Viviendas para empleados Mercantiles de Nqn Ltda. y Fideicomiso Urme.
- Resolución N° 5 del IMUH del 21 de agosto del 2020, aprueba la operatoria de créditos individuales del proyecto de urbanización Distrito 7 y el proceso de selección de beneficiarios.
- Resolución N° 6 del IMUH del 18 de septiembre del 2020, establece el valor de los lotes comerciales del Distrito 7 y el plano de localización.
- Resolución N° 24 del IMUH del 28 de octubre de 2020, otorga asistencia financiera para el desarrollo del Distrito 7.
- Resolución N° 40 del IMUH del 30 de diciembre de 2020, rectifica el artículo N° 2 del Anexo I, proceso de preselección de beneficiarios Resolución N° 6/20.
- Resolución N° 39 del IMUH del 04 de mayo de 2021, aprueba el convenio a suscribir entre el IMUH y el colegio de abogados y procuradores de Neuquén.
- Resolución N° 53 del IMUH del 10 de junio de 2021, aprueba el convenio a suscribir entre el IMUH y el colegio de abogados y procuradores de Neuquén.
- Resolución N° 52 del IMUH del 29 de abril de 2022, establece como fecha de presentación de los EECC del IMUH, el 30 de abril de cada año.

• Convenios:

- Convenio entre el IMUH y el Sindicato de Choferes de Camioneros y Obreros y empleados del Transporte Automotor del 30 de septiembre del 2020.
- Convenio entre el IMUH y el IMPS del 11 de enero del 2021.
- Convenio entre la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y el IMUH, en abril de 2021, para obras de infraestructura del Barrio 1° de septiembre y 9 de febrero.
- Convenio entre la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y el IMUH, del 30 de agosto de 2021, para obras de infraestructura en el Sector 4 de febrero y 26 de agosto.



- Convenio entre el IMUH y el Fideicomiso Urme. Adenda de fecha 30 de enero del 2022.
- Documentación Analizada:
 - Estados Contables del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, por el Ejercicio Irregular finalizado el 31 de diciembre de 2020.
 - Estados Contables Ejercicio 2021:
 - ✓ Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2021 (Comparativo con el Ejercicio Anterior).
 - ✓ Estado de Recursos y Gastos al 31 de diciembre de 2021(Comparativo con el Ejercicio Anterior).
 - ✓ Estado de Evolución del Patrimonio Neto (Comparativo con el Ejercicio Anterior) al 31 de diciembre de 2021.
 - ✓ Estado de Flujo Efectivo (Comparativo con el Ejercicio Anterior) al 31 de diciembre de 2021.

- Documentación Emitida:

Notas cursadas por esta Sindicatura Municipal al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat:

- INS. N° 030 del 7 de abril de 2021.
- INS. N° 033 del 20 de abril de 2021.
- INS. N° 021 del 9 de marzo de 2022.
- INS. N° 022 del 9 de marzo de 2022.
- INS. N° 072 del 28 de junio de 2022.
- DOC. N°055 del 4 de junio de 2021.
- DOC. N° 082 del 10 de junio del 2022.
- DOC. N° 153 del 04 de octubre del 2022.

- Documentación Recibida:

Notas cursadas por el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat a la Sindicatura:

- Nota S/N° del 12 de abril de 2021.



- Nota S/N° del 23 de abril de 2021.
- Nota S/N° del 27 de junio de 2022.
- Nota S/N° del 28 de junio de 2022.
- Nota S/N° del 14 de septiembre de 2022.

ALCANCE DE LA TAREA REALIZADA:

La tarea consistió en examinar los Estados Contables presentados por el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, correspondiente al Ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021, tanto en lo que respecta a su composición patrimonial como en lo referido a la ejecución de recursos y gastos.

En base a la auditoría, se adecua, en caso de ser necesario, la información de los Estados Contables, para proceder a su análisis e interpretación de la situación económica y financiera del ente.

ACLARACIONES PREVIAS:

La Ordenanza N° 14039 crea el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (IMUH), que funcionará bajo la órbita de la Secretaría de Hacienda, en su calidad de ente autárquico de la Administración Pública Municipal. El Decreto N° 202/22 convalida en todos sus términos, alcances y finalidades, la Resolución N° 52 del 10 de junio de 2021, la cual expresa que el IMUH fue concebido como un ente autárquico, con personalidad jurídica de derecho público y lo encuadra como ente estatal descentralizado con características básicas comunes, entre ellas, la facultad para administrarse a sí mismo. Esto conlleva la necesidad de emitir estados contables anuales confeccionados bajo normas contables de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas. Se estableció junto a la Secretaria de Hacienda una unidad de criterio respecto de la presentación de los estados contables del IMUH, fijándose como fecha de presentación el 30 de abril de cada año, a fin de permitir su confección, aprobación y emisión del informe de auditoría y presentación ante el Consejo de Profesionales de Ciencias Económicas. La Dirección de Asuntos Legales dependiente de la Secretaria de Hacienda y la Contaduría Municipal no presentaron objeciones al respecto.



Se modifica el art. N° 9 del Anexo Único del Reglamento de la Ordenanza N° 14039, en el cual el IMUH deberá preparar anualmente el anteproyecto de Presupuesto de Gastos y Recursos para su incorporación al Proyecto General de la Municipalidad y el Plan de Obras.

El 13 de mayo de 2022 el organismo solicita una prórroga para la presentación de los estados contables al 31 de diciembre de 2021, tramitada mediante el expediente OE-3881-M-2022. El 13 de julio de 2022 el Decreto N° 570/22 aprueba la Ordenanza N° 14386 sancionada el 16 de junio de 2022, la cual fue promulgada el 25 de julio de 2022. Esta Ordenanza autoriza la prórroga de presentación de los Estados Contables por 30 días de la fecha de su promulgación, siendo el vencimiento del plazo el 24 de agosto de 2022.

El Gerente de Administración, Contable y Asuntos Legales del IMUH elevó, a esta Sindicatura Municipal, mediante Nota S/N° del 14 de septiembre de 2022, los Estados Contables del Ejercicio 2021, certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Neuquén.

Los Estados Contables han sido sometidos a auditoría externa. En el Informe del Auditor, del 19 de agosto de 2022, suscripto por la Contadora Pública Mariela Perino (Matriculado bajo Tomo VII Folio 079 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia del Neuquén), emitió Dictamen en el cual opina, que los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021 del IMUH, presentan razonablemente la situación patrimonial, sus resultados, la evolución del patrimonio neto y el flujo de efectivo a esa fecha.

El organismo procedió a elaborar sus Estados Contables siguiendo el criterio establecido mediante el Decreto N° 202/22 y en Nota N° 2 Bases de Preparación y Presentación de los Estados Contables, consigna lo siguiente: *“Los presentes Estados Contables están expresados en pesos y fueron confeccionados de acuerdo con normas contables profesionales argentinas de reconocimiento, medición y exposición conformes han sido aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Neuquén. Los Estados contables han sido preparados de acuerdo a las Normas Contables vigentes contenidas en las Resoluciones Técnicas N° 16, 17, 18, 19, 21, 31 y 39 de la FACPCE, aprobadas por el CPCEN mediante las Resoluciones N° 312, 329, 338, 510 y*



548. En particular, las principales normas contables profesionales utilizadas en la preparación de estos Estados Contables han sido:

- a) Las Resoluciones Técnicas N° 8 y 11 normas de exposición contables generales y particulares para entes sin fines de lucro, aprobada por el CPCEN mediante las Resoluciones N° 120 y 197 y sus modificatorias.
- b) Otras normas que regulan aspectos de medición y/o exposición relevante contenidas en las Resoluciones Técnicas N° 16, 18, 19, 21 y 31, aprobadas por el CPCEN mediante las Resoluciones N° 312, 324, 329, 338 y 510”.

Es significativo destacar, que el auditor independiente en su Informe sobre los Estados Contables fundamenta su **opinión con salvedades**, aclarando “...La dirección del IMUH no ha estimado provisión para incobrables por los Créditos por Lotes al 31 de diciembre de 2021 y no ha considerado el límite de sus respectivos valores recuperables como requieren las normas contables profesionales argentinas. No he podido obtener elementos suficientes y adecuados que permitan determinar si dichos importes deberían ser ajustados.” Incorpora un **párrafo de Énfasis** sobre otras Cuestiones expresando “...Sin modificar mi opinión, quiero enfatizar la información contenida en la nota 11 respecto a que el Organismo no ha implementado aún un sistema de administración y de gestión de créditos que se encuentre integrado con el sistema contable, con las consiguientes consecuencias en la información contable. Asimismo, en la misma nota el punto referido al cambio de tasa de actualización de créditos, que pasa de índice CAC a ICL”.

De acuerdo a lo expuesto en Nota N° 10° (F°53), los Estados Contables de la Municipalidad de Neuquén del Ejercicio 2021 no han sido consolidados con los del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat a la fecha de cierre. En el presente ejercicio se realizaron las pertinentes adecuaciones patrimoniales y presupuestarias en el Ejercicio 2021, en lo referido al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 202/22.





LIMITACIONES AL ALCANCE:

Las tareas realizadas se limitaron a cumplir con el objetivo del presente dictamen, con la información que, solicitada por la Sindicatura Municipal, fue puesta a disposición por el Municipio y el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, sin que ello implique afirmar que se trate de toda la documentación que pueda existir respecto al tema objeto del análisis.

El IMUH no cuenta con un sistema de administración y gestión de créditos que se encuentre integrado con el sistema contable. La gestión se realiza con un soporte digital extracontable que se alimenta de la información bancaria conciliada, realizando luego los asientos globales en la contabilidad.

En el Ejercicio 2021, se produjo un cambio en el índice de actualización de créditos, pasando del CAC (*Índice del Costo de la Construcción de la Cámara Argentina de la Construcción*) al ICL (*Índice para Contratos de Locación*), por haberse tornado excesivamente oneroso para los beneficiarios.

Con respecto a la actualización de los créditos por el índice ICL se solicitó la planilla de trabajo sobre la cual se efectuó el ajuste mensual de los saldos de créditos y su asignación a las respectivas cuentas contables. Se rindió planilla de Excel, en la cual consta el cálculo de las actualizaciones, pero no se aclara el criterio de asignación del prorrateo a cada una de las cuentas de créditos, aludiendo que por inconvenientes con un CPU no fue posible recuperar la información.

En el presente ejercicio toda la información referida a las cuentas corrientes de créditos fue rendida en soporte digital, utilizando planillas de excel que luego son procesadas y contabilizadas en el sistema contable. La información (procedente de las planillas de excel) de las cuentas corrientes que integran los créditos de los diferentes grupos, difieren en cada una de las rendiciones efectuadas en el ejercicio, dificultando las tareas de auditoría.





SOBRE LA REVISIÓN PRACTICADA:

INSTITUTO MUNICIPAL DE URBANISMO Y HÁBITAT, (IMUH).

1. ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

A continuación, se exponen los principales rubros del Estado de Situación Patrimonial del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, en el Ejercicio 2021. Dentro de cada rubro expuesto en el cuadro se destaca lo siguiente:

El Activo se expone al cierre del Ejercicio 2021 por una cifra de **\$ 958.657.937,13**.

El Pasivo se expone al cierre del Ejercicio 2021 por una cifra de **\$ 584.819.688,57**.

El Patrimonio Neto al cierre del Ejercicio 2021 alcanzó la suma de **\$ 373.838.248,56**.

En un análisis más detallado del Estado de Situación Patrimonial, se expone el siguiente cuadro:





ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL	EJERCICIO 2021	PARTICIP. PORC. 2021
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos	67.075.534,15	7,00%
Créditos por Loteos	172.881.419,03	18,03%
Derechos Sobre Distrito 7	321.850.000,00	33,57%
Otros Créditos	14.077.057,02	1,47%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	575.884.010,20	60,07%
ACTIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Loteos	380.167.167,44	39,66%
Bienes de Uso	2.606.759,49	0,27%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	382.773.926,93	39,93%
TOTAL DE ACTIVO	958.657.937,13	100,00%
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas Comerciales	582.097.660,39	99,53%
Deudas Sociales	2.509.359,20	
Deudas Fiscales	212.668,98	0,036%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	584.819.688,57	100,00%
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas Comerciales	0,00	0,00%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00%
TOTAL PASIVO	584.819.688,57	100,00%
PATRIMONIO NETO		
Area	162.852.026,65	43,56%
Rdos Acumulados	3.733.744,64	1,00%
Superávit del Ejercicio	207.252.477,27	55,44%
TOTAL PATRIMONIO NETO	373.838.248,56	100,00%
TOTAL PASIVO Y P. NETO	958.657.937,13	

Importes expresados en pesos.

2. ACTIVO

2.1 ACTIVO CORRIENTE

2.1.1 CAJA Y BANCOS

El saldo de “Caja y Bancos” al cierre del rubro totaliza la suma de **\$ 67.075.534,15**, importe que representa una participación del 7% dentro del total del Activo.

En la Nota 5.1 a los Estados Contables, las cuentas corrientes son detalladas de la siguiente manera:





BANCO	CTA CTE N°	MONTO AL 31/12/2021
Banco Provincia de Neuquén	908320/1	437.934,02
Banco Provincia de Neuquén	908320/2	384,96
Banco Provincia de Neuquén	908320/3	18.380,43
Banco Provincia de Neuquén	908320/4	21.476.960,76
Banco Provincia de Neuquén	908320/5	4.139,86
Banco de la Nación Argentina	3760147822	45.137.734,12
VALOR TOTAL AL CIERRE		67.075.534,15

Importes expresados en pesos

Esta Auditoría pudo verificar que el saldo de los extractos bancarios al 31 de diciembre de 2021 no coincide con los expuestos en los Estados Contables.

De la verificación de los saldos en los extractos bancarios de las cuentas corrientes se expone en el cuadro la información relevada y se identifican las siguientes diferencias:

BANCO	CTA CTE N°	ESTADOS CONTABLES	EXTRACTO BANCARIO	DIFERENCIA
Banco Provincia de Neuquén	908320/1	437.934,02	437.934,02	0,00
Banco Provincia de Neuquén	908320/2	384,96	384,96	0,00
Banco Provincia de Neuquén	908320/3	18.380,43	3.518.380,43	-3.500.000,00
Banco Provincia de Neuquén	908320/4	21.476.960,76	21.495.060,27	-18.099,51
Banco Provincia de Neuquén	908320/5	4.139,86	4.139,86	0,00
Banco de la Nación Argentina	3760147822	45.137.734,12	45.137.734,12	0,00
VALOR TOTAL AL CIERRE		67.075.534,15	70.593.633,66	-3.518.099,51

Importes expresados en pesos

De la revisión de los movimientos **se observa** que:

1. El saldo expuesto en el extracto bancario de la Cta. Cte. BPN N° 908320/3 emitido por la entidad bancaria es de \$ 3.518.380,43, se determina la existencia de una partida pendiente de conciliación por \$ 3.500.000,00. Este movimiento pendiente al 31 de diciembre de 2021 corresponde a una transferencia interbancaria por \$ 3.500.000,00 cuyo monto se debitó el 03 de enero de 2022.
2. El saldo expuesto en el extracto bancario de la de la Cta. Cte. BPN N° 908320/4 emitido por la entidad bancaria es de \$ 21.495.060,27, no coincide con el sado contable, se determina una diferencia de \$ 18.099,51. Análisis de la conciliación bancaria:

-Cheque pendiente de cobro. Se emitió y contabilizó el cheque N° 66051982 por \$ 18.100,00 el 28 de diciembre de 2021, se constató el débito en la cuenta bancaria el 18 de enero de 2022 en la revisión del extracto de enero de 2022.



-Error de contabilización. Se contabilizó una transferencia interbancaria por \$ 2.080.416,94 y en el extracto bancario dicho movimiento se efectuó por \$ 2.080.416,95, diferencia de (\$ 0,01).

-Se contabilizó el pago de Seguro de Vida y ART por \$ 94.636,54 y el movimiento en el extracto bancario se debitó por \$ 94.637,04, diferencia de \$ 0,50.

Se expone la conciliación a los efectos de ajustar las diferencias:

CONCILIACION BANCARIA	IMPORTE
Saldo Según Extracto Bancario	21.495.060,27
Cheque pendiente	-18.100,00
Error Contable 05/11/2021	0,5
Error Contable 15/07/2021	-0,01
Saldos según Mayor	21.476.960,76

Importes expresados en pesos

2.1.2 CRÉDITOS

En el rubro “Créditos”, los principales componentes del rubro al cierre del Ejercicio 2021, son los Créditos por Loteo Corrientes y No Corrientes, los Derechos sobre Distrito 7 Corrientes y No Corrientes y Otros Créditos, que en conjunto al cierre del 2021 tienen un saldo **\$ 888.975.643,49**, y representan un 92,73% del total del Activo.

El Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2021 expone los Créditos a favor del IMUH por un total de **\$ 888.975.643,49**, constituido por:

CRÉDITOS	IMPORTE	PARTIC.
Créditos Corrientes	508.808.476,05	53,08%
Créditos por Loteos	172.881.419,03	18,03%
Derechos Sobre Distrito 7	321.850.000,00	33,57%
Otros Créditos	14.077.057,02	1,47%
Créditos No Corrientes	380.167.167,44	39,66%
Créditos por Loteos	380.167.167,44	39,66%
Deudores Sobre Distrito 7	0,00	
TOTAL Créditos	888.975.643,49	92,73%

Importes expresados en pesos

Al comparar el saldo total del rubro Créditos (Corrientes y No Corrientes) con el obtenido en el Ejercicio 2020, se observó una disminución de **\$ 426.485.026,76**,



que representa en términos relativos una variación negativa del 32,42%. Esta incidencia se debe a una disminución en el rubro Créditos Corrientes de **\$ 185.138.789,11** y en el rubro Créditos No Corrientes de **\$ 241.346.237,65**.

CRÉDITOS	31/12/2021	31/12/2020	Variación
Créditos Corrientes	508.808.476,05	693.947.265,16	-185.138.789,11
Créditos por Loteos	172.881.419,03	83.049.246,22	89.832.172,81
Derechos Sobre Distrito 7	321.850.000,00	610.895.991,19	-289.045.991,19
Otros Créditos	14.077.057,02	2.027,75	14.075.029,27
Créditos No Corrientes	380.167.167,44	621.513.405,09	-241.346.237,65
Créditos por Loteos	380.167.167,44	124.010.593,39	256.156.574,05
Deudores Sobre Distrito 7	0,00	497.502.811,70	-497.502.811,70
TOTAL Créditos	888.975.643,49	1.315.460.670,25	-426.485.026,76

Importes expresados en pesos

En Notas a los Estados Contables se adjuntan aclaraciones del rubro, en el punto N° 7.: “Los Créditos por Loteos están compuestos por el derecho a cobro por los créditos otorgados a los beneficiarios de lotes residenciales y comerciales. Los mismos se generan por el convenio firmado el 19 de agosto de 2020 entre el Instituto Municipal de Hábitat y Urbanismo (IMUH), la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Ltda. Y el Fideicomiso URME, que le confiere al IMUH la facultad de seleccionar a los beneficiarios de los lotes del Distrito 7 y lo obliga a pagar por cuenta y orden de ellos el costo de la obra. El derecho es representativo de los lotes aún no adjudicados al cierre del ejercicio”.

En Notas a los Estados Contables N° 11 se expresa: “En esta primera etapa de funcionamiento el organismo no cuenta aún con un sistema de administración y gestión de créditos que se encuentre integrado con el sistema contable. La gestión se realiza con un soporte digital extracontable que se alimenta de la información bancaria conciliada, realizando luego, asientos globales en la contabilidad. Durante el ejercicio 2021, se produjo un cambio en el índice de actualización de créditos, pasando de CAC a ICL, por haberse tornado excesivamente oneroso para los beneficiarios”.





2.1.2.1 CRÉDITOS CORRIENTES

- Créditos por Loteos

El Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2021 expone los **Créditos por Loteos** a favor del IMUH por un total de **\$ 172.881.419,03** constituido por:

CRÉDITOS POR LOTEOS	31/12/2021
Deudores Distrito 7 Grupo DM	69.180.451,69
Deudores Distrito 7 Grupo 1	41.355.315,95
Deudores Distrito 7 Grupo 2	19.582.428,16
Deudores Distrito 7 Grupo 3	16.500.532,02
Deudores Distrito 7 Grupo 4	20.564.078,64
Deudores Distrito 7 Lote Comercial	5.698.612,57
TOTAL Créditos por Loteos Corrientes	172.881.419,03

Importes expresados en pesos

A fin de efectuar el análisis horizontal de los saldos, al inicio del ejercicio se realiza la reimputación de los saldos de las cuentas Deudores Distrito Llave, por lo que se verifican las siguientes variaciones:

CRÉDITOS POR LOTEOS	31/12/2021	31/12/2020	VARIACIÓN	% VAR
Deudores Distrito 7 Grupo DM	69.180.451,69	33.527.734,16	35.652.717,53	106,34%
Deudores Distrito 7 Grupo 1	41.355.315,95	20.335.574,13	21.019.741,82	103,36%
Deudores Distrito 7 Grupo 2	19.582.428,16	12.355.702,31	7.226.725,85	58,49%
Deudores Distrito 7 Grupo 3	16.500.532,02	14.372.680,92	2.127.851,10	14,80%
Deudores Distrito 7 Grupo 4	20.564.078,64	0,00	20.564.078,64	100,00%
Deudores Distrito 7 Lote Comercial	5.698.612,57	2.457.554,71	3.241.057,86	131,88%
TOTAL CREDITOS CTES	172.881.419,03	83.049.246,23	89.832.172,80	108,17%

Importes expresados en pesos

El rubro Créditos por Loteos sufrió un incremento de **\$ 89.832.172,80**, que representa un 108,17% respecto del saldo en el Ejercicio 2020, originado en los nuevos convenios firmados con los beneficiarios en el Ejercicio 2021.

- Derechos sobre Distrito 7

El Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2021 expone los Derechos a Cobro de Créditos sobre Distrito 7 por un total de **\$ 321.850.000,00** que representa los lotes aún no adjudicados al cierre del ejercicio, se detallan en el cuadro las cuentas integrantes y sus saldos:



DERECHOS SOBRE DISTRITO 7	31/12/2021	31/12/2020	VARIACIÓN	% VAR
Lotes Residenciales	191.650.000,00	353.131.295,19	-161.481.295,19	-45,73%
Lotes Comerciales	130.200.000,00	257.764.696,01	-127.564.696,01	100,00%
TOTAL OTROS CRÉDITOS	321.850.000,00	610.895.991,20	-289.045.991,20	-89,81%

Importes expresados en pesos

La disminución del saldo corresponde a los créditos por lotes vendidos en el Ejercicio 2021, valuados a valores históricos, se actualizan al momento de la firma del mutuo. La existencia de lotes al cierre se conforma de la siguiente manera:

DERECHOS SOBRE DISTRITO 7	COSTO	LOTES	IMPORTE
Lotes Residenciales Densidad Media	1.050.000,00	53	55.650.000,00
Lotes Residenciales Densidad Baja	850.000,00	160	136.000.000,00
Créditos Lotes Comerciales	2.100.000,00	62	130.200.000,00
TOTAL DERECHOS SOBRE DISTRITO 7		275	321.850.000,00

Importes expresados en pesos

Observación:

Se constató que la venta de lotes comerciales en el Ejercicio 2021 fue de 14 lotes, por lo que la cuenta “Derechos a Cobro Créditos Lotes Comerciales” debe representar 63 lotes, valuados a \$ 2.100.000,00. El saldo al cierre ascendería a \$ 132.300.000,00. Se recomienda ajustar el saldo en dicho importe.

En Nota Nº 8 a los Estados Contables “Efectos de los Cambios en las Normas Contables sobre la información de los ejercicios anteriores se expresa: “*En el Estado de Evolución de Patrimonio Neto se expone por este concepto la suma de \$ 162.852.026,65. Los motivos de los ajustes se relacionan en la aplicación de normas diferentes a las Normas contables profesionales en el ejercicio anterior*”.

La composición de la partida AREA es la siguiente:

8.1 Derechos Sobre Distrito 7: De acuerdo al Convenio firmado entre este Organismo, la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles Ltda. y el Fideicomiso URME en el marco de la Resolución Interna del I.M.U.H. Nº 00004/20, los valores de origen están expresados a Junio/20. En los Estados Contables al 31/12/20, estos derechos incluían una actualización que conforme a las normas contables profesionales no corresponde. El importe de este ajuste es de \$ (80.513.792,80)”.



- Otros Créditos

El saldo inicial del rubro asciende a \$ **2.027,75** correspondiente a la cuenta “Retención Impositivas de más”. Al cierre de ejercicio el saldo es de \$ **14.077.057,02**, integrado por las cuentas “Retención Impositiva de más” por \$ 46.854,20, “Anticipo a Proveedores” por \$ 151.023,55 por sumas entregadas para la adquisición del Sistema Contable Bejerman y la cuenta “Anticipo Financieros Contratistas” conformado por los importes entregados en conceptos de adelantos a los contratistas de obras, por \$ 13.879.179,27. La composición del rubro y sus variaciones se exponen en el cuadro siguiente:

OTROS CRÉDITOS	31/12/2021	31/12/2020	VARIACIÓN	% VAR
Retención Impositivas de más	46.854,20	2.027,75	44.826,45	2210,65%
Anticipos a Proveedores	151.023,55	0,00	151.023,55	100,00%
Anticipo Financieros Contratistas	13.879.179,27	0,00	13.879.179,27	100,00%
TOTAL OTROS CRÉDITOS	14.077.057,02	2.027,75	14.075.029,27	

Importes expresados en pesos

2.1.2.2 CRÉDITOS NO CORRIENTES

El Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2021 expone los **Créditos por Loteos No Corrientes** a favor del IMUH por un total de \$ **380.167.167,44** constituido por:

CRÉDITOS POR LOTEOS NO CTE	31/12/2021	31/12/2020	VARIACIÓN
Deudores Distrito 7 Grupo DM	34.590.225,84	36.912.884,90	-2.322.659,06
Deudores Distrito 7 Grupo 1	41.355.315,95	18.580.386,82	22.774.929,13
Deudores Distrito 7 Grupo 2	48.956.070,41	21.771.562,93	27.184.507,48
Deudores Distrito 7 Grupo 3	90.752.926,13	46.745.758,73	44.007.167,40
Deudores Distrito 7 Grupo 4	164.512.629,11	0,00	164.512.629,11
TOTAL Créditos por Loteos No Ctes	380.167.167,44	124.010.593,38	256.156.574,06

Importes expresados en pesos

El análisis de las cuentas de créditos se realiza por grupos considerando el total corriente y no corriente. En el cuadro se exponen los saldos al cierre por grupo.





CRÉDITOS POR LOTEOS	31/12/2021	31/12/2020	VARIACIÓN	% VAR
Deudores Distrito 7 Grupo DM	103.770.677,53	70.440.619,06	33.330.058,47	47,32%
Deudores Distrito 7 Grupo 1	82.710.631,90	38.915.960,95	43.794.670,95	112,54%
Deudores Distrito 7 Grupo 2	68.538.498,57	34.127.265,24	34.411.233,33	100,83%
Deudores Distrito 7 Grupo 3	107.253.458,15	61.118.439,65	46.135.018,50	75,48%
Deudores Distrito 7 Grupo 4	185.076.707,75	0,00	185.076.707,75	100,00%
Deudores Distrito 7 L.Comercial	5.698.612,57	2.457.554,71	3.241.057,86	131,88%
TOTAL Créditos por Loteos	553.048.586,47	207.059.839,61	345.988.746,86	167,10%

Importes expresados en pesos

- Deudores Distrito 7 Grupo DM

La cuenta Deudores Distrito 7 Grupo Densidad Media incluye los grupos Densidad Media y Densidad Media 7. El saldo de esta cuenta de **\$ 103.770.677,53** se compone de **\$ 69.180.451,69** corriente y **\$ 34.590.225,84** no corriente, representa los derechos a cobro por los créditos otorgados a los beneficiarios de lotes residenciales firmados en el Ejercicio 2020 y 2021. Los mismos se generan por el Convenio firmado el 19 de agosto de 2020 entre el Instituto Municipal de Hábitat y Urbanismo, la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Ltda., y el Fideicomiso URME. El Grupo Densidad Media se compone de ciento sesenta y ocho (168) lotes residenciales de densidad media, el valor de costo es \$ 1.050.000,00. Durante el Ejercicio 2020 se firmaron 63 (sesenta y tres) mutuos y 52 (cincuenta y dos) mutuos en el Ejercicio 2021.

Saldo al Inicio

El saldo al inicio del Ejercicio es de **\$ 46.667.455,11**, los aumentos por **\$ 115.188.702,41** corresponden a las altas de créditos y las actualizaciones de los saldos; y las disminuciones por **\$ 58.085.479,99** se refieren a los anticipos y los cobros de las cuotas mensuales.

EJERCICIO	MOVIMIENTOS			SALDO
	INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	
2021	46.667.455,11	115.188.702,41	58.085.479,99	103.770.677,53

Importes expresados en pesos



Movimientos del periodo

Los movimientos del periodo se exponen a continuación:

EJERCICIO	MOVIMIENTOS		
	AUMENTOS		DISMINUCIONES
	Recupero	Actualizaciones	Cobros
Enero	4.017.223,53	2.085.290,52	3.104.038,45
Febrero	4.180.354,17	1.659.323,74	3.321.846,88
Marzo	0,00	8.661.587,03	1.718.620,68
Abril	7.749.000,00	1.899.163,71	710.003,77
Mayo	5.376.000,00	2.336.973,18	1.373.855,26
Junio	2.814.000,00	2.998.043,88	1.932.350,00
Julio	0,00	3.236.377,77	3.462.945,00
Agosto	6.132.000,00	1.996.682,93	7.353.250,94
Septiembre	4.725.000,00	1.605.892,98	11.258.483,93
Octubre	4.882.500,00	2.265.883,88	4.270.975,37
Noviembre	15.120.000,00	2.415.424,65	7.816.301,28
Diciembre	25.987.500,00	3.044.480,44	11.762.808,43
Subtotal	80.983.577,70	34.205.124,71	
TOTAL	115.188.702,41		58.085.479,99

Importes expresados en pesos

- Los aumentos totalizan \$ **115.188.702,41**, corresponden a:
 - Recupero de Lotes Residenciales Distrito 7 por \$ **80.983.577,70**, representa las registraciones contables de los costos de lotes por mutuos firmados mensualmente:

MES DE ALTA	MUTUOS FIRMADOS	COSTO LOTE	RECUPEROS
Enero	3	1.339.074,51	4.017.223,53
Febrero	3	1.393.451,39	4.180.354,17
Abril	6	1.291.500,00	7.749.000,00
Mayo	4	1.344.000,00	5.376.000,00
Junio	2	1.407.000,00	2.814.000,00
Agosto	4	1.533.000,00	6.132.000,00
Septiembre	3	1.575.000,00	4.725.000,00
Octubre	3	1.627.500,00	4.882.500,00
Noviembre	9	1.680.000,00	15.120.000,00
Diciembre	15	1.732.500,00	25.987.500,00
TOTAL	52		80.983.577,70

Importes expresados en pesos

- Actualizaciones de Créditos por ICL por \$ **34.205.124,71**, que representa al cálculo mensual por aplicación del índice ICL (Índice de Contratos de Locación) sobre el saldo de los créditos.



Realizado el cotejo con las registraciones mensuales se arriba a las siguientes diferencias:

Mes	SALDOS INICIALES	RECUPERO	COBROS	ACTUAL.	ASIENTO CONTABLE	DIFER.	SALDO MENSUAL ACTUAL.
ene-21	46.667.455,10	4.017.223,53	3.104.038,45	4.282.283,86	2.085.290,52	2.196.993,34	51.862.924,04
feb-21	51.862.924,04	4.180.354,17	3.321.846,88	1.983.471,68	1.659.323,74	324.147,94	55.017.808,20
mar-21	55.017.808,20	0,00	1.718.620,68	10.126.845,63	8.661.587,03	1.465.258,60	63.426.033,14
abr-21	63.426.033,14	7.749.000,00	710.003,77	2.107.258,59	1.899.163,71	208.094,88	72.572.287,96
may-21	72.572.287,96	5.376.000,00	1.373.855,26	2.897.776,21	2.336.973,18	560.803,03	79.472.208,91
jun-21	79.472.208,91	2.814.000,00	1.932.350,00	3.636.619,38	2.998.043,88	638.575,50	83.990.478,30
jul-21	83.990.478,30	0,00	3.462.945,00	4.203.537,24	3.236.377,77	967.159,47	84.731.070,53
ago-21	84.731.070,53	6.132.000,00	7.353.250,94	2.746.912,60	1.996.682,93	750.229,67	86.256.732,19
sep-21	86.256.732,19	4.725.000,00	11.258.483,93	2.054.952,00	1.605.892,98	449.059,02	81.778.200,26
oct-21	81.778.200,26	4.882.500,00	4.270.975,37	2.580.990,59	2.265.883,88	315.106,71	84.970.715,48
nov-21	84.970.715,48	15.120.000,00	7.816.301,28	2.492.087,58	2.415.424,65	76.662,93	94.766.501,78
dic-21	94.766.501,78	25.987.500,00	11.762.808,43	2.598.015,60	3.044.480,44	-446.464,84	111.589.208,95
		80.983.577,70	58.085.479,99	41.710.750,95	34.205.124,71	7.505.626,24	

Importes expresado en pesos

Observación: Se verifican diferencias en los importes registrados contablemente como Actualizaciones de Créditos por ICL y el cálculo según el procedimiento aplicado en el papel de trabajo rendido por el organismo (Planilla Beneficiarios 2021). Las actualizaciones calculadas por esta Auditoría difieren en \$ 7.505.626,24 con las imputadas por este organismo por 34.205.124,71, no se obtuvo información respecto al criterio adoptado para dicho cálculo y su prorratio a las diferentes cuentas. El saldo de la Cuenta “Deudores Distrito 7 Grupo Densidad Media” al 31 de diciembre arribado por esta Auditoría es de \$ **111.589.208,95** el cual difiere del expuesto en los estados contables por \$ **103.770.677,53**.

- Las disminuciones totalizan \$ **58.085.479,99** que corresponden a los cobros de las cuotas mensuales y los anticipos. Se utiliza habitualmente la cuenta bancaria BPN N° 908320/1 “Recupero” para el ingreso de dichos conceptos, pero se detectaron movimientos en otras cuentas de la misma entidad bancaria; las cuentas relacionadas son Cta.Cte. BPN N° 908320/3 “Obras Públicas” y Cta. Cte. BPN N° 908320/2 “Recaudaciones”. Se analizaron de enero a diciembre de 2021 los cobros de los créditos con los asientos contables del Libro Diario.

Se detallan los importes conciliados y las diferencias originadas con la registración contable:





PERIODO	EXTRACTO BANCARIO		COBROS PLANILLA CTA.CTE. IMUH	DTO.	LIBRO DIARIO	DIF.
	COBROS	DEVOL.				
Enero	2.820.038,89	0,00	2.820.038,89		3.104.038,45	-283.999,56
Febrero	3.342.821,46	0,00	3.342.821,46		3.321.846,88	20.974,58
Marzo	1.750.988,68	-627.877,50	1.750.988,68		1.718.620,68	32.368,00
Abril	729.411,97	0,00	729.411,97		710.003,77	19.408,20
Mayo	1.383.958,12	0,00	1.383.958,12		1.373.855,26	10.102,86
Junio	1.953.502,86	0,00	1.953.502,86		1.932.350,00	21.152,86
Julio	6.571.299,93	0,00	7.053.249,93	481.950,00	3.462.945,00	3.108.354,93
Agosto	6.417.367,14	0,00	6.417.367,14		7.353.250,94	-935.883,80
Septiembre	10.296.022,35	0,00	10.348.522,35	52.500,00	11.258.483,93	-962.461,58
Octubre	9.424.369,80	0,00	9.424.369,80		4.270.975,37	5.153.394,43
Noviembre	7.664.520,18	0,00	7.664.520,18		7.816.301,28	-151.781,10
Diciembre	11.471.844,12	0,00	11.497.967,33		11.762.808,43	-290.964,31
TOTAL	63.826.145,50	-627.877,50	64.386.718,71	534.450,00	58.085.479,99	5.740.665,51

Importes expresados en pesos

Observaciones:

- Se constata que los cobros mensuales según las cuentas corrientes de los beneficiarios relevadas de las planillas de Excel rendidas por el IMUH ascienden a **\$ 64.386.718,71**. Según el extracto bancario es de **\$ 63.826.145,50**, no coincide con la registración contable en el Libro Diario por **\$ 58.085.479,99**, siendo la diferencia asciende a **\$ 5.740.665,51**.
- Se detectó que no se contabilizan los movimientos por devoluciones y los descuentos efectuados a los beneficiarios. En el mes de marzo se devolvieron \$ 627.877,50 correspondiente a dos beneficiarios verificados en la cuenta corriente bancaria N° 908320-1 que desistieron a la adquisición del lote. Los descuentos por \$ 534.500,00 se aplican a cancelaciones por el total del lote en efectivo.

Saldo al Cierre

El saldo al cierre expuesto en los estados contables es de **\$ 103.770.677,53**.

Al verificar los movimientos de las cuentas corrientes en las planillas de seguimiento del IMUH, se comprueba la existencia de 93 créditos con saldos al cierre, formados por Beneficiarios del Grupo Densidad Media y Densidad Media 7. El saldo expuesto en las Planillas de seguimiento del IMUH al cierre, asciende a **\$ 92.096.354,83**. (En Anexo I se expone la composición del saldo). Al comparar los saldos de los estados contables por **\$ 103.770.677,53** con las Planillas de Seguimiento de cuentas corrientes se verifica una diferencia de **\$ 11.674.322,70**,



este importe representa una distorsión del 11,25% del saldo contable de esta cuenta.

- Deudores Distrito 7 Grupo 1

El saldo al cierre es de **\$ 82.710.631,90**, se compone de **\$ 41.355.315,95** corrientes y **\$ 41.355.315,95** no corrientes, representa los derechos a cobro por los créditos otorgados a los beneficiarios de lotes residenciales firmados en el Ejercicio 2020 y 2021. Los mismos se generan por el Convenio firmado el 19 de agosto de 2020 entre el Instituto Municipal de Hábitat y Urbanismo, la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Ltda., y el Fideicomiso URME. El Grupo 1 se compone de trescientos tres (303) lotes residenciales de densidad baja, el valor de costo es \$ 850.000,00. Durante el Ejercicio 2020 se firmaron 41 (cuarenta y uno) mutuos y 123 (ciento veintitrés) mutuos en el Ejercicio 2021.

Saldo al Inicio

El saldo al inicio del Ejercicio es de **\$ 25.782.125,21**, los aumentos por **\$ 182.045.102,98** corresponden a las altas de créditos y las actualizaciones de los saldos, y las disminuciones por **\$ 125.116.596,29** a los anticipos y los cobros de las cuotas mensuales.

EJERCICIO	MOVIMIENTOS			SALDO
	INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	
2021	25.782.125,21	182.045.102,98	125.116.596,29	82.710.631,90

Importes expresados en pesos

Movimientos del periodo

Los movimientos del periodo se exponen a continuación:





EJERCICIO	MOVIMIENTOS		
	AUMENTOS		DISMINUCIONES
	Recupero	Actualizaciones	Cobros
Enero	51.086.050,80	3.159.531,10	47.363.547,24
Febrero	4.512.128,28	2.501.009,70	4.706.927,29
Marzo	1.011.500,00	13.180.675,92	694.235,46
Abril	0,00	2.658.829,19	1.360.779,23
Mayo	4.352.000,00	3.224.431,36	3.010.775,31
Junio	2.278.000,00	4.108.430,50	2.236.957,92
Julio	1.198.500,00	4.474.991,48	16.669.967,28
Agosto	40.953.000,00	3.406.106,18	19.687.132,31
Septiembre	14.025.000,00	2.846.810,28	6.817.758,32
Octubre	1.317.500,00	3.909.272,18	6.912.734,99
Noviembre	8.160.000,00	3.937.142,17	9.281.680,47
Diciembre	1.402.500,00	4.341.693,84	6.374.100,47
Subtotal	130.296.179,08	51.748.923,90	
TOTAL	182.045.102,98		125.116.596,29

Importes expresados en pesos

- Los aumentos totalizan \$ **182.045.102,98**, corresponden a:
 - Recupero de Lotes Residenciales Distrito 7 por \$ **130.296.179,08**, representa las registraciones contables de los costos de lotes por mutuos firmados mensualmente:

MES DE ALTA	MUTUOS FIRMADOS	COSTO LOTE	RECUPEROS
Enero	55	850.000,00	46.750.000,00
Enero	4	1.084.012,70	4.336.050,79
Febrero	4	1.128.023,61	4.512.128,30
Marzo	1	1.011.500,00	1.011.500,00
Mayo	4	1.088.000,00	4.352.000,00
Junio	2	1.139.000,00	2.278.000,00
Julio	1	1.198.500,00	1.198.500,00
Agosto	33	1.241.000,00	40.953.000,00
Septiembre	11	1.275.000,00	14.025.000,00
Octubre	1	1.317.500,00	1.317.500,00
Noviembre	6	1.360.000,00	8.160.000,00
Diciembre	1	1.402.500,00	1.402.500,00
TOTAL	123		130.296.179,08

Importes expresados en pesos



- Actualizaciones de Créditos por ICL por **\$ 51.748.923,90**, que representa al cálculo mensual por aplicación del índice ICL (Índice de Contratos de Locación) sobre el saldo de los créditos. Realizado el cotejo con las registraciones mensuales se arriba a la siguiente observación:

Del muestreo realizado en enero se pudo verificar que en la fórmula utilizada para el cálculo de actualización por ICL, se incluyen la venta de lotes realizada al IMPS (Instituto Municipal de Seguridad Social). Esta venta se realizó mediante un Convenio celebrado el 11 de enero de 2021 por un total de 55 lotes residenciales a \$ 850.000,00 y 2 lotes comerciales a \$ 2.100.000,00 sin cláusula de actualización, a valores históricos, con la finalidad de brindar una solución habitacional a los empleados municipales para poder brindarles mayores alternativas de financiación. La venta se realiza en un pago a depositar en una cuenta bancaria del IMUH. Se pudo verificar el cobro a través de la revisión del extracto bancario de la Cta Cte. BPN N° 908320/3 por \$ 46.750.000,00 en el Grupo 1 y \$ 3.400.000,00 para el Grupo Lote Comercial, con un saldo pendiente de cobro por \$ 800.000,00.

En el cálculo de la actualización mensual del grupo se incluye este monto y en el asiento contable correspondiente a la actualización de enero se imputa a la cuenta Deudores Distrito 7 Grupo 1 un monto de \$ 3.159.531,10. Al realizar el cálculo considerando, el saldo inicial, el costo de los lotes vendidos en el mes, menos los cobros esta Auditoría arriba a \$ 2.367.203,40.

Se genera una diferencia en los saldos de enero de \$ 1.869.498,92, distorsión que se traslada al 31 de diciembre de 2021.

CÁLCULO		
CONCEPTO	AUDITORÍA	IMUH
Saldo Inicial	25.782.125,21	25.782.125,21
Recuperos	4.336.050,76	51.086.050,80
Ingresos Enero	1.690.718,42	47.363.547,24
Indice ICL	0,098259243	0,098259243
Actualización	2.367.203,40	3.159.531,10
Saldo al 31/01/2021	30.794.660,95	32.664.159,87
Diferencia de Saldos		1.869.498,92

Importes expresados en pesos





- Las disminuciones totalizan \$ **125.116.596,29** que corresponden a los cobros de las cuotas mensuales y los anticipos. Se utiliza habitualmente la cuenta bancaria BPN N° 908320/1 "Recupero" para el ingreso de dichos conceptos, pero se detectaron movimientos en otras cuentas de la misma entidad bancaria; las cuentas relacionadas son Cta.Cte. BPN N° 908320/3 "Obras Públicas" y Cta. Cte. BPN N° 908320/2 "Recaudaciones".

PERIODO	EXTRACTO BANCARIO		COBROS PLANILLA CTA.CTE. IMUH	DTO.	LIBRO DIARIO	DIF.
	COBROS	DEV.				
Enero	48.440.718,42	0,00	48.440.718,42		47.363.547,24	1.077.171,18
Febrero	1.705.435,27	0,00	1.705.435,27		4.706.927,29	-3.001.492,02
Marzo	1.308.530,46	0,00	1.308.530,46		694.235,46	614.295,00
Abril	1.061.575,56	0,00	1.061.575,56		1.360.779,23	-299.203,67
Mayo	2.210.775,31	0,00	2.210.775,31		3.010.775,31	-800.000,00
Junio	2.236.957,92	0,00	2.480.907,92	243.950,00	2.236.957,92	0,00
Julio	17.404.743,61	0,00	17.404.743,61		16.669.967,28	734.776,33
Agosto	21.494.561,40	0,00	21.494.561,40		19.687.132,31	1.807.429,09
Septiembre	6.464.649,46	0,00	6.464.650,24		6.817.758,32	-353.108,86
Octubre	6.882.734,99	0,00	6.882.734,99		6.912.734,99	-30.000,00
Noviembre	9.518.443,70	-678.541,70	9.518.443,70		9.281.680,47	236.763,23
Diciembre	7.042.003,12	0,00	7.058.953,12		6.374.100,47	667.902,65
TOTAL	125.771.129,22	0,00	126.032.030,00		125.116.596,29	654.532,93

Importes expresados en pesos

Observaciones:

- En mayo se contabilizaron \$ 800.000,00 en la cuenta Deudores Distrito Grupo 1, importe que corresponde al Grupo Lotes Comerciales, originado en la compra de los dos lotes comerciales efectuada por el IMPS (Instituto Municipal de Previsión Social) el 11 de enero de 2021.
- Se detectó que no se contabilizan los movimientos por devoluciones y los descuentos efectuados a los beneficiarios.
En noviembre se devolvieron \$ 678.541,70 correspondiente a dos beneficiarios verificados en la cuenta corriente bancaria N° 908320-1 que desistieron a la adquisición del lote.
Los descuentos por \$ 243.950,00 se aplican a cancelaciones por el total del lote en efectivo.
- Al analizar los pagos de los beneficiarios, se detecta que el beneficiario Pont Soledad efectuó pagos erróneamente a una asociación y fueron imputados a su



crédito, por \$ 28.550,00. No consta el reclamo del organismo para recuperar dichos fondos. El crédito quedó subvaluado por el importe mencionado.

Saldo al cierre

El saldo al cierre de la cuenta Deudores Distrito 7 Grupo 1 expuesto en los estados contables es de **\$ 82.710.631,90**.

Al verificar los movimientos de las cuentas corrientes en las planillas de seguimiento del IMUH, se comprueba la existencia de 105 créditos con saldos al cierre, formados por Beneficiarios del Grupo G1. El saldo expuesto en las Planillas de seguimiento del IMUH al cierre asciende a **\$ 65.058.539,18**. (En Anexo II se expone la composición del saldo). Al comparar los saldos de los estados contables por **\$ 82.710.631,90** con las Planillas de Seguimiento de cuentas corrientes se verifica una diferencia de **\$ 17.652.092,72**, este importe representa una distorsión del 27,13% del saldo contable de la cuenta.

- Deudores Distrito 7 Grupo 2

El saldo al cierre es de **\$ 68.538.498,57**, se compone de **\$ 19.582.428,16** corrientes y **\$ 48.956.070,41** no corrientes, representa los derechos a cobro por los créditos otorgados a los beneficiarios de lotes residenciales firmados en el Ejercicio 2020 y 2021. Los mismos se generan por el Convenio firmado el 19 de agosto de 2020 entre el Instituto Municipal de Hábitat y Urbanismo, la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Ltda., y el Fideicomiso URME. El Grupo 2 se compone de ochenta (80) lotes residenciales de densidad baja, el valor de costo es \$ 850.000,00. Durante el Ejercicio 2020 se firmaron 26 (veintiséis) mutuos y 43 (cuarenta y tres) mutuos en el Ejercicio 2021.

Saldo al Inicio

El saldo al inicio del Ejercicio es de **\$ 22.609.577,24**, los aumentos de **\$ 70.635.196,89** corresponden a las altas de créditos y las actualizaciones de los saldos; y las disminuciones por **\$ 24.706.275,56** por los anticipos y los cobros de las cuotas mensuales.





EJERCICIO	MOVIMIENTOS			SALDO
	INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	
2021	22.609.577,24	70.635.196,89	24.706.275,56	68.538.498,57

Importes expresados en pesos

Movimientos del periodo

Los movimientos del periodo se exponen a continuación:

EJERCICIO	MOVIMIENTOS		
	AUMENTOS		DISMINUCIONES
	Recupero	Actualizaciones	Cobros
Enero	5.420.063,50	979.454,64	2.238.751,78
Febrero	3.384.096,21	817.637,79	3.006.660,09
Marzo	1.011.500,00	4.393.558,64	180.130,42
Abril	2.091.000,00	936.920,76	562.901,40
Mayo	7.616.000,00	1.301.605,32	1.372.783,10
Junio	3.417.000,00	1.739.605,71	1.905.744,13
Julio	8.389.500,00	2.157.585,18	2.979.894,17
Agosto	6.205.000,00	1.385.932,86	3.725.205,31
Septiembre	7.650.000,00	1.186.170,95	2.643.967,03
Octubre	1.317.500,00	1.643.388,31	1.963.096,59
Noviembre	2.720.000,00	1.642.488,76	1.466.686,49
Diciembre	1.402.500,00	1.826.688,26	2.660.455,05
Subtotal	50.624.159,71	20.011.037,18	
TOTAL		70.635.196,89	24.706.275,56

Importes expresados en pesos

- Los aumentos totalizan \$ **70.635.196,89**, corresponden a:
 - Recupero de Lotes Residenciales Distrito 7 por \$ **50.624.159,71** representa las registraciones contables de los costos de lotes por mutuos firmados mensualmente:





MES DE ALTA	MUTUOS FIRMADOS	COSTO LOTE	RECUPEROS
Enero	5	1.084.012,70	5.420.063,50
Febrero	3	1.128.023,61	3.384.096,21
Marzo	1	1.011.500,00	1.011.500,00
Abril	2	1.045.500,00	2.091.000,00
Mayo	7	1.088.000,00	7.616.000,00
Junio	3	1.139.000,00	3.417.000,00
Julio	7	1.198.500,00	8.389.500,00
Agosto	5	1.241.000,00	6.205.000,00
Septiembre	6	1.275.000,00	7.650.000,00
Octubre	1	1.317.500,00	1.317.500,00
Noviembre	2	1.360.000,00	2.720.000,00
Diciembre	1	1.402.500,00	1.402.500,00
TOTAL	43		50.624.159,71

Importes expresados en pesos

- Actualizaciones de Créditos por ICL por **\$ 20.011.037,18**, que representa al cálculo mensual por aplicación del índice ICL (Índice de Contratos de Locación) sobre el saldo de los créditos.

Mes	SALDOS INICIALES	RECUPERO	COBROS	ACTUAL.	REGISTRAC.	DIFER.	SALDO MENSUAL ACTUAL.
ene-21	22.609.577,24	5.420.063,50	2.238.751,78	2.002.452,14	979.454,64	1.022.997,50	27.793.341,10
feb-21	27.793.341,10	3.384.096,21	3.006.660,09	1.006.339,25	817.637,79	188.701,46	29.177.116,47
mar-21	29.177.116,47	1.011.500,00	180.130,42	5.509.427,35	4.393.558,64	1.115.868,71	35.517.913,40
abr-21	35.517.913,40	2.091.000,00	562.901,40	1.174.488,40	936.920,76	237.567,64	38.220.500,40
may-21	38.220.500,40	7.616.000,00	1.372.783,10	1.499.702,09	1.301.605,32	198.096,77	45.963.419,40
jun-21	45.963.419,40	3.417.000,00	1.905.744,13	2.066.304,97	1.739.605,71	326.699,26	49.540.980,24
jul-21	49.540.980,24	8.389.500,00	2.979.894,17	2.430.488,69	2.157.585,18	272.903,51	57.381.074,76
ago-21	57.381.074,76	6.205.000,00	3.725.205,31	1.904.783,37	1.385.932,86	518.850,51	61.765.652,82
sep-21	61.765.652,82	7.650.000,00	2.643.967,03	1.619.934,19	1.186.170,95	433.763,24	68.391.619,98
oct-21	68.391.619,98	1.317.500,00	1.963.096,59	2.212.069,83	1.643.388,31	568.681,52	69.958.093,22
nov-21	69.958.093,22	2.720.000,00	1.466.686,49	2.212.272,44	1.642.488,76	569.783,68	73.423.679,16
dic-21	73.423.679,16	1.402.500,00	2.660.455,05	2.214.888,91	1.826.688,26	388.200,65	74.380.613,03
		50.624.159,71	24.706.275,56	25.853.151,64	20.011.037,18	5.842.114,46	

Importes expresado en pesos

Observación: Se verifican diferencias significativas en los importes registrados contablemente como Actualizaciones de Créditos por ICL y el cálculo según el procedimiento aplicado en el papel de trabajo rendido por el organismo (Planilla Beneficiarios 2021). Las actualizaciones calculadas por esta auditoría ascienden a \$ 25.853.151,64, difieren en \$ 5.842.114,46 con las imputadas por este organismo por \$ 20.011.037,18, no se obtuvo información respecto al criterio adoptado para dicho cálculo y su prorrateo a las diferentes cuentas. El saldo de la Cuenta "Deudores Distrito 7 Grupo



2° al 31 de diciembre arribado por esta auditoría, según la fórmula de actualización aplicada por el IMUH, es de \$ 74.380.613,03 el cual difiere del expuesto en los estados contables por \$ 68.538.498,57.

- Las disminuciones totalizan **\$ 24.706.275,56** que corresponden a los cobros de las cuotas mensuales y los anticipos. Se utiliza habitualmente la cuenta bancaria BPN Nº 908320/1 "Recupero" para el ingreso de dichos conceptos.

PERIODO	EXTRACTO BANCARIO		COBROS PLANILLA CTA.CTE.	D.TO.	LIBRO DIARIO	DIF.
	COBROS	DEV.				
Enero	1.750.483,71	0,00	1.750.483,71		2.238.751,78	-488.268,07
Febrero	1.558.151,44	0,00	1.558.151,44	5.000,00	3.006.660,09	-1.448.508,65
Marzo	343.441,34	-170.000,00	343.441,34		180.130,42	163.310,92
Abril	562.901,40	-181.500,00	562.901,40		562.901,40	0,00
Mayo	1.360.154,53	0,00	1.360.154,53		1.372.783,10	-12.628,57
Junio	1.905.744,13	0,00	1.905.744,13		1.905.744,13	0,00
Julio	2.268.070,61	0,00	2.268.171,77		2.979.894,17	-711.823,56
Agosto	2.237.058,00	0,00	2.237.058,00		3.725.205,31	-1.488.147,31
Septiembre	2.643.967,03	0,00	2.644.167,03		2.643.967,03	0,00
Octubre	1.932.511,18	0,00	1.932.511,18		1.963.096,59	-30.585,41
Noviembre	1.466.686,49	-170.000,00	1.466.682,19		1.466.686,49	0,00
Diciembre	2.587.583,89	0,00	2.587.583,89		2.660.455,05	-72.871,16
TOTAL	20.616.753,75	-521.500,00	20.617.050,61	5.000,00	24.706.275,56	-4.089.521,81

Importes expresados en pesos

Observación:

Se verifican diferencias significativas en los importes registrados contablemente con las sumas cobradas según el extracto bancario. Al analizar las diferencias se pudo constatar que los importes contabilizados en exceso para esta cuenta corresponden a otros grupos, por ejemplo, en febrero el monto de \$ 1.448.508,65 se debió contabilizar en la cuenta Deudores Grupo Comercial. Las diferencias inciden en los saldos de las cuentas corrientes de los diferentes grupos, no es posible aseverar que se imputaron la totalidad de los pagos a cada grupo, afectando la integridad de los movimientos que permita arribar a un saldo representativo de todos los hechos, transacciones y eventos realizados en el ejercicio.

- Se detectó que no se contabilizan los movimientos por devoluciones y descuentos efectuados a los beneficiarios. En marzo se devolvieron \$ 170.000,00, en abril de \$ 181.500,00 y en noviembre \$ 170.000,00 correspondiente a tres beneficiarios verificados en la cuenta corriente



bancaria N° 908320-1 que desistieron a la adquisición del lote. Los descuentos por \$ 5.000,00 se aplican a cancelaciones por el pago del anticipo del lote.

Saldo al Cierre

El saldo al cierre expuesto en los estados contables es de **\$ 68.538.498,57**. Al verificar los movimientos de las cuentas corrientes en las Planillas de seguimiento del IMUH, se comprueba la existencia de 71 créditos con saldos al cierre. El saldo al cierre de estos créditos asciende a **\$ 65.801.151,17**. (En Anexo III se expone la composición del saldo). Al comparar los saldos expuestos en los estados contables por **\$ 68.538.498,57** con las planillas de seguimiento de cuentas corrientes se verifica una diferencia de **\$ 2.737.347,40**, este importe representa una distorsión del 4,16% del saldo contable de la cuenta.

- Deudores Distrito 7 Grupo 3

El saldo al cierre es de **\$ 107.253.458,15** se compone de **\$ 16.500.532,02** corrientes y **\$ 90.752.926,13** no corrientes, representa los derechos a cobro por los créditos otorgados a los beneficiarios de lotes residenciales firmados en el Ejercicio 2020 y 2021. Los mismos se generan por el Convenio firmado el 19 de agosto de 2020 entre el Instituto Municipal de Hábitat y Urbanismo, la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Ltda., y el Fideicomiso URME. El Grupo 3 se compone de ochenta (80) lotes residenciales de densidad baja, el valor de costo es \$ 850.000,00.

Durante el Ejercicio 2020 se firmaron 44 (cuarenta y cuatro) mutuos y 52 (cincuenta y dos) mutuos en el Ejercicio 2021.

Saldo al Inicio

El saldo al inicio del Ejercicio es de **\$ 40.491.439,11**, los aumentos de **\$ 88.975.389,43** corresponden a las altas de créditos y las actualizaciones de los saldos, y las disminuciones por **\$ 22.213.370,39** por los anticipos y los cobros de las cuotas mensuales.



EJERCICIO	MOVIMIENTOS			SALDO
	INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	
2021	40.491.439,11	88.975.389,43	22.213.370,39	107.253.458,15

Importes expresados en pesos

Observación: Del cómputo de lotes, las planillas de Mutuos y la planilla de seguimiento de cuentas corrientes se verifica que el loteo es por 80 lotes y se vendieron 96 lotes en el periodo 2020-2021. Surge una diferencia de 16 lotes vendidos.

Movimientos del periodo

Los movimientos del periodo se exponen a continuación:

EJERCICIO	MOVIMIENTOS		
	AUMENTOS		DISMINUCIONES
	Recupero	Actualizaciones	Cobros
Enero	2.168.025,40	1.453.384,30	1.339.879,13
Febrero	4.512.128,28	1.202.408,51	1.482.566,09
Marzo	0,00	6.276.512,34	623.969,56
Abril	2.091.000,00	1.316.753,50	1.416.479,54
Mayo	11.968.000,00	1.863.662,16	1.007.161,20
Junio	10.251.000,00	2.664.927,89	1.039.270,99
Julio	5.992.500,00	3.076.556,65	4.974.065,15
Agosto	2.482.000,00	1.855.740,61	1.943.031,73
Septiembre	3.825.000,00	1.496.400,28	2.117.951,12
Octubre	5.270.000,00	2.141.384,76	1.782.811,82
Noviembre	10.880.000,00	2.270.499,17	1.870.679,03
Diciembre	1.402.500,00	2.515.005,58	2.615.505,03
Subtotal	60.842.153,68	28.133.235,75	
TOTAL		88.975.389,43	22.213.370,39

Importes expresados en pesos

- Los aumentos totalizan \$ **88.975.389,43**, corresponden a:
 - Recupero de Lotes Residenciales Distrito 7 por \$ **60.842.153,68** representa las registraciones contables de los costos de lotes por mutuos firmados mensualmente:





MES DE ALTA	MUTUOS FIRMADOS	COSTO LOTE	RECUPEROS
Enero	2	1.084.012,70	2.168.025,40
Febrero	4	1.128.023,61	4.512.128,28
Abril	2	1.045.500,00	2.091.000,00
Mayo	11	1.088.000,00	11.968.000,00
Junio	9	1.139.000,00	10.251.000,00
Julio	5	1.198.500,00	5.992.500,00
Agosto	2	1.241.000,00	2.482.000,00
Septiembre	3	1.275.000,00	3.825.000,00
Octubre	4	1.317.500,00	5.270.000,00
Noviembre	8	1.360.000,00	10.880.000,00
Diciembre	1	1.402.500,00	1.402.500,00
TOTAL	51		60.842.153,68

Importes expresados en pesos

- Actualizaciones de Créditos por ICL por \$ 28.133.235,75, que representa al cálculo mensual por aplicación del índice ICL (Índice de Contratos de Locación) sobre el saldo de los créditos.

Mes	SALDOS INICIALES	RECUPERO	COBROS	ACTUAL.	REGISTRAC.	DIFER.	SALDO MENSUAL ACTUAL.
ene-21	40.491.439,11	2.168.025,40	1.339.879,13	3.848.598,35	1.453.384,30	2.395.214,05	45.168.183,73
feb-21	45.168.183,73	4.512.128,28	1.482.566,09	1.773.636,08	1.202.408,51	571.227,57	49.971.381,99
mar-21	49.971.381,99	0,00	623.969,56	9.376.008,36	6.276.512,34	3.099.496,02	58.723.420,79
abr-21	58.723.420,79	2.091.000,00	1.416.479,54	1.925.513,23	1.316.753,50	608.759,73	61.323.454,48
may-21	61.323.454,48	11.968.000,00	1.007.161,20	2.454.873,14	1.863.662,16	591.210,98	74.739.166,42
jun-21	74.739.166,42	10.251.000,00	1.039.270,99	3.456.525,10	2.664.927,89	791.597,21	87.407.420,52
jul-21	87.407.420,52	5.992.500,00	4.974.065,15	4.303.021,15	3.076.556,65	1.226.464,50	92.728.876,52
ago-21	92.728.876,52	2.482.000,00	1.943.031,73	3.222.897,49	1.855.740,61	1.367.156,88	96.490.742,28
sep-21	96.490.742,28	3.825.000,00	2.117.951,12	2.585.814,48	1.496.400,28	1.089.414,20	100.783.605,64
oct-21	100.783.605,64	5.270.000,00	1.782.811,82	3.296.726,43	2.141.384,76	1.155.341,67	107.567.520,25
nov-21	107.567.520,25	10.880.000,00	1.870.679,03	3.414.007,97	2.270.499,17	1.143.508,80	119.990.849,20
dic-21	119.990.849,20	1.402.500,00	2.615.505,03	3.673.848,27	2.515.005,58	1.158.842,69	122.451.692,44
		60.842.153,68	22.213.370,39	43.331.470,04	28.133.235,75	15.198.234,29	

Importes expresado en pesos

Observación: Se verifican diferencias significativas en los importes registrados contablemente como Actualizaciones de Créditos por ICL y el cálculo según el procedimiento aplicado en el papel de trabajo rendido por el organismo (Planilla Beneficiarios 2021). Las actualizaciones calculadas por esta Auditoría ascienden a \$ 43.331.470,04, difieren en \$ 15.198.234,29 con las imputadas por este organismo por \$ 28.133.235,75, no se obtuvo información respecto al criterio adoptado para dicho cálculo y su prorratio a las diferentes cuentas.



El saldo de la Cuenta “Deudores Distrito 7 Grupo 3” al 31 de diciembre arribado por esta auditoría, según la fórmula de actualización aplicada por el IMUH, es de \$ 122.451.692,44 el cual difiere del expuesto en los estados contables por \$ 107.253.458,15.

- Las disminuciones totalizan \$ **22.213.367,39** que corresponden a los cobros de las cuotas mensuales y los anticipos. Se utiliza habitualmente la cuenta bancaria BPN Nº 908320/1 “Recupero” para el ingreso de dichos conceptos.

PERIODO	EXTRACTO BANCARIO		COBROS PLANILLA CTA.CTE. IMUH	DTO.	LIBRO DIARIO	DIF.
	COBROS	DEV.				
Enero	1.397.071,33	0,00	1.397.071,33		1.416.479,54	-19.408,21
Febrero	986.858,34	0,00	996.250,84		1.007.161,20	-20.302,86
Marzo	1.018.118,13	0,00	1.018.118,13		1.039.270,99	-21.152,86
Abril	1.162.475,58	0,00	1.162.475,58		1.339.879,13	-177.403,55
Mayo	1.461.591,51	0,00	1.461.591,51		1.482.566,09	-20.974,58
Junio	595.791,56	0,00	595.791,56		623.969,56	-28.178,00
Julio	1.815.514,59	0,00	1.815.514,59		4.974.065,15	-3.158.550,56
Agosto	1.303.843,12	0,00	1.303.843,12		1.943.028,73	-639.185,61
Septiembre	2.083.073,59	0,00	2.083.073,59	52.500,00	2.117.951,12	-34.877,53
Octubre	1.733.810,06	0,00	1.733.810,06		1.782.811,82	-49.001,76
Noviembre	1.807.564,75	0,00	1.807.564,75		1.870.679,03	-63.114,28
Diciembre	2.599.522,98	0,00	2.573.399,77	70.125,00	2.615.505,03	-15.982,05
TOTAL	17.965.235,54	0,00	17.948.504,83	122.625,00	22.213.367,39	-4.248.131,85

Importes expresados en pesos

Observación:

- Se verifican diferencias significativas en los importes registrados contablemente con las sumas cobradas según el extracto bancario. Al analizar las diferencias se pudo constatar que los importes contabilizados en exceso para esta cuenta corresponden a otros grupos, por ejemplo, en julio el monto de \$ 3.158.550,56 se debió contabilizar en la cuenta Deudores Grupo 3. Las diferencias inciden en los saldos de las cuentas corrientes de los diferentes grupos, no es posible aseverar que se imputaron la totalidad de los pagos a cada grupo, afectando la integridad de los movimientos que permita arribar a un saldo representativo de todos los hechos, transacciones y eventos realizados en el ejercicio.



- Se detectó que no se contabilizan los movimientos por devoluciones y descuentos efectuados a los beneficiarios. En el mes de setiembre se efectuó un descuento por \$ 52.500,00 y en diciembre de \$ 70.125,00.

Saldo al Cierre

Los saldos expuestos en los estados contables ascienden a **\$ 107.253.458,15**.

En las Planillas de seguimiento del IMUH, se comprueba la existencia de 94 créditos con saldos al cierre. El saldo al cierre de estos créditos según las Planillas de Cuentas Corrientes asciende a **\$ 107.268.388,33**. (En Anexo IV se expone la composición del saldo).

Al comparar los saldos expuestos en los estados contables por **\$ 107.253.458,15** con las Planillas de seguimiento de cuentas corrientes se verifica una diferencia de \$ 14.930,18.

- Deudores Distrito 7 Grupo 4

El saldo al cierre es de **\$ 185.076.707,74**, se compone de **\$ 20.564.078,64** corrientes y **\$ 164.512.629,11** no corrientes, representa los derechos a cobro por los créditos otorgados a los beneficiarios de lotes residenciales firmados en el Ejercicio 2021. Los mismos se generan por el Convenio firmado el 19 de agosto de 2020 entre el Instituto Municipal de Hábitat y Urbanismo, la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Ltda., y el Fideicomiso URME. El Grupo 4 se compone de ciento sesenta (160) lotes residenciales de densidad baja, el valor de costo es \$ 850.000,00. Durante el Ejercicio 2021 se firmaron 135 (ciento treinta y cinco) mutuos.

Saldo al Inicio

El saldo al inicio del Ejercicio es de **\$ 0,00**, los aumentos ascienden a **\$ 188.558.435,74** corresponden a las altas de créditos y las actualizaciones de los saldos, y las disminuciones por **\$ 3.481.728,00** por los anticipos y los cobros de las cuotas mensuales.





EJERCICIO	MOVIMIENTOS			SALDO
	INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	
2021	0,00	188.558.435,74	3.481.728,00	185.076.707,74

Importes expresados en pesos

Movimientos del periodo

Los movimientos del periodo se exponen a continuación:

EJERCICIO	MOVIMIENTOS		
	AUMENTOS		DISMINUCIONES
	Recupero	Actualizaciones	Cobros
Marzo	1.011.500,00	125.530,25	0,00
Abril	0,00	25.322,18	0,00
Mayo	0,00	29.581,94	0,00
Junio	0,00	37.012,89	0,00
Julio	0,00	39.955,28	0,00
Agosto	0,00	23.490,39	0,00
Septiembre	47.175.000,00	693.453,79	289.483,79
Octubre	47.430.000,00	1.842.586,89	1.972.211,46
Noviembre	58.480.000,00	2.826.046,84	0,00
Diciembre	25.245.000,00	3.573.955,29	1.220.032,75
Subtotal	179.341.500,00	9.216.935,74	0,00
TOTAL	188.558.435,74		3.481.728,00

Importes expresados en pesos

- Los aumentos totalizan \$ **188.558.435,74** y corresponden a:
 - Recupero de Lotes Residenciales Distrito 7 por \$ **179.341.500,00** representa las registraciones contables de los costos de lotes por mutuos firmados mensualmente:

MES DE ALTA	MUTUOS FIRMADOS	COSTO LOTE	RECUPEROS
Marzo	1	1.011.500,00	1.011.500,00
Septiembre	37	1.275.000,00	47.175.000,00
Octubre	36	1.317.500,00	47.430.000,00
Noviembre	43	1.360.000,00	58.480.000,00
Diciembre	18	1.402.500,00	25.245.000,00
TOTAL	135		179.341.500,00

Importes expresados en pesos



- Actualizaciones de Créditos por ICL por **\$ 9.216.935,74**, que representa al cálculo mensual por aplicación del índice ICL (Índice de Contratos de Locación) sobre el saldo de los créditos.

MES	SALDOS INICIALES	RECUPERO	COBROS	ACTUAL.	REGISTRAC.	DIFER.	SALDO MENSUAL ACTUAL.
mar-21	0,00	1.011.500,00	0,00	0,00	125.530,25	-125.530,25	1.011.500,00
abr-21	1.011.500,00	0,00	0,00	33.986,40	25.322,18	8.664,22	1.045.486,40
may-21	1.045.486,40	0,00	0,00	42.551,30	29.581,94	12.969,36	1.088.037,70
jun-21	1.088.037,70	0,00	0,00	51.028,97	37.012,89	14.016,08	1.139.066,66
jul-21	1.139.066,66	0,00	0,00	59.459,28	39.955,28	19.504,00	1.198.525,94
ago-21	1.198.525,94	0,00	0,00	42.547,67	23.490,39	19.057,28	1.241.073,62
sep-21	1.241.073,62	47.175.000,00	289.483,79	26.073,56	693.453,79	-667.380,23	48.152.663,39
oct-21	48.152.663,39	47.430.000,00	1.972.211,46	1.537.809,05	1.842.586,89	-304.777,84	95.148.260,98
nov-21	95.148.260,98	58.480.000,00	0,00	3.073.288,83	2.826.046,84	247.241,99	156.701.549,81
dic-21	156.701.549,81	25.245.000,00	1.220.032,75	4.866.571,48	3.573.955,29	1.292.616,19	185.593.088,54
		179.341.500,00	3.481.728,00	9.733.316,54	9.216.935,74	516.380,80	

Importes expresado en pesos

Observación: Se verifican diferencias en los importes registrados contablemente como Actualizaciones de Créditos por ICL y el cálculo según el procedimiento aplicado en el papel de trabajo rendido por el organismo (Planilla Beneficiarios 2021). Las actualizaciones calculadas por esta Auditoría ascienden a \$ 9.733.316,54, difieren en \$ 516.380,80 con las imputadas por este organismo por \$ 9.216.935,74, no se obtuvo información respecto al criterio adoptado para dicho cálculo y su prorrateo a las diferentes cuentas.

El saldo de la Cuenta “Deudores Distrito 7 Grupo 4” al 31 de diciembre arribado por esta auditoría, según la fórmula de actualización aplicada por el IMUH, es de \$ 185.593.088,54 el cual difiere del expuesto en los estados contables por **\$ 185.076.707,74**.

- Las disminuciones totalizan **\$ 3.481.728,00** que corresponden a los cobros de las cuotas mensuales y los anticipos. Se utiliza habitualmente la cuenta bancaria BPN Nº 908320/1 “Recupero” para el ingreso de dichos conceptos.





PERIODO	EXTRACTO BANCARIO	COBROS PLANILLA CTA.CTE. IMUH	LIBRO DIARIO	DIF.
	COBROS			
Septiembre	945.000,00	945.000,00	289.483,79	655.516,21
Octubre	232.522,28	232.522,28	1.972.211,46	-1.739.689,18
Noviembre	381.302,66	381.302,66		381.302,66
Diciembre	516.157,33	516.157,33	1.220.032,75	-703.875,42
TOTAL	2.074.982,27	2.074.982,27	3.481.728,00	-1.406.745,73

Importes expresados en pesos

Se verifican diferencias significativas en los importes registrados contablemente con las sumas cobradas según el extracto bancario. Al analizar las diferencias se pudo constatar que los importes contabilizados en exceso para esta cuenta corresponden a otros grupos, por ejemplo, en octubre y diciembre se debía contabilizar en la cuenta Deudores Densidad Media. Las diferencias inciden en los saldos de las cuentas corrientes de los diferentes grupos, no es posible aseverar que se imputaron la totalidad de los pagos a cada grupo, afectando la integridad de los movimientos que permita arribar a un saldo representativo de todos los hechos, transacciones y eventos realizados en el ejercicio.

Saldo al Cierre

El saldo al cierre expuesto en los estados contables es de **\$ 185.076.707,74**. En las planillas de seguimiento del IMUH, se comprueba la existencia de 133 créditos con saldos al cierre que ascienden a **\$ 117.435.622,19**. (En Anexo V se expone la composición del saldo). Al comparar los saldos expuestos en los estados contables con las planillas de seguimiento de cuentas corrientes se verifica una diferencia de **\$ 67.641.085,55**, este importe representa una distorsión saldo contable en **57,59%** de la cuenta.

Observación

Se detectó el registro de una venta de lote en marzo por \$ 1.011.500,00 en la cuenta "Deudores Distrito 7 Grupo 4, sin embargo, en las Planillas de control de cuentas corrientes no se verifica el alta del crédito, pero figura como crédito judicializado. En la Planilla de Beneficiarios 2021 rendida por el organismo, en



la cual se efectúa la actualización de los saldos contables, se verifica el movimiento de alta del crédito el cual inciden en el saldo de la cuenta.

- Deudores Distrito 7 Lote Comercial

El saldo al cierre es de **\$ 5.698.612,08**, expuesto como crédito corriente. Representa los derechos a cobro por los créditos otorgados a los beneficiarios de lotes comerciales firmados en el Ejercicio 2020 y 2021.

Surgen del Convenio firmado el 19 de agosto de 2020 entre el Instituto Municipal de Hábitat y Urbanismo, la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Ltda., y el Fideicomiso URME.

El Grupo Comerciales se compone de setenta y ocho (78) lotes comerciales a un valor de costo de \$ 2.100.000,00 ajustable por índice CAC (Índice de la Cámara Argentina de la Construcción).

En el Ejercicio 2020 se firmó 1 (uno) boleto de compra-venta y en el Ejercicio 2021 15 (quince) boletos de compra-venta.

Saldo al Inicio

El saldo al inicio del Ejercicio es de **\$ 1.628.149,01**, los aumentos por **\$ 42.506.932,91** corresponden a las altas de créditos, y las disminuciones por **\$ 38.436.469,84** a los anticipos y cobros de las cuotas mensuales.

EJERCICIO	MOVIMIENTOS			SALDO
	INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	
2021	1.628.149,01	42.506.932,91	38.436.469,84	5.698.612,08

Importes expresados en pesos

Observación: Del recuento de lotes comerciales vendidos en el Ejercicio 2021 según las Planilla de Mutuos firmados y Planilla de Seguimiento de Cuentas Corrientes rendida por IMUH se verifican un total de 14 lotes. Al comparar con la Planilla de Beneficiarios 2021 (planilla de actualización y control de saldos por el IMUH) que expone un total de 15 lotes vendidos, surge la diferencia de 1 lote. Atento a que la diferencia surge de la cantidad de lotes vendidos en enero, se solicitaron los boletos de compra venta de este mes, constatando que se vendieron 3 lotes, de los cuales dos fueron adquiridos por el IMSP a \$ 2.100.000,00 y uno de



\$ 2.678.149,01 por un beneficiario perteneciente al Grupo Lotes Comerciales. Esto origina un incremento en los aumentos por recuperos en la cuenta contable Deudores Grupo Comerciales que se traslada al saldo al 31 de diciembre de 2021.

Movimientos del periodo

Los movimientos del periodo se exponen a continuación:

EJERCICIO	MOVIMIENTOS	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES
	Recupero	Cobros
Enero	9.556.298,02	4.857.037,25
Febrero	22.295.222,16	4.554.475,44
Marzo	0,00	1.075.140,55
Abril	0,00	1.943.559,36
Mayo	0,00	212.344,70
Junio	3.364.700,07	1.277.281,13
Julio	3.467.491,81	2.321.382,72
Agosto	0,00	9.806.609,37
Septiembre	0,00	4.352.925,74
Octubre	0,00	5.170.860,50
Noviembre	3.823.220,85	1.378.417,79
Diciembre	0,00	1.486.435,29
TOTAL	42.506.932,91	38.436.469,84

Importes expresados en pesos

- Los aumentos totalizan \$ **42.506.932,91**, corresponden a Recupero de Lotes Comerciales según las registraciones contables de las ventas de lotes comerciales:

MES DE ALTA	MUTUOS FIRMADOS	COSTO LOTE	RECUPEROS
Enero	2	2.678.149,01	5.356.298,02
Enero	2	2.100.000,00	4.200.000,00
Febrero	8	2.786.902,77	22.295.222,16
Junio	1	3.364.700,07	3.364.700,07
Julio	1	3.467.491,81	3.467.491,81
Octubre	1	3.823.220,85	3.823.220,85
TOTAL	15		42.506.932,91

Importes expresados en pesos

Observación: Se verifica en el Libro Diario un asiento duplicado, en concepto de venta de un lote comercial mencionada en el párrafo precedente por



\$ 2.678.149,01 la que corresponde ajustar para corregir el saldo de la cuenta “Deudores Grupo Comerciales”. El recupero debió ser de **\$ 39.828.783,90**.

Este error impacta en las cuentas “Costo de Infraestructura de Lotes Comerciales” (Cuenta de Resultado Negativo), “Derechos sobre Lotes Comerciales” (Cuenta de Activo – Créditos) y “Recupero de Lotes comerciales Distrito 7” (Cuenta de Resultado Positivo).

- Las disminuciones totalizan **\$ 38.436.469,84** que corresponden a los cobros de las cuotas mensuales y los anticipos. Se utiliza habitualmente la cuenta bancaria BPN N° 908320/1 “Recupero” para el ingreso de dichos conceptos, y Cta. Cte. BPN N° 908320/2 “Recaudaciones”. Se constata que los cobros mensuales según las cuentas corrientes de los beneficiarios rendidas en planillas de excel por el IMUH son de \$ 42.819.081,10 y el extracto bancario es de \$ 42.819.072,10, no coinciden con la registración contable en el Libro Diario por \$ 38.436.469,34, la diferencia asciende a \$ 4.382.602,76.

Se adjunta el cuadro con los conceptos analizados y las diferencias mensuales halladas entre los cobros según extractos bancarios y lo registrado contablemente:

PERIODO	EXTRACTO BANCARIO	COBROS PLANILLA	LIBRO DIARIO	DIFERENCIA
	COBROS	CTA.CTE. IMUH		
Enero	4.857.037,25	4.857.037,25	4.857.037,25	0,00
Febrero	9.004.476,11	9.004.476,11	4.554.475,44	4.450.000,67
Marzo	1.075.140,05	1.075.140,05	1.075.140,05	0,00
Abril	2.233.043,03	2.233.043,03	1.943.559,36	289.483,67
Mayo	1.012.344,70	1.012.344,70	212.344,70	800.000,00
Junio	1.277.281,13	1.277.281,13	1.277.281,13	0,00
Julio	2.321.382,72	2.321.382,72	2.321.382,72	0,00
Agosto	11.254.027,71	11.254.027,71	9.806.609,37	1.447.418,34
Septiembre	4.804.268,39	4.804.268,39	4.352.925,74	451.342,65
Octubre	1.732.605,82	1.732.615,82	5.170.860,50	-3.438.254,68
Noviembre	1.757.838,27	1.757.837,27	1.378.417,79	379.420,48
Diciembre	1.489.626,92	1.489.626,92	1.486.435,29	3.191,63
TOTAL	42.819.072,10	42.819.081,10	38.436.469,34	4.382.602,76

Importes expresados en pesos





Observaciones:

1.-En febrero se origina una diferencia de **\$ 4.450.000,67**, surge del monto registrado contablemente en el Libro Diario por \$ 4.554.475,44 y los cobros por \$ 9.004.476,11. Según extracto bancario de la cta. Cte. BPN Nº 908320/1, los cobros a los beneficiarios se adjuntan en el cuadro siguiente:

FECHA	BENEFICIARIO	IMPORTE
01/02/2021	Cortez	776.666,67
04/02/2021	Cortez	273.334,00
10/02/2021	Salazar	1.050.000,00
10/02/2021	Salazar	1.050.000,00
11/02/2021	Galaz	423.570,00
17/02/2021	Salazar	1.050.000,00
17/02/2021	Salazar	1.050.000,00
22/02/2021	Trejo	180.905,44
22/02/2021	Salazar	1.050.000,00
22/02/2021	Salazar	1.050.000,00
22/02/2021	Olave	1.050.000,00
TOTAL COBRADO		9.004.476,11

Importes expresados en pesos

2.-En abril se origina una diferencia de **\$ 289.483,67** con lo registrado contablemente en el Libro Diario por **\$ 1.943.559,36**. Se verificaron cobros por **\$ 2.233.043,03** según extracto bancario de la Cta. Cte. BPN Nº 908320/1, adjuntos en el cuadro siguiente:

FECHA	BENEFICIARIO	IMPORTE
13/04/2021	Olave	289.483,67
13/04/2021	Salazar - Lote 1	289.483,67
13/04/2021	Salazar - Lote 2	289.483,67
13/04/2021	Salazar - Lote 3	289.483,67
13/04/2021	Salazar - Lote 4	289.483,67
13/04/2021	Salazar - Lote 5	289.483,67
13/04/2021	Salazar - Lote 6	289.483,67
19/04/2021	Trejo	206.657,34
TOTAL COBRADO		2.233.043,03

Importes expresados en pesos

3.-En mayo se origina una diferencia de **\$ 800.000,00** con lo registrado contablemente en el Libro Diario por **\$ 212.344,70**. El cobro corresponde al saldo



del IMPS por la venta de dos lotes comerciales. Según extracto bancario de la cta. Cte. BPN N° 908320/3 el crédito ingreso el 11 de mayo de 2021 por \$ 800.000,00. Contablemente se registró en otra cuenta de créditos, “Deudores Distrito 7 Grupo 1”, movimiento que genera una distorsión en el saldo de esta cuenta y también en la cuenta “Actualización de Créditos por ICL”.

4.-En agosto se origina una diferencia de \$ **1.447.418,44** con lo registrado contablemente en el Libro Diario por \$ **9.806.609,37**. Según extracto bancario de la Cta. Cte. BPN N° 908320/1 y Cta. Cte. BPN N° 908320/2 se detectaron cobros por \$ **11.254.027,71**, expuestos en el siguiente cuadro:

FECHA	BENEFICIARIO	Cta Cte N° 908320-1	Cta Cte N° 908320-2
23/08/2021	Salazar Lote 1	1.447.418,70	0,00
23/08/2021	Salazar Lote 2	1.447.418,70	0,00
23/08/2021	Salazar Lote 3	1.447.418,70	0,00
23/08/2021	Salazar Lote 4	1.447.418,70	0,00
23/08/2021	Salazar Lote 6	2.894.835,00	0,00
23/08/2021	Olave	1.447.418,70	0,00
27/08/2021	Gutierrez	416.307,71	0,00
19/08/2021	Cortes	0,00	289.483,79
27/08/2021	De Lillo Daniela Alicia	0,00	416.307,71
Subtotal		10.548.236,21	705.791,50
TOTAL		11.254.027,71	

Importes expresados en pesos

Se pudo constatar que los montos percibidos en la Cta. Cte. BPN N° 908320-2 por \$ 705.791,50, **no fueron registrados contablemente** en la cuenta “Deudores Distrito 7 Lote Comercial”, sino en las cuentas “Deudores Distrito 7 Grupo 2” por \$ 289.483,79 y “Recupero Lotes Comerciales Distrito 7” por \$ 416.307,71 en asiento contable 1615. Esto origina variaciones en los saldos de estas cuentas y en la cuenta Actualización de Créditos por ICL.

5.-En septiembre se origina una diferencia de \$ **451.342,65** con lo registrado contablemente en el Libro Diario por \$ 4.352.925,74, según extracto bancario de la Cta. Cte. BPN N° 908320/1 y BPN N° 908320/2, se detectaron los cobros expuestos en el siguiente cuadro:



FECHA	BENEFICIARIO	Cta Cte N° 908320-1	Cta Cte N° 908320-2
01/09/2021	Trejo	239.651,14	0,00
24/09/2021	Salazar Lote 1	451.342,65	0,00
24/09/2021	Salazar Lote 2	451.342,65	0,00
24/09/2021	Salazar Lote 3	451.342,65	0,00
24/09/2021	Salazar Lote 4	451.342,65	0,00
24/09/2021	Salazar Lote 5	451.342,65	0,00
24/09/2021	Salazar Lote 6	451.342,65	0,00
24/09/2021	Olave Fabiola	451.342,65	0,00
28/09/2021	De Lillo	428.701,96	0,00
19/08/2021	Trejo	252.566,18	0,00
29/09/2021	Gutierrez	434.466,77	0,00
08/09/2021	Cortes	0,00	289.483,79
Subtotal		4.514.784,60	289.483,79
TOTAL		4.804.268,39	

Importes expresados en pesos

El pago efectuado el 24 de setiembre de 2021 por \$ 451.342,65 por el beneficiario Olave **no fue contabilizado**. Esto origina variaciones en los saldos de estas cuentas y en la cuenta Actualización de Créditos por ICL.

6.-El monto percibido en la Cta. Cte. BPN N° 908320/2 por \$ 289.483,79 en setiembre, fue duplicado contablemente. Se verifica su registración en la cuenta "Deudores Distrito 7 Lote Comercial" dentro del monto total \$ 4.352.925,74 en asiento contable 1670 y en la cuenta "Deudores Distrito 7 Grupo 4 en asiento contable 1667, **corresponde anular el asiento duplicado**.

7.-En octubre se origina una diferencia de \$ - **3.438.254,68** con lo registrado contablemente en el Libro Diario por \$ **5.170.860,50**. Según extracto bancario de la Cta. Cte. BPN N° 908320/1 se detectaron cobros por \$ **1.732.605,82**, expuestos en el siguiente cuadro:





FECHA	BENEFICIARIO	Cta Cte N° 908320-1
18/10/2021	Sasma	1.050.000,00
28/10/2021	De Lillo	399.700,00
28/10/2021	Gutierrez	244.250,22
29/10/2021	De Lillo	38.655,60
TOTAL		1.732.605,82

Importes expresados en pesos

Esta Auditoría no pudo determinar a que corresponde la diferencia con lo registrado contablemente.

8.-En noviembre se origina una diferencia de **\$ 379.420,48** con lo registrado contablemente en el Libro Diario por **\$ 1.378.417,79**. Según extracto bancario de la Cta. Cte. BPN N° 908320/1 y BPN N° 908320/2 se detectaron cobros por **\$ 1.757.838,27**, expuestos en el siguiente cuadro:

FECHA	BENEFICIARIO	Cta Cte N° 908320-1	Cta Cte N° 908320-2
01/11/2021	Gutierrez	150.000,00	0,00
01/11/2021	Gutierrez	50.000,00	0,00
15/11/2021	Sasma	462.203,48	0,00
30/11/2021	De Lillo	299.998,12	0,00
30/11/2021	Gutierrez	11.126,67	0,00
30/11/2021	Gutierrez	450.000,00	0,00
30/11/2021	De Lillo	155.010,00	0,00
24/11/2021	Cortes	0,00	179.500,00
Subtotal		1.578.338,27	179.500,00
TOTAL		1.757.838,27	

De la diferencia total, \$ 179.500,00 fueron percibidos en la Cta. Cte. BPN N° 908320-2 correspondiente a un cobro por lote comercial que **no fue registrado contablemente** en la cuenta "Deudores Distrito 7 Lote Comercial", sino en la cuenta "Deudores Distrito 7 Grupo 1" según asiento contable 1749. Esto origina variaciones en los saldos de estas cuentas y en la cuenta Actualización de Créditos por ICL.

9.-En diciembre se origina una diferencia de **\$ 3.191,63** con lo registrado contablemente en el Libro Diario por **\$ 1.486.435,29**. Según extractos bancarios



de las Cta. Cte. BPN N° 908320/1 y Cta. Cte. BPN N° 908320/2 se detectaron cobros por **\$ 1.489.626,92**, expuestos en el siguiente cuadro:

FECHA	BENEFICIARIO	Cta Cte N° 908320-1
10/12/2021	Sasma	24.206,48
10/12/2021	Sasma	486.409,96
27/12/2021	Gutierrez	240.000,00
27/12/2021	Sasma	20.000,00
29/12/2021	Gutierrez	3.191,63
29/12/2021	Gutierrez	241.101,22
30/12/2021	De Lillo	400.000,00
30/12/2021	De Lillo	74.717,63
TOTAL		1.489.626,92

Importes expresados en pesos

La diferencia corresponde a un cobro por lote comercial que **no fue registrado contablemente** en la cuenta “Deudores Distrito 7 Lote Comercial” por \$ 3.191,63.

Saldo al Cierre

El saldo contable de la cuenta “Deudores Distrito 7 Lotes Comerciales” al 31 de diciembre asciende a **\$ 5.698.612,18**.

De acuerdo a la Planilla de Beneficiarios 2021 rendida por el organismo se realizaron los siguientes cálculos y actualizaciones mensuales para arribar al saldo.

En el cuadro siguiente se expone el cálculo obtenido por el organismo considerando la información del Libro Diario:





Mes	SALDOS INICIALES	RECUPEROS	COBROS LIBRO DIARIO	COBROS PLANILLA ACTUAL.	MONTO A ACTUALIZAR	INDICE (*)	ACTUALIZ. MENSUAL	SALDO MENSUAL ACTUAL.
Ene-21	1.628.149,01	9.556.298,02	4.857.037,75	1.457.037,75	171.111,26	0,0983	16.820,24	9.744.229,52
Feb-21	9.744.229,52	22.295.222,16	4.554.475,44	7.954.475,44	1.789.754,08	0,0406	72.664,02	24.157.640,25
Mar-21	24.157.640,25	0,00	1.075.140,05	1.075.140,05	23.082.500,20	0,1900	4.385.675,04	27.468.175,24
Abr-21	27.468.175,24	0,00	1.943.559,26	1.943.559,26	25.524.615,98	0,0336	857.970,29	26.382.586,27
May-21	26.382.586,27	0,00	212.344,70	212.344,70	26.170.241,57	0,0407	1.063.830,96	27.234.072,52
Jun-21	27.234.072,52	3.364.700,07	1.277.281,13	1.277.281,13	25.956.791,39	0,0469	1.216.724,60	30.538.216,06
Jul-21	30.538.216,06	3.467.491,81	2.321.382,72	2.321.382,72	28.216.833,34	0,0522	1.474.013,68	33.158.338,83
Agos-21	33.158.338,83	0,00	9.806.609,37	9.806.609,37	23.351.729,46	0,0355	828.075,51	24.179.804,98
Set-21	24.179.804,98	0,00	4.352.925,74	4.352.925,74	19.826.879,24	0,0274	543.202,17	20.370.081,41
Oct-21	20.370.081,41	3.823.220,85	5.170.860,50	5.170.860,50	15.199.220,91	0,0333	506.640,70	19.529.082,45
Nov-21	19.529.082,45	0,00	1.378.417,79	1.378.417,79	18.150.664,66	0,0323	585.505,31	18.736.169,97
Dic-21	18.736.169,97	0,00	1.486.435,29	1.486.435,29	17.249.734,68	0,0313	539.054,21	17.788.788,89
		42.506.932,91	38.436.469,74	38.436.469,74			12.090.176,71	
Saldo al 31 de diciembre de 2021								5.698.612,18

Importes expresados en pesos

(*)CAC aplicado hasta febrero inclusive

(*)ICL aplicado a partir de marzo

Observación:

1.- Los créditos por lotes comerciales se actualizan por el índice CAC. Este criterio se verifica en las Planillas de Seguimiento de cuentas corrientes. Sin embargo, en el cálculo de la actualización mensual a partir de marzo, se aplicó el ICL (Planilla de Beneficiarios 2021). Esta Auditoría no obtuvo información respecto del cambio de criterio aplicado.

2.- Se observa que en la Planilla de Beneficiarios 2021, los montos utilizados en el cálculo de la actualización mensual de enero y febrero correspondientes a Cobros, no considera los valores expuestos en los registros contables (Libro Diario) por tal concepto. Situación que modifica la Actualización mensual y el Saldo respectivo.

3.- En enero dentro de Recuperos se incluye el importe de una **venta duplicada contablemente**. En el cálculo de la actualización debió considerarse la suma de \$ 6.878.149,01, pudo verificarse que el valor utilizado fue \$ 9.556.298,02 distorsionando el Saldo Mensual.

4.- En las Planillas de seguimiento del IMUH, se comprueba la existencia de 6 créditos con saldos al cierre por **\$ 3.736.538,05**. Los saldos expuestos en los estados contables ascienden **\$ 5.698.612,18**, se verifica una diferencia de **\$ 1.962.074,13**, importe que distorsiona en 34,43% al saldo contable de la cuenta.

En el cuadro se exponen los saldos de los créditos por beneficiario al cierre:





BENEFICIARIO	SALDO 31/12/2021
Trejo	584.768,91
Galaz	-11,25
Cortes	697.770,68
Gutierrez	481.101,22
De Lillo	-17.513,20
Sasma	1.990.421,68
TOTAL CRÉDITOS	3.736.538,05

Importes expresados en pesos

5.- **Observación “Notas a los Estados Contables”**

En Nota N° 11. Sistema Gestión Créditos, se expresa: *“En esta primera etapa de funcionamiento el Organismo no cuenta aún con un sistema de administración y gestión de créditos que se encuentre integrado con el sistema contable. La gestión se realiza con un soporte digital extracontable que se alimenta de la información bancaria conciliada, realizando luego, asientos globales en la contabilidad. Durante el ejercicio 2021, se produjo un cambio en el índice de actualización de créditos, pasando de CAC a ICL, por haberse tornado excesivamente oneroso para los beneficiarios”.*

El Grupo Comerciales mantuvo la aplicación del Índice CAC, criterio aplicado en las Planillas de Seguimiento de las cuentas corrientes según el Convenio del grupo. Esta situación no se aclara en Notas a los Estados Contables.

2.1.3 **BIENES DE USO**

El saldo del rubro “Bienes de Uso” expuesto por el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat en el Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2021, totaliza al cierre **\$ 2.606.759,49**, lo que representa el 0,0027% del total del Activo.

El saldo del rubro coincide con lo expuesto en el Anexo I de Bienes de Uso, donde se verifica que durante el ejercicio bajo análisis hubo altas por un valor de **\$ 2.130.877,57**, siendo las de mayor relevancia, las compras efectuadas en los sub-rubros: “Muebles y Útiles” y “Equipos Informáticos”. No se informan bajas durante el Ejercicio.

Las incorporaciones más destacadas de estos sub-rubros expuestas:



- Muebles y Útiles: se realizaron altas por un monto de \$ 1.160.125,21, lo que representa un 54,44% del total de Altas de Bienes de Uso del ejercicio.
- Equipos Informáticos: durante el ejercicio bajo análisis se realizaron altas por un monto de \$ 970.752,36, lo que representa un 45,56% del total de Altas de Bienes de Uso del ejercicio.

En Nota 4.4 a los Estados Contables se expone que los bienes de uso: *“Están valuados al costo de adquisición, reexpresado en moneda homogénea, menos la amortización acumulada. Las amortizaciones se calculan siguiendo el método de la línea recta en base a la vida útil estimada, aplicándose tasas suficientes para extinguir valores al final de su vida útil. De la comparación de los valores contable con sus valores recuperables, surge que aquellos no superan estos últimos”*.

En el Ejercicio 2020 el criterio de valuación fue: *“Los Bienes de Uso e Intangibles se encuentran valuados al costo histórico por el cual ingresaron al patrimonio del Instituto”*.

En Nota 8 a los Estados Contables se exponen los efectos de los cambios de normas contables sobre la información de ejercicios anteriores y con respecto a este rubro en Nota 8.2 expresa: *“En el Estado de Situación Patrimonial-Activo No Corriente y Anexo III del ejercicio 2020, los bienes de uso se expusieron por el valor total dado que en el ejercicio no se practicaron amortizaciones. El importe de este ajuste es de \$ 208.493,02...”*.

3. PASIVO

El Pasivo del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat expuesto al cierre del Ejercicio 2021 asciende a la suma de **\$ 584.819.688,57**. La totalidad corresponde a Pasivo Corriente. Dicho importe según Nota N° 4.2 a los Estados Contables *“Han sido valuadas a su valor nominal más los intereses devengados a la fecha de cierre de ejercicio”*.

DEUDAS	2021	PARTICIP. %
Pasivo Corriente	584.819.688,57	100,00%
Pasivo No Corriente	0,00	0,00%
TOTAL	584.819.688,57	100%

Importes expresados en pesos



El Pasivo está compuesto por Deudas Comerciales, Sociales y Fiscales detalladas a continuación:

3.1 DEUDAS COMERCIALES

En Nota 5.5 a los Estados Contables, es expuesto el saldo al cierre por un importe **\$ 582.097.660,39**.

DEUDAS	IMPORTE	PARTICIP. %
Proveedores de Bienes y Servicios	543.500,98	0,09%
Proveedores de Obras	6.629.325,12	1,14%
Serv. Luz, Gas y Teléfono a pagar	865,75	0,00%
Fondo de Reparación	193.579,51	0,03%
Fideicomiso Urme a pagar	574.730.389,03	98,73%
TOTAL	582.097.660,39	100%

Importes expresados en pesos

- **Fideicomiso Urme a Pagar**

Del saldo de Deudas Comerciales, el de mayor significatividad corresponde al saldo de la cuenta “Fideicomiso Urme a Pagar” por **\$ 574.730.389,03**, que representa el 98,73% del rubro.

La Deuda Fideicomiso URME surge del “Convenio Económico Financiero” suscripto el 24 de agosto del 2020. El IMUH se compromete a abonar al Fideicomiso la suma de pesos \$ 787.850.000,00, los que serán abonados de la siguiente manera:

- Un Anticipo de \$ 236.355.000,00 pagadero en 3 cuotas de \$ 78.785.000,00. El primer anticipo se canceló en el Ejercicio 2020 y el Anticipo N° 2 y N° 3 en el Ejercicio 2021.
- La suma de \$ 354.532.500,00 a cancelar en 15 cuotas de \$ 23.635.500,00. La primera cuota se abonó en el Ejercicio 2020 y de la Cuota N°2 a la N° 11 en el Ejercicio 2021.
- Una Cuota Llave de \$ 196.962.500,00 a cancelar en 4 cuotas de \$ 49.240.625,00.



El saldo al inicio del ejercicio es de **\$ 764.276.405,03**. En el ejercicio experimentó aumentos por Actualizaciones de la deuda por \$ 397.753.984,00 y disminuciones por Cancelación de Anticipos y Cuotas por \$ 587.300.000,00, por ello el saldo al cierre asciende a **\$ 574.730.389,03**.

FECHA	FIDEICOMISO URME A PAGAR	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
	SALDO AL INICIO	0,00	0,00	764.276.405,03
31/01/2021	Pago Fideicomiso URME	0,00	152.300.000,00	611.976.405,03
31/01/2021	Actualización deuda Fideicomiso	17.239.094,55	0,00	629.215.499,58
28/02/2021	Pago Fideicomiso URME	0,00	17.000.000,00	612.215.499,58
28/02/2021	Actualización deuda Fideicomiso	2.751.513,51	0,00	614.967.013,09
31/03/2021	Pago Fideicomiso URME	0,00	4.000.000,00	610.967.013,09
31/03/2021	Actualización deuda Fideicomiso	629.409,63	0,00	611.596.422,72
30/04/2021	Pago Fideicomiso URME	0,00	160.000.000,00	451.596.422,72
30/04/2021	Actualización deuda Fideicomiso	35.842.492,46	0,00	487.438.915,18
31/07/2021	Pago Fideicomiso URME	0,00	40.450.000,00	446.988.915,18
31/07/2021	Actualización deuda Fideicomiso	12.003.222,38	0,00	458.992.137,56
31/08/2021	Actualización deuda Fideicomiso	11.473.282,93	0,00	470.465.420,49
30/09/2021	Pago Fideicomiso URME	0,00	23.750.000,00	446.715.420,49
30/09/2021	Actualización deuda Fideicomiso	8.260.578,91	0,00	454.975.999,40
31/10/2021	Pago Fideicomiso URME	0,00	76.800.000,00	378.175.999,40
31/10/2021	Actualización deuda Fideicomiso	26.375.300,18	0,00	404.551.299,58
30/11/2021	Pago Fideicomiso URME	0,00	50.000.000,00	354.551.299,58
30/11/2021	Actualización deuda Fideicomiso	19.275.990,10	0,00	373.827.289,68
30/12/2021	Pago Fideicomiso URME	0,00	63.000.000,00	310.827.289,68
30/12/2021	Actualización deuda Fideicomiso	263.903.099,35	0,00	574.730.389,03
	SALDO AL CIERRE	397.753.984,00	587.300.000,00	574.730.389,03

Importes expresados en pesos

Se verificaron pagos de la deuda al Fideicomiso URME en los extractos bancarios del Banco Provincia del Neuquén, de enero a diciembre del año 2021.





FECHA	IMPORTE	EXTRACTO BANCARIO
31/01/2021	111.000.000,00	Cta N° 908320/1/2/3
31/01/2021	41.300.000,00	Cta N° 908320/3
28/02/2021	15.000.000,00	Cta N° 908320/3
28/02/2021	2.000.000,00	Cta N° 908320/1
31/03/2021	4.000.000,00	Cta N° 908320/3
30/04/2021	160.000.000,00	Cta N° 908320/3
31/07/2021	40.450.000,00	Cta N° 908320/3
30/09/2021	23.750.000,00	Cta N° 908320/3
31/10/2021	76.800.000,00	Cta N° 908320/3
30/11/2021	50.000.000,00	Cta N° 908320/3
30/12/2021	63.000.000,00	Cta N° 908320/3
TOTAL	587.300.000,00	

Importes expresados en pesos

El IMUH adeuda al 31 de diciembre de 2021 un importe de **\$ 574.730.389,03** conformado por 4 (cuatro) cuotas mensuales que totalizan **\$ 186.399.045,12** y de las cuotas llaves por un total de **\$ 388.331.343,96**, ambas expresadas a fecha de cierre del Ejercicio 2021. Los importes consignados precedentemente serán actualizados mensualmente por índice CAC según lo establecido en la Cláusula N° 3 Inc. h) del Convenio entre IMUH y Fideicomiso URME firmado el 24 de agosto de 2020.

En el cuadro se expone la composición de la deuda al 31 de diciembre de 2021:

FECHA	N°	VALOR HISTORICO	INDICE	VALOR ACT.
30/08/21	12	23.635.500,00	1,9716	46.599.761,28
30/09/21	13	23.635.500,00	1,9716	46.599.761,28
30/10/21	14	23.635.500,00	1,9716	46.599.761,28
30/11/21	15	23.635.500,00	1,9716	46.599.761,28
Subtotal Cuotas		94.542.000,00		186.399.045,12
FECHA	N°	VALOR LLAVE		VALOR ACT.
30/10/21	1	49.240.625,00	1,9716	97.082.835,99
30/11/21	2	49.240.625,00	1,9716	97.082.835,99
31/12/21	3	49.240.625,00	1,9716	97.082.835,99
31/01/22	4	49.240.625,00	1,9716	97.082.835,99
Subtotal V. Llave		196.962.500,00		388.331.343,96
Saldo al Cierre		291.504.500,00		574.730.389,08

Importes expresados en pesos



Hechos Posteriores al Cierre

El 31 de enero 2022 se firmó un nuevo Convenio entre el IMUH y el Fideicomiso URME, se acuerda un plan de pagos para cancelar la deuda en concepto de cuotas y valor llave.

El valor actualizado de la deuda al 31 de enero de 2022 asciende a la suma de **\$ 589.242.307,00**, el que será abonado de la siguiente manera:

- a) Cuota N° 1: \$ 125.000.000,00, con vencimiento el 31/01/2022,
- b) Cuotas N° 2 a 5, de \$ 90.000.000,00 cada una, con vencimiento el 21/02/2022, 21/03/2022, 20/04/2022 y 20/05/2022, respectivamente,
- c) Cuota N° 6 de \$ 104.242.307,00 con vencimiento el 21/06/2022.

CUOTAS	IMPORTE	FECHAS
1	125.000.000,00	31/01/2022
2	90.000.000,00	21/02/2022
3	90.000.000,00	21/03/2022
4	90.000.000,00	20/04/2022
5	90.000.000,00	20/05/2022
6	104.242.307,00	21/06/2022
TOTAL	589.242.307,00	

Importes expresados en pesos

- **Proveedores de Obras**

Dentro del Rubro le sigue en importancia la cuenta “Proveedores de Obras”.

El saldo al cierre asciende a **\$ 6.629.325,12** y representa el 1,14% de las Deudas Comerciales. El saldo de la cuenta se compone de las deudas con contratistas de obras, se expone en el cuadro su composición:

PROVEEDOR	IMPORTE
Constructora Limay	2.237.846,15
Forken	2.061.175,85
Parma	2.030.303,12
Cooperativa Trabajo	300.000,00
TOTAL	6.629.325,12

Importes expresados en pesos





2.1 DEUDAS SOCIALES

En Nota 5.6 a los Estados Contables, es expuesto el saldo al cierre por un importe de **\$ 2.509.659,20**, y corresponde a aportes y contribuciones a pagar.

DEUDAS SOCIALES	IMPORTE
IMPS Jardín a pagar	6.205,30
Art a pagar	138.484,08
UPCN a pagar	4.499,36
Cuota alimentaria a pagar	63.913,94
IMPS aportes y contrib a pagar	1.704.383,28
ISSN aportes y contrib a pagar	553.924,53
Seguro de vida oblig a pagar	754,85
Asistencia IMPS	37.493,86
TOTAL	2.509.659,20

Importes expresados en pesos

2.2 DEUDAS FISCALES

En Nota 5.7 a los Estados Contables, es expuesto el saldo al cierre por un importe \$ 212.668,98, y corresponde a la partida Retención de IIBB Nqn. a pagar.

3. PATRIMONIO NETO

El Patrimonio Neto del Organismo expuesto en el Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2021, totaliza al cierre un importe de \$ 373.838.248,56. Dicho importe es detallado en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto.

PATRIMONIO NETO	2021
Capital	0,00
Superávit/Déficit Acumulados	3.733.744,64
Área	162.852.026,65
Superávit del ejercicio	207.252.477,27
TOTAL	373.838.248,56

Importes expresados en pesos

En el Ejercicio 2020 el Capital ascendía a \$ 803.733,00, al efectuar el cambio de normas contables profesionales se efectuó el ajuste correspondiente y el saldo de la cuenta "Capital" quedó con saldo 0. En Nota 6 a los Estados Contables se expone



que: “La Ordenanza N° 14.039 de Creación del IMUH no establece Capital Social para el mismo”.

La cuenta Superávit/Déficit acumulados se expone en el Estado Evolución del Patrimonio Neto, por un saldo de \$ 3.733.744,64.

La cuenta AREA refleja todos los movimientos efectuados por el cambio de criterio en las normas contables. En Nota 8 a los Estados Contables se expone la composición de la partida:

AREA	2021
Derechos sobre Distrito 7	-80.513.792,80
Bienes de uso	-208.493,02
Capital	803.733,00
Ajuste de Capital	242.769.579,00
TOTAL	162.851.026,18

Importes expresados en pesos

Derecho sobre Distrito 7: “...En los Estados al 31/12/20, estos derechos incluían una actualización que conforme a las normas contables profesionales no corresponde”, los mismos fueron preparados en base a las normas de contabilidad de la administración pública municipal.

Bienes de Uso: “En el Estado de Situación Patrimonial del ejercicio 2020, los bienes de uso se expusieron por el valor total dado que en el ejercicio no se practicaron amortizaciones”.

Capital y Ajuste de Capital: “El IMUH no cuenta con capital al momento de su creación”. El importe de ajuste a las cuentas de Capital y Ajuste de Capital asciende a la suma de \$ 803.733,00 y \$ 242.769.759,00.

Observación:

La Nota N° 8 a los Estados Contables expone por error la suma correspondiente al Ajuste de Capital por un valor de \$ 242.769.549,00, surge una diferencia de **\$ 1.000,47** con el importe contabilizado en el Libro Diario por \$ 242.770.579,47.





4. ESTADO DE RECURSOS Y GASTOS

El Resultado del Ejercicio 2021 muestra un superávit de \$ **207.252.477,27**.

A continuación, se detallan los componentes del Estado de Recursos y Gastos:

RECURSOS Y GASTOS ORDINARIOS	2021	2020
RECURSOS ORDINARIOS		
Recupero por Créditos Otorgados	636.056.622,69	78.867.003,53
Para Fines Generales	90.549.807,07	92.764.880,11
Para Fines Específicos	449.188.143,05	0,00
Total de Recursos Ordinarios	1.175.794.572,81	171.631.883,64
GASTOS ORDINARIOS		
Obra Pública	(9.615.502,92)	0,00
Costo de Infraestructura Distrito 7	(385.300.000,00)	(165.016.940,86)
Generales de Administración	(87.428.237,75)	(2.881.198,14)
Total Gastos Ordinarios	(482.343.740,67)	(167.898.139,00)
SUPERAVIT ORDINARIO	693.450.832,14	3.733.744,64
RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA		
Actualizaciones Créditos por Loteos	172.142.959,56	0,00
Actualizaciones Deuda Fideicomiso	(423.956.181,16)	0,00
Recpam	(234.385.133,27)	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	207.252.477,27	3.733.744,64

Importes expresados en pesos

4.1 RECURSOS

El rubro se compone por:

- **Contribuciones del Estado:**

1.-Transferencias Municipales en carácter de Aportes no Reintegrables para fines generales y específicos, aprobados por Decreto N° 68/21, N° 425/21, N° 892/21, N° 440/21, N° 1017/21, N° 1092/21 y Decreto N° 185/22;

2.-Aportes del Fideicomiso SISU. Este convenio se firmó entre la Secretaria de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y el IMUH en el marco del programa Argentina Unida por la Integración de Barrios Populares.





- **Recuperos:**

1.-Recupero generado por las transferencias realizadas por los beneficiarios de los lotes comerciales y residenciales;

- **Ingresos Varios**

Los recursos son expuestos en la Nota N° 4.6 a los Estados Contables, donde se establece que: *Cuentas del Estado de Recursos y Gastos: Se han actualizado a la fecha de cierre por aplicación de la Resolución Técnica N° 6. Se ejerció la opción de la Resolución Técnica Nro. 6 y la Res. JG 539/18 de presentar el RECPAM incluido en los "Resultados Financieros y por Tenencia" en una sola línea.*

RECURSOS	2021
CONTRIBUCIONES DEL ESTADO	
Contribución de la Municipalidad - Generales	62.017.029,76
Contribución Figurativa de la Municipalidad Generales	28.529.436,75
Contribución Figurativa de la Municipalidad Especifica	377.613.070,70
Aportes Fideicomiso SISU	71.575.072,35
Total Cotribuciones Figurativas del Estado	539.734.609,56
RECUPERO	
Recupero Lotes Residenciales	578.313.811,04
Recupero Lotes Comerciales	57.742.811,65
Total Recupero Urbanización Distrito 7	636.056.622,69
INGRESOS VARIOS	
Ingresos Varios	3.340,56
Total Ingresos Varios	3.340,56
TOTAL DE RECURSOS	1.175.794.572,81

Importes expresados en pesos

4.1.1 CONTRIBUCIONES DEL ESTADO

El organismo para su funcionamiento se financió con aportes municipales que se denominan Contribuciones del Estado, que consisten en aportes para fines generales y específicos.

Los aportes con fines generales son destinados a funcionamiento, sueldos, pago de alquiler, servicios y equipamiento mobiliario e informático.

- Se adjunta en el cuadro el detalle de los Aportes No Reintegrables para fines generales por **\$ 62.017.029,76:**



APORTES NO REINTEGRABLE MUNICIPIO					
DESTINO	FECHA	IMPORTE HISTÓRICO	IMPORTE AJUSTADO	EXTRACTO BANCARIO	
				FECHA	Cta Cte N°
Funcionamiento	31/01/2021	1.029.166,67	1.492.989,40	12/01/2021	908320-4
Funcionamiento	28/02/2021	1.029.166,67	1.441.462,43	10/02/2021	908320-4
Funcionamiento	31/03/2021	1.029.166,67	1.375.299,42	16/03/2021	908320-4
Funcionamiento	30/04/2021	1.029.166,67	1.321.383,11	14/04/2021	908320-4
Funcionamiento	31/05/2021	1.029.166,67	1.278.886,01	07/05/2021	908320-4
Sueldos	30/06/2021	7.028.348,00	8.464.996,95	29/06/2021	908320-4
Sueldos	31/07/2021	4.500.000,00	5.262.127,27	19/07/2021	908320-4
Funcionamiento	31/07/2021	1.029.166,67	1.203.468,00	19/07/2021	908320-4
Funcionamiento	31/07/2021	1.068.548,67	1.249.519,80	19/07/2021	908320-4
Sueldos	31/08/2021	6.252.073,92	7.134.813,34	30/08/2021	908320-4
Sueldos	30/09/2021	5.125.907,25	5.649.273,79	28/09/2021	908320-4
Funcionamiento	30/09/2021	1.872.823,67	2.064.043,14	15/09/2021	908320-4
Funcionamiento	30/09/2021	652.938,22	719.604,67	15/09/2021	908320-4
Sueldos	31/10/2021	5.125.907,25	5.457.377,40	27/10/2021	908320-4
Funcionamiento	31/10/2021	1.772.166,67	1.886.764,99	22/10/2021	908320-4
Sueldos	30/11/2021	5.454.399,32	5.663.846,63	24/11/2021	908320-4
Funcionamiento	30/11/2021	1.272.166,67	1.321.017,49	23/11/2021	908320-4
Sueldos	30/12/2021	5.267.216,60	5.267.216,60	28/12/2021	908320-4
Sueldos	30/12/2021	2.490.772,65	2.490.772,65	15/12/2021	908320-4
Funcionamiento	30/12/2021	1.272.166,67	1.272.166,67	28/12/2021	908320-4
TOTAL		55.330.435,58	62.017.029,76		

Importes expresados en pesos

- En concepto de Contribuciones Figurativas Municipio el monto asciende a **\$ 28.529.436,75**, se adjunta en el cuadro el detalle:

CONTRIBUCIONES FIGURATIVAS MUNICIPIO			
DESTINO	FECHA	IMPORTE HISTÓRICO	IMPORTE AJUSTADO
Sueldos	31/01/2021	3.867.790,46	5.610.918,37
Sueldos	28/02/2021	3.785.616,90	5.302.177,67
Sueldos	31/03/2021	4.747.486,22	6.344.176,55
Sueldos	30/04/2021	4.547.899,91	5.839.207,89
Sueldos	31/05/2021	4.372.099,99	5.432.956,27
TOTAL		21.320.893,48	28.529.436,75

Importes expresados en pesos

- Los aportes con fines específicos corresponden al financiamiento de la urbanización del Distrito 7 de la meseta neuquina, conforme a lo solicitado por el



Instituto y en un todo de acuerdo a lo previsto en el Artículo 10°) inciso a) de la Ordenanza N° 14039.

Esta Auditoría pudo verificar las transferencias realizadas, los aportes corresponden al Municipio y los ingresos provenientes del convenio SISU con fondos nacionales:

APORTES NO REINTEGRABLES					
DESTINO	IMPORTE HISTÓRICO	IMPORTE ACTUALIZADO	EXTRACTO BANCARIO		ORIGEN
			FECHA	Cta Cte N°	
Distrito 7 Urban. Meseta	10.000.000,00	14.506.779,58	12/01/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	10.000.000,00	14.006.112,64	10/02/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	10.000.000,00	13.363.233,22	16/03/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	10.000.000,00	12.839.350,05	14/04/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	10.000.000,00	12.426.422,74	07/05/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	50.000.000,00	60.220.388,59	29/06/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	50.000.000,00	58.468.080,72	19/07/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	50.000.000,00	57.059.572,78	19/07/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	50.000.000,00	53.233.282,80	19/07/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	25.000.000,00	25.959.992,58	30/08/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Obra Pública	30.529.855,00	30.529.855,00	28/09/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Distrito 7 Urban. Meseta	25.000.000,00	25.000.000,00	15/09/2021	908320-4 BPN	Municipalidad
Subtotal	330.529.855,00	377.613.070,70			
Obra Pública	21.218.561,30	27.243.253,60	29/04/2021	3760147822 BNA	Convenio SISU
Obra Pública	40.224.779,23	44.331.818,75	14/09/2021	3760147822 BNA	Convenio SISU
Subtotal	61.443.340,53	71.575.072,35			
TOTAL	391.973.195,53	449.188.143,05			

Importes expresados en pesos

- Para dar cumplimiento a los compromisos con el Fideicomiso URME y Obra Pública en el Distrito 7 Urbanización de la Meseta, el Municipio efectuó transferencias al IMUH en concepto de Aportes No Reintegrables por **\$ 377.613.070,70**. Esta Auditoría pudo verificar las transferencias actualizadas, informadas en Nota S/N° del 12 de abril el IMUH, mediante el listado "Detalle de transferencias al Fideicomiso URME – Urbanización Distrito 7.
- Los aportes de origen nacional surgen del convenio entre la Secretaria de Integración Socio Urbana (SISU) del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y el IMUH en el marco del programa Argentina Unida por la Integración de Barrios Populares firmado en abril por un total de \$ 70.728.537,66, para desarrollar obras de infraestructura en los sectores 1° de septiembre y 9 de febrero. El 29 de abril de 2021 recibe el primer desembolso de \$ 21.218.561,30 correspondiente al



30% del convenio de **\$ 70.728.537,66**, verificado en la Cta Cte. N° 3760147822 Banco de la Nación Argentina por el importe actualizado de **\$ 27.243.253,60**.

- El 30 de agosto de 2021, se firmó, otro convenio en el marco del programa de integración de barrios populares, por un total de **\$ 134.082.597,42** para desarrollar obras de infraestructura en los sectores 4 de febrero y 26 de agosto. El 14 de septiembre de 2021 reciben el primer desembolso actualizado por **\$ 44.331.818,75** correspondiente al 30% del monto estipulado en el convenio.

4.1.2 RECUPERO

El saldo del “Recupero” de **\$ 636.056.622,69**, es generado por las transferencias realizadas por los beneficiarios de los lotes comerciales y residenciales. Este rubro representa el 54,09% del total de los recursos.

Esta Auditoría solicito Información detallada de la composición de los recursos expuestos como “Recupero Urbanización Distrito 7”, en el Estado de Recursos y Gastos. Los pagos realizados por los beneficiarios en concepto de anticipo, cuotas mensuales y cuota llave, de acuerdo a la reglamentación de la operatoria de créditos, son depositados en las Ctas. Ctes. del BPN, N° 908320/1 (Recupero) y N° 908320/2 (Recaudaciones). La información obtenida de los extractos bancarios de las Ctas. Ctes. fue corroborada con los movimientos contabilizados en el Libro Diario”.





RECUPERO LOTES RESIDENCIALES			RECUPERO LOTES COMERCIALES		
FECHA	IMPORTE HISTÓRICO	IMPORTE ACTUALIZADO	FECHA	IMPORTE HISTÓRICO	IMPORTE ACTUALIZADO
ene-21	62.691.363,23	90.944.978,80	ene-21	9.556.298,02	13.863.110,90
feb-21	16.588.706,94	23.234.329,80	feb-21	22.295.222,16	31.226.939,29
mar-21	3.034.500,00	4.055.073,12			
abr-21	11.931.000,00	15.318.628,54			
may-21	29.312.000,00	36.424.330,34			
jun-21	18.760.000,00	22.594.689,90	jun-21	3.364.700,97	4.052.472,02
jul-21	15.580.500,00	18.219.238,63	jul-21	3.467.491,81	4.054.751,82
ago-21	55.772.000,00	63.646.529,86	ago-21	416.307,71	475.086,80
sep-21	77.400.000,00	85.302.712,33			
oct-21	60.217.500,00	64.111.504,14	oct-21	3.823.220,85	4.070.451,93
nov-21	95.360.000,00	99.021.795,69			
dic-21	55.440.000,00	55.440.000,00			
subtotal	502.087.570,17	578.313.811,15	subtotal	42.506.933,81	57.742.812,76
TOTAL RECURSOS					636.056.623,92

Importes expresados en pesos

Al analizar los movimientos en el archivo excel “Planillas Seguimiento de Cuentas Corrientes de Créditos”, “Planilla de Mutuos Firmados” y los extractos bancarios, esta Auditoría pudo determinar que el monto del Recupero no coincide con lo expuesto en el Estado de Recursos y Gastos.

Se verificaron los depósitos en las cuentas bancarias y **se observa:**

1.- En enero el importe registrado por el IMUH fue de \$ 9.556.298,02, sin embargo, los recuperos de lotes comerciales fueron por la venta de 3 lotes, por la suma de \$ 6.878.149,01. La diferencia corresponde a una venta de un lote duplicada, imputado en enero y también en febrero, diferencia **\$ 2.678.149,01**.

2.- El recupero en lotes comerciales por **\$ 416.307,71** en agosto, corresponde al pago de un lote que fue computado en junio, la suma se encuentra duplicada. Debe ajustarse la cuenta Deudores Distrito 7 Lotes Comerciales al cancelar el pago el beneficiario y no la subcuenta Recupero Lotes Comerciales.

Por lo expuesto el monto de Recursos por Recupero asciende a **\$ 632.962.167,20**, **se recomienda efectuar el ajuste correspondiente.**

4.2 GASTOS

El total de Gastos Ordinarios en el ejercicio es de **\$ 482.343.740,67**, con respecto al Ejercicio 2020 tuvo un incremento de \$ 314.445.601,67 que representa el 187%. El rubro más significativo corresponde a los Costos de Infraestructura Distrito 7 por \$ 385.300.000,00, siguen en importancia los Gastos Generales de



Administración por \$ 87.428.237,75 y los gastos en Obra Pública por \$ 9.615.502,92. En el cuadro se expone la composición de los Gastos:

GASTOS ORDINARIOS	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Variación anual	
	Importe	Importe	Absoluta	Relativa
Obra Pública	-9.615.502,92	0,00	-9.615.502,92	100%
Costo de Infraestructura Distrito 7	-385.300.000,00	-165.016.940,86	-220.283.059,14	133%
Generales de Administración	-87.428.237,75	-2.881.198,14	-84.547.039,61	2934%
TOTAL GASTOS ORDINARIOS	-482.343.740,67	-167.898.139,00	-314.445.601,67	187%

Importes expresados en pesos

Costo de Infraestructura Distrito 7: Representa el costo de los lotes residenciales por los mutuos firmados y los boletos de compra venta de los lotes comerciales. Se adjunta cuadro con los movimientos mensuales, por lotes residenciales y lotes comerciales:

COSTO DE INFRAESTRUCTURA LOTES COMERCIALES		COSTO DE INFRAESTRUCTURA LOTES RESIDENCIALES	
FECHA	IMPORTE HISTÓRICO	FECHA	IMPORTE HISTÓRICO
31/01/21	2.100.000,00	31/01/21	59.250.000,00
31/01/21	2.100.000,00	28/02/21	12.500.000,00
31/01/21	4.200.000,00	31/03/21	2.550.000,00
28/02/21	2.100.000,00	30/04/21	9.700.000,00
28/02/21	12.600.000,00	31/05/21	22.900.000,00
28/02/21	2.100.000,00	30/06/21	14.000.000,00
30/06/21	2.100.000,00	31/07/21	11.050.000,00
31/07/21	2.100.000,00	31/08/21	38.200.000,00
31/10/21	2.100.000,00	30/09/21	51.600.000,00
-	-	31/10/21	38.850.000,00
-	-	30/11/21	59.600.000,00
-	-	30/12/21	33.600.000,00
SUBTOTAL	31.500.000,00	SUBTOTAL	353.800.000,00
TOTAL COSTOS DE INFRAESTRUCTURA		385.300.000,00	

Importes expresados en pesos

Observación: De la conciliación del Libro Diario y las Planilla de Seguimiento de cuentas corrientes de créditos, se verifica en enero la contabilización duplicada de la venta de un lote comercial, en consecuencia, la subcuenta Costo de



Infraestructura Lotes Comerciales registra un mayor valor por \$ 2.100.000,00. **Se recomienda su ajuste, siendo el saldo al cierre de \$ 383.200.000,00.**

5. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El Estado de Flujo de Efectivo reflejó un aumento de fondos de \$ 63.332.556,62. A continuación se expone la variación mencionada y las causas de dicha variación:

VARIACIONES DEL EFECTIVO	2021	2020
Efectivo al Inicio	3.742.977,53	0,00
Efectivo al Cierre	67.075.534,15	3.742.977,53
Aumento Neto de Efectivo	63.332.556,62	3.742.977,53
CAUSAS DE LA VARIACIÓN DE EFECTIVO		
Actividades Operativas		
Cobro de Recursos para fines específicos	714.998.211,99	171.631.883,64
Cobro de recursos para fines generales	62.017.029,76	0,00
Pagos Obra Distrito 7	-587.300.000,00	-165.016.940,87
Pago Obras Públicas	-9.615.502,92	0,00
Pago Bienes de Consumo	-2.120.849,44	-120.728,35
Pago Servicios	-10.164.637,30	-1.538.069,76
Recpam de Efectivo y Equivalente de efectivo	-102.350.817,90	0,00
Flujo Neto de efectivo generado por (utilizado en) antes de las operaciones extraordinarias	65.463.434,19	4.956.144,66
Flujo Neto de efectivo generado por (utilizado en) antes de las operaciones ordinarias	65.463.434,19	4.956.144,66
Actividades de Inversión		
Pago por compra de Bienes de Uso	-2.130.877,57	-1.213.167,13
Flujo Neto generado por las Actividades de Inversión	-2.130.877,57	-1.213.167,13
Actividades de Financiación	0,00	0,00
Flujo Neto generado por las Actividades de Financiación	0,00	0,00
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	63.332.556,62	3.742.977,53

Importes expresados en pesos

El origen de fondos surge de las contribuciones recibidas del Estado Municipal y del Recupero generado por las transferencias realizadas por los beneficiarios de los lotes comerciales y residenciales y Aportes recibidos de Nación por el Convenio SISU. Estos ingresos fueron utilizados para la realización de transferencias en pago de la obra del Distrito 7 y para el pago de servicios, bienes de consumo y de capital efectuados por el IMUH.



6. ESTADO DE EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA

El Art. 9 de la Ordenanza establece: *“El IMUH deberá preparar anualmente el anteproyecto de Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos para su incorporación al Proyecto General de la Municipalidad y el Plan de Obras de su competencia en ejecución y a ejecutar en el ejercicio respectivo”.*

Este artículo fue modificado por el Art. 2 del Decreto N° 202/22, Reglamentación: *“El presupuesto de Gastos y Calculo de Recursos, así como el Plan de Obras, serán elaborados por el Presidente y las Áreas competentes, todo conforme a lo previsto en el presente.*

A tal fin antes del 30 de setiembre de cada año, deberá elevar el proyecto de presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el ejercicio siguiente a la Secretaria de Hacienda del Órgano Ejecutivo Municipal, u órgano que la reemplace, para su conocimiento, revisión y posterior elevación, dentro de los treinta (30) días de haberlo recibido, al Concejo Deliberante para su aprobación. El IMUH deberá realizar el control de gestión y legalidad de la percepción e inversión de los fondos, siendo a su vez responsable del sistema de contabilidad, de la implementación y seguimiento del control interno. A tales fines, deberá designar un Contador Público Nacional, el que estará a cargo de la Gerencia de Administración, Asuntos Contables y Legales o de la Subgerencia de Administración y Asuntos Contables dependiente de la citada Gerencia. Asimismo, deberá elaborar los balances y memorias anual de cada ejercicio fiscal para ser elevado antes del 30 de abril de cada año al Órgano Ejecutivo Municipal, para su conocimiento y posterior elevación, dentro de los treinta (30) días de haberlo recibido, al Concejo Deliberante para su aprobación, Los balances mencionados deberán ser auditados por Contador Público Nacional o Estudio Contable independiente.

El Órgano Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaria de Hacienda, u órgano que en el futuro la reemplace, podrá requerir de informes, inspeccionar y/o requerir el envío de documentación, debiendo el Instituto rendir los informes solicitados, quedando a cargo de la Sindicatura Municipal el control externo con el alcance establecido en el artículo 101° de la Carta Orgánica Municipal”.

El 07 de septiembre de 2020 por Nota N° 06/20 el IMUH eleva a la Dirección General de Presupuesto de la Secretaria de Hacienda el proyecto de Presupuesto para el



Ejercicio 2021, ***se observa*** que no se incluye el Plan de Obras, solo se elevan las necesidades presupuestarias para Funcionamiento y Bienes de Capital. Se da cumplimiento ***parcial*** al Art. 9 del Anexo de la Ordenanza N° 14039 y el Decreto N° 202 del 28 de marzo de 2022.

En la Nota N° 06/20 mencionada en el párrafo precedente, el organismo justifica la omisión de presentación del Plan de Obras dado que faltan ciertas definiciones del mismo, para evitar duplicar gastos por obras.

OBSERVACIÓN:

- La registración Contable se realiza mediante un archivo Excel ante la falta de un Software Contable:

En Notas a los Estados Contables N° 11 se expresa: *“En esta primera etapa de funcionamiento el organismo **no cuenta aún con un sistema de administración y gestión de créditos** que se encuentre integrado con el sistema contable. La gestión se realiza con un soporte digital extracontable que se alimenta de la información bancaria conciliada, realizando luego, asientos globales en la contabilidad. Durante el Ejercicio 2021, se produjo un cambio en el índice de actualización de créditos, pasando de CAC a ICL, por haberse tornado excesivamente oneroso para los beneficiarios”.*

- En la Registración Contable se verifican **compensaciones** entre cuentas que no permiten determinar la verosimilitud de las afirmaciones expuestas en los Estados Contables, la situación se presenta para las devoluciones ante bajas de loteos y descuentos por pronto pago.
- Se verifican diferencias significativas en los importes registrados contablemente como Actualizaciones de Créditos por ICL y el cálculo según el procedimiento aplicado en el papel de trabajo rendido por el organismo (Planilla Beneficiarios 2021). Las actualizaciones calculadas por esta Auditoría difieren con las imputadas por el IMUH, **no se obtuvo información respecto al criterio adoptado para dicho cálculo y su prorrateo a las diferentes cuentas.**
- En el control de las registraciones contables se observan imputaciones de pagos erróneas entre las cuentas de los diferentes grupos de beneficiarios, lo que incide en la determinación de los saldos al cierre de cada cuenta del rubro Créditos.



- La cuenta Deudores Distrito 7 Grupo 1 quedó subvaluado, al no considerarse el monto de un pago efectuado erróneamente a otra entidad. Se detectó que el pago fue imputado al beneficiario en su crédito personal, monto que no ingresó en la cuenta bancaria del organismo. No consta el reclamo del IMUH para el recupero de los fondos.
- En la cuenta Deudores Distrito 7 Grupo 2 se verifican diferencias significativas en los importes registrados contablemente con las sumas cobradas según el extracto bancario. Al analizar las diferencias se pudo constatar que los importes contabilizados en exceso para esta cuenta corresponden a otros grupos, por ejemplo, en el mes de febrero el monto de \$ 1.448.508,65 se debió contabilizar en la cuenta Deudores Grupo Comercial. **Las diferencias inciden en los saldos de las cuentas corrientes de los diferentes grupos, no es posible aseverar que se imputaron la totalidad de los pagos a cada grupo, afectando la integridad de los movimientos que permita arribar a un saldo representativo de todos los hechos, transacciones y eventos realizados en el ejercicio.** Similar situación se presenta en la cuenta Deudores Distrito 7 Grupo 4.
- En el Libro Diario se detectó un asiento duplicado, en concepto de venta de un lote comercial por \$ 2.678.149,01. La cuenta Recupero Lotes Comerciales presenta un saldo de \$ 42.506.932,91, sin embargo, el importe de recupero debió ser de \$ 39.828.783,90. La diferencia de \$ 2.678.149,01 origina una distorsión de 15,87% en el saldo contable. En consecuencia, **debe ajustarse** la cuenta Costo de Infraestructura de Lotes Comerciales (Cuenta de Resultado Negativo), Derechos sobre Lotes Comerciales (Cuenta de Activo – Créditos) y Recupero de Lotes comerciales Distrito 7 (Cuenta de Resultado Positivo).
- No se presenta Registración Presupuestaria integrada a la contabilidad, se da cumplimiento al Art.9 del Anexo de la ordenanza 14039 y Decreto N° 202/22 **en forma parcial**, dado que no se adjunta el Plan de Obras.
- La información brindada a través de los Estados Contables del IMUH no cumplen con la aplicación de la Recomendación Técnica del Sector Público N° 1, N° 2, N° 3 y N° 4.
- La actualización del rubro Créditos se realiza considerando los Índice ICL, sin embargo, **no se aclaró en Notas a los estados Contables** que el rubro Créditos Loteos Comerciales sigue aplicando el índice CAC.



- El saldo de la cuenta Deudores Distrito 7 Lote Comercial expuesto en los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021 por \$ 5.698.612,18, se actualizó mensualmente por los Índice ICL. Sin embargo, este grupo de créditos mantuvo su actualización por el Índice original CAC, ya que se trata de lotes comerciales.

RECOMENDACIÓN:

- Se recomienda al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, la incorporación de un sistema contable – presupuestario integral, a efectos de cumplir con las normativas vigentes.
- Se recomienda al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, el reconocimiento de la totalidad de las transacciones de acuerdo al Plan de Cuentas adoptado por el Organismo, a fin de registrar todos los hechos económicos, que afecten o puedan afectar el patrimonio y los recursos y gastos del Ente en cumplimiento de las normas contables adoptadas.
- Se recomienda al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, definir dentro del organigrama un sector asignado al Control Interno para aplicar un modelo de control integral e integrado que comprenda aspectos presupuestarios, económicos, financieros, patrimoniales, normativos y de gestión, la evaluación de programas, proyectos y operaciones y estar fundados en criterios de economía, eficacia y eficiencia.

OPINIÓN:

- El informe del auditor, firmado el 19 de agosto de 2022, legalización N-337216 CPCENQN 30/08/2022, suscripto por el Contador Público Nacional Mariela Andrea Perino, (matriculado bajo Tomo VII Folio 079 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia del Neuquén), opina que los Estados Contables al 31 de diciembre de 2021 del Instituto Municipal de Habitat y Urbanismo, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos la situación patrimonial, así como sus resultados, la evolución de su Patrimonio Neto y el de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina, excepto por los posibles efectos del párrafo de Fundamentos



de la opinión con salvedades. En el cual expresa: “La dirección del IMUH no ha estimado previsión para Incobrables por los Créditos por Lotes al 31 de diciembre de 2021 y no ha considerado el límite de sus respectivos valores recuperables como requieren las normas contables profesionales argentinas. No he podido obtener elementos de juicio suficientes y adecuados que permitan determinar si dichos importes deberían ser ajustados”. Incorpora un **párrafo de Énfasis** sobre otras Cuestiones expresando “...Sin modificar mi opinión, quiero enfatizar la información contenida en la nota 11 respecto a que el Organismo no ha implementado aún un sistema de administración y de gestión de créditos que se encuentre integrado con el sistema contable, con las consiguientes consecuencias en la información contable. Asimismo, en la misma nota el punto referido al cambio de tasa de actualización de créditos, que pasa de índice CAC a ICL”.

➤ **En cuanto a la auditoría**, es decir, indagar respecto a si la confección de los Estados Contables se realizó de acuerdo a las normas contables profesionales obligatorias, teniendo en cuenta que esta Sindicatura realiza un trabajo profesional cuyo resultado se expone en este informe con las Limitaciones al Alcance y las Observaciones expuestas, el cual no tiene el alcance de una auditoría externa como la realizada por el estudio profesional de la Cra. Mariela Andrea Perino y considerando que dicho estudio emite el Informe favorable con salvedades del Auditor independiente, **resulta prudente concluir que no existen impedimentos para la aprobación de la Memoria Anual 2021 y los Estados Contables** pertinentes en los términos del Art. N° 9 de la Ordenanza N° 14039 reglamenta por Decreto N° 423/2020 y por Decreto N° 202/2022

ANEXOS QUE SE ADJUNTAN:

ANEXO I – Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo Densidad Media y Densidad media 7.

ANEXO II – Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 1.

ANEXO III – Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 2.

ANEXO IV – Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 3.

ANEXO V – Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 4.

ANEXO VI – Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo Comercial.



ANEXO I (1 de 3)

**Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo Densidad Media
y Densidad media 7**

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO DM	SALDO CUOTAS	SALDO ANTICIPO
GDM-20	Aguirre Carolina Mercedes	490.050,00	433.125,00
GDM-20	Aguirre Gabriela Soledad	490.050,00	433.125,00
GDM-20	Alvarez Gilda Lorena	490.050,01	433.125,00
GDM-20	Caballero Juan Manuel	512.325,00	433.125,00
GDM-20	Carmona Ester Eliana	490.050,01	124.091,94
GDM-20	Casabene José David	490.050,01	0,00
GDM-20	Castillo Gisela Daiana	467.775,01	433.125,00
GDM-20	Chiarelli Alejandra Mabel	579.150,00	283.125,00
GDM-20	De Armas Maira Belen	445.499,06	433.125,00
GDM-20	Del Rio Zurita Mauricio Luciano	155.925,02	22.565,02
GDM-20	Elissetche Wanda Lorena	490.049,93	433.125,00
GDM-20	Erdozain Vanina	0,07	0,00
GDM-20	Ferrero Arce Andrea Luciana	512.329,76	-0,93
GDM-20	Garcia Ricardo Gaston	779.625,00	433.125,00
GDM-20	Grisolia Laura Viviana	600.071,94	433.125,00
GDM-20	Iriarte Julian	445.500,01	333.100,00
GDM-20	Isolabella María Lujan Melita	467.775,01	433.125,00
GDM-20	Le Calvet Agostina Alejandra	467.775,01	433.125,00
GDM-20	Lucini Melina Eliana	668.949,19	433.125,00
GDM-20	Luengo Juan Manuel	445.500,01	433.125,00
GDM-20	Maciel Emiliano Sebastian	558.942,23	433.125,00
GDM-20	Martinez Castillo Daniel Alejandro	490.050,00	433.125,00
GDM-20	Martinez Juan Manuel	490.049,17	433.125,00
GDM-20	Merodio Silvia Edith	579.150,00	433.125,00
GDM-20	Montoya Pablo David	513.021,10	433.125,00
GDM-20	Pereyra Walter Damian	512.325,01	433.125,00
GDM-20	Picon Maria Angela	555.221,85	0,00
GDM-20	Rivas Catriñir Monica	445.500,01	0,00
28	TRANSPORTE	13.632.759,40	8.992.256,03



ANEXO I (cont. 2 de 3)

**Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo Densidad
Media y Densidad media 7**

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO DM 7	SALDO CUOTAS	SALDO ANTICIPO
28	TRANSPORTE	13.632.759,40	8.992.256,03
GDM-20	Ruiz Vespoli Sandra Elisabeth	736.143,37	433.125,00
GDM-20	Soto Carla Yanina	531.059,82	433.125,00
GDM-20	Soto Roxana Micaela	445.500,01	216.500,00
GDM-20	Sueryo Carlos Nahuel	558.942,23	433.125,00
GDM-20	Tapia Johana Maite	445.500,16	433.125,00
GDM-20	Vicente Sergio Edgardo	490.049,17	0,00
GDM-21	Alvarez Ania Denisse	690.525,00	433.125,00
GDM-21	Cabral Emmanuel Maximiliano	779.625,00	433.125,00
GDM-21	Cañedo Cintia Ayelen	423.225,01	433.125,00
GDM-21	Castro Sergio Alejandro	735.075,00	433.125,00
GDM-21	Darakchian Fernando Daniel	735.075,00	433.125,00
GDM-21	Fernandez Camila Rocio	712.800,00	0,00
GDM-21	Gitlein Zuwenger Juan	779.625,00	433.125,00
GDM-21	Gonzalez Bruno	601.425,00	0,00
GDM-21	Ibarra Enzo	735.075,00	231.566,00
GDM-21	Inda Maximiliano Matias	690.418,75	433.125,00
GDM-21	Kiperman Ana Deborah	645.975,00	433.125,00
GDM-21	Leguizamon Gerardo Enrique	712.800,00	433.125,00
GDM-21	Levit Diego	757.350,00	433.125,00
GDM-21	Liberati Mariana Elizabeth	512.325,00	333.125,00
GDM-21	Lino Evelin Carolina	757.350,00	433.125,00
GDM-21	Lopez Vanesa De los Angeles	779.625,00	433.125,00
GDM-21	Marc Leandro	579.150,00	0,00
GDM-21	Martinez Facundo Esteban	757.350,00	433.125,00
GDM-21	Montenegro Jeremias Emanuel	556.874,99	433.125,00
GDM-21	Montero Jorgelina	512.325,00	432.765,78
GDM-21	Nayen Yobran Elias	601.425,00	0,00
55	TRANSPORTE	30.895.372,92	18.002.462,82



ANEXO I (cont. 3 de 3)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo Densidad Media y Densidad media 7

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO DM 7	SALDO CUOTAS	SALDO ANTICIPO
55	TRANSPORTE	30.895.372,92	18.002.462,82
GDM-21	Orozco Maria Paula	733.002,61	0,00
GDM-21	Panizoni Julieta	579.150,00	433.124,99
GDM-21	Panozo Gerardo Nicolas	690.525,00	433.125,00
GDM-21	Paz Michel Diego Nelson	646.569,00	433.125,00
GDM-21	Paz Paula Andrea	532.841,61	433.125,00
GDM-21	Ponce Adrian Gustavo	757.350,00	400.000,00
GDM-21	Quintana Diaz Leontina Petronida	757.350,00	433.125,00
GDM-21	Retamal Victoria Ayelen	779.625,00	433.125,00
GDM-21	Rodriguez Franco Matias	779.625,00	433.125,00
GDM-21	Roldan Mercedes Alejandra	556.875,00	-0,73
GDM-21	Roman Rubio Ana Maria Ayelen	757.350,00	433.125,00
GDM-21	Romero Diego Orlando	712.800,00	0,00
GDM-21	Ruiz Marianela del Carmen	538.296,64	133.125,00
GDM-21	Saavedra Fernando Damian	690.525,00	433.125,00
GDM-21	San Martin Anabella Eliana	579.086,13	433.125,00
GDM-21	Segurel Eduardo Enrique	601.425,00	0,00
GDM-21	Stefanuto Bianca	355.850,00	433.125,00
GDM-21	Tiemroth Sofia	712.800,00	0,00
GDM-21	Videla Mariana	712.800,00	433.125,00
GDM-21	Villaplan Riquelme Maria Agostina	601.448,84	433.125,00
GDM-21	Villaroel Cancino Christian Manuel	757.350,00	433.125,00
GDM7-21	Arriagada Jonatan Gilberto	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Baldes Katherina Marlen	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Ellena Javier Fernando	1.316.700,00	315.800,00
GDM7-21	Aduriz Martin Nicolas	1.316.700,00	0,00
GDM7-21	Biluron Brenda Joana	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Canal Leonardo Raul	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Contreras Diego Gaston	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Curriqueo Ivan Enrique	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	De Marco Daniel Alejandro	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Laino Mariela Jovana	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Lopez Baeza Orlando Ariel	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Palacios Marcos David	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Rodriguez Molina Lorena Paola	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Sanchez Monica Cristina	1.316.700,00	207.900,00
GDM7-21	Schmidt Yesica Natalia	1.316.700,00	207.900,00
91	SUBTOTAL	64.478.517,74	27.617.837,09
	Saldo al 31 de diciembre de 2021		92.096.354,83



ANEXO II (1 de 2)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 1

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO 1	SALDO CUOTAS	SALDO ANTICIPO
G1-20	Alvarez Fernandez Huescar Andrea Itati	396.707,13	350.625,00
G1-20	Benavides Alberto Cristian	432.713,17	350.625,00
G1-20	Bouzas Cynthia Paola	449.589,43	350.625,00
G1-20	Castagno Rodrigo Luis	396.707,13	350.625,00
G1-20	Castelay Marcela Alejandra	360.642,84	40.259,08
G1-20	Castro Alicia Delfina	396.707,14	350.625,00
G1-20	Castro Flores Jonathan Isaac	452.477,04	350.625,00
G1-20	Costantino Jessica Antonela	360.640,03	0,00
G1-20	De Vega Pedro Arturo	452.478,45	0,00
G1-20	Del Rio Zurita Tomas Lautaro	342.610,73	350.625,00
G1-20	Fernandez Huescar Lucia Imelda	396.707,14	350.625,00
G1-20	Fernandez Pablo Luis Alberto	396.689,70	-0,27
G1-20	Fernandez Romina Andrea	360.636,98	0,00
G1-20	Galeano Manzo Carla Daniela	360.642,84	350.625,00
G1-20	Gutierrez Urra Sandra Noemi	396.646,65	350.625,00
G1-20	Huilipan Huinolpan Cecilia de los Angeles	72.128,53	350.625,00
G1-20	Lafón María Belén	443.960,75	350.625,00
G1-20	Merillan Gonzalez Fernando Matias	432.771,42	0,00
G1-20	Monteros Luciana	396.707,13	350.625,00
G1-20	Morales Angelica Yolanda	414.739,28	350.625,00
G1-20	Nogueira Adriana Valeria	360.641,93	-0,05
G1-20	Parra Angélica Johana	378.674,99	350.625,00
G1-20	Portillo Leila Denise	468.835,71	0,00
G1-20	Prudencio Claudia Beatriz	188.992,59	0,00
G1-20	Raffo Julieta Lilen	396.707,13	0,00
G1-20	Romero Espinoza Diego	414.739,28	350.625,00
G1-20	Rubilar Mauro Esteban	631.125,00	561.000,00
G1-20	Sola Leandro Exequiel	396.707,14	350.625,00
G1-20	Soria Analia	360.642,84	0,00
G1-20	Vazquez Flavia Johana	396.704,99	350.625,00
G1-20	Veliz Pablo Cesar	468.835,71	350.625,00
G1-20	Zanollo Camila	414.738,41	350.625,00
G1-21	Alfieri Jose Patricio	-1.231,34	
G1-21	Amorosi Agustina Arian	432.766,75	-0,53
G1-21	Bastias Nestor Fabian	613.092,86	350.625,00
G1-21	Browne Jeremias	486.867,85	350.625,01
G1-21	Browne Tomas	486.865,25	350.625,00
G1-21	Buñol Martin	613.092,86	350.625,00
G1-21	Caliri Sebastian Facundo	529.667,50	
G1-21	Castillo Walter Edgardo	378.544,75	350.625,00
G1-21	Castro Manuela Judith	533.650,53	
G1-21	Cervera Claudio Gustavo Alfredo	87.494,10	
G1-21	Cid Cintia Valeria	600.444,01	
G1-21	Cid Florencia Paola	235.166,00	0,00
G1-21	Cofre Jose Trino	396.707,87	350.625,00
G1-21	De Monte Ileana Belen	522.932,15	-25,00
46	TRANSPORTE	18.506.310,37	9.717.483,24



ANEXO II (cont. 2 de 2)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 1

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO DM 7	SALDO CUOTAS	SALDO ANTICIPO
46	TRANSPORTE	18.506.310,37	9.717.483,24
G1-21	Delgado Gerardo Ruben	540.964,30	350.625,00
G1-21	Diaz Carlos Martin	577.028,57	0,00
G1-21	Eijo Lautaro	-41.776,60	0,00
G1-21	Escobar Laura Fernanda	378.675,01	0,00
G1-21	Espejo Castro Martin Zacarias	658.442,15	0,00
G1-21	Fingerhut Mauricio Samuel	504.900,00	350.625,00
G1-21	Fiorini Jorgelina Maria	733.079,78	0,00
G1-21	Garcia Pavlin Ezequiel	90.291,51	0,00
G1-21	Gatica Agustin Ariel	577.026,66	350.625,00
G1-21	Gonzales Pongratz Diego Gabriel	595.061,28	350.625,00
G1-21	Grandon Martinez Gustavo Nicolas	631.125,00	561.000,00
G1-21	Guiñez Pineda Isabel	1.471,40	0,00
G1-21	Gutierrez Paula Gimena	-2.755,73	0,00
G1-21	Ibalos Sebastian Matias	451.409,60	0,09
G1-21	Ibrahim Julio Mariano	86.537,39	0,00
G1-21	Iraira Herpsomer Rafael Eduardo	558.993,66	200.625,00
G1-21	Iriarte Ana Paula	306.546,42	350.625,00
G1-21	Iriarte Mariano	414.736,77	350.625,00
G1-21	Jorquera Lorena Marcela	558.996,43	350.625,00
G1-21	Klippmüller Maria Lilien	533.036,63	0,00
G1-21	Kruger Pablo Andres	558.996,43	0,00
G1-21	Lira Reinhardt Natalia Ayelen	486.867,86	350.625,00
G1-21	Lofeudo Luisina	577.028,57	350.625,00
G1-21	Lozano Victoria	529.667,55	0,00
G1-21	Manfuert Maria Lara	102.978,72	0,00
G1-21	Marmora Maria Ayelen	631.125,00	300.000,00
G1-21	Maruri Maximiliano Adrian	631.125,00	256.484,59
G1-21	Mendez Danna Ailen	468.835,71	350.625,00
G1-21	Mendez Gonzalo Agustin	266.235,59	0,00
G1-21	Menichelli German Agustin	414.702,82	350.625,00
G1-21	Miranda Gutierrez Daiana Ailen	431.738,82	350.625,00
G1-21	Neer Tamara	599.793,03	0,00
G1-21	Nuñez Maria Ainelen	-800,15	0,00
G1-21	Nuñez Patricio Orlando	540.964,29	350.625,00
G1-21	Orozco Maria Victoria	523.833,82	0,00
G1-21	Palacio Fernanda Noelia	599.792,55	0,00
G1-21	Pavlove Matias	613.092,86	350.625,00
G1-21	Peña Raguileo Mirna Beatriz	558.996,43	0,00
G1-21	Petricio Assef Bruno	86.537,47	0,00
G1-21	Ponce Viviana Vanesa	86.462,16	0,00
G1-21	Pont Soledad	404.128,21	350.625,00
G1-21	Pontoriero Santiago Maximiliano	529.667,55	0,00
G1-21	Rabert Soto Sofia Carina	841.500,00	0,69
G1-21	Reyes Tamara Belén	558.996,43	350.098,40
G1-21	Saavedra Brenda Luisa	613.092,86	350.625,00
G1-21	Sanchez Salas Max	529.667,55	0,00
G1-21	Satelier Ariadna	558.996,43	-6.653,23
G1-21	Soler Claudia Mabel	133.287,67	0,00
G1-21	Soto Francisco	631.125,00	350.625,00
G1-21	Teruel Matias Sebastian	533.148,17	0,00
G1-21	Torres Castro Maria Fernanda	558.983,57	350.625,00
G1-21	Torrisi Daniela	558.993,36	350.625,00
G1-21	Troncoso Federico Fernando	468.835,72	350.625,00
G1-21	Varela Peñepil Abigail Ester	540.963,37	350.625,00
G1-21	Vazquez Henriquez Vanina Barbara Belen	486.867,85	350.625,00
G1-21	Vera German Alfredo	558.995,57	0,00
G1-21	Vidal Torres Nahuel Camilo	540.964,29	350.625,00
G1-21	Willhuber Guillermo Martin	529.667,55	0,00
G1-21	Zuniga Martin Ariel	669.169,08	0,00
105	SUBTOTAL	45.615.125,40	19.443.413,79
Saldo al 31 de diciembre de 2021			65.058.539,18



ANEXO III (1 de 2)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 2

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO 2	SALDO CUOTAS	SALDO ANTICIPO
G2-20	Bastias Jesica Cecilia	765.113,84	210.375,00
G2-20	Blanco Marcela Alejandra	716.081,82	210.375,00
G2-20	Brandan Vanesa Alejandra	748.834,82	210.375,00
G2-20	Breve Tatiana Antonella	765.113,84	210.375,00
G2-20	Cerda Roberto Eduardo	699.987,81	210.375,00
G2-20	Crisostomo Guadalupe	716.675,06	210.375,00
G2-20	Erdozain Romina	716.277,11	210.375,00
G2-20	España Corina Debora	781.454,98	210.375,00
G2-20	Figueroa Erica Soledad	667.378,39	210.375,00
G2-20	Freire Nicolas Alberto	765.107,26	0,00
G2-20	Gonzalez Lihue Victoria	714.401,32	105.187,50
G2-20	Guantay Maria Mercedes Yolanda	699.846,39	210.375,00
G2-20	Hernandez Mariana Antonella	699.991,74	0,00
G2-20	Inostroza Karina Gisela	699.987,75	210.375,00
G2-20	Juarez Franco Agustin	733.160,58	210.375,00
G2-20	Martín Kedack Ricardo	667.438,74	0,00
G2-20	Martinez Jesus Angel	716.276,78	0,00
G2-20	Mellado Paola Soledad	798.801,66	210.375,00
G2-20	Montoya Boris Eduardo	667.216,44	-0,64
G2-20	Pardo Carolina Beatriz	667.439,72	0,00
G2-20	Treves Laura Gisella	667.454,58	210.375,00
G2-20	Triflogi Virginia Belen	699.995,50	0,00
G2-20	Vidal Jairo Maximiliano	716.274,18	210.375,00
G2-20	Vidarte Nelson Denis	667.439,72	0,00
G2-20	Viera Yamila	683.998,15	210.375,00
G2-20	Villegas Jose Luis	667.439,72	210.375,00
G2-21	Aguilar Walter German	911.625,00	210.375,00
G2-21	Alvarado Corona Juan Mauricio	781.392,85	210.375,00
G2-21	Alvarado Corona Marcela Yanet	862.787,36	210.375,00
G2-21	Anrather Matas Rodrigo Alejandro	846.508,93	210.375,00
G2-21	Arriagada Johana Karen	697.612,92	0,00
G2-21	Badilla Saul Antonio	830.229,92	210.375,00
G2-21	Bentancur Luciana Beatriz	765.113,84	207.075,00
G2-21	Beroiza Mauricio Nicolas	781.368,97	210.375,00
34	TRANSPORTE	24.985.827,67	5.150.886,86



ANEXO III (cont. 2 de 2)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 2

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO 2	SALDO CUOTAS	SALDO ANTICIPO
34	TRANSPORTE	24.985.827,67	5.150.886,86
G2-21	Buffalo Giovanna	879.060,27	210.375,00
G2-21	Chahin Berta Irene	765.113,84	210.375,00
G2-21	Delanoe Urrea Rosa Liliana	798.478,46	210.375,00
G2-21	Escurra Cristian Alejandro	781.392,86	210.375,00
G2-21	Fernandez Martin Jeremías	797.671,88	210.375,00
G2-21	Galain Aldana Vanesa	716.276,78	210.375,00
G2-21	Gimenez Adriana Del Valle	847.034,05	210.375,00
G2-21	Gonzalez Romina Soledad	862.147,28	210.023,94
G2-21	Granero Fabricio Ruben	830.229,92	210.375,00
G2-21	Ibalos Carolina Paola	732.555,80	0,00
G2-21	Juarez German	716.834,28	210.375,00
G2-21	Lira Gisella Anahi	846.288,93	210.375,00
G2-21	Lopez Araceli Marisol del Valle	716.276,17	0,00
G2-21	Luján Gonzales Sebastiana Daniela	830.229,62	210.375,00
G2-21	Mancilla Tamara Yisel	785.990,09	0,00
G2-21	Mansilla Marianela Siboney	765.107,26	210.375,00
G2-21	Marinelli Giuliano	813.950,90	-0,39
G2-21	Meli Gabriela	862.779,87	0,00
G2-21	Morales Maria Belén	846.508,01	210.375,00
G2-21	Morales Martin	830.008,30	210.375,00
G2-21	Paez Maximiliano Nicolas	520.928,60	0,00
G2-21	Perez Victor Nicolas Alejandro	830.230,13	210.375,00
G2-21	Piancenza Cintia Nerea	895.345,00	210.375,00
G2-21	Preboste Karla Noely	732.555,80	0,00
G2-21	Quintana Sergio Eduardo	846.508,94	0,00
G2-21	Robledo Lorena Elizabeth	895.345,00	210.375,00
G2-21	Roldan Maria de los Angeles	716.264,35	0,00
G2-21	Ruis Ugon Leandro Yamil	846.490,93	210.375,00
G2-21	Sanchez Brian Nicolas	781.386,83	210.375,00
G2-21	Sandi Magali	813.950,90	0,00
G2-21	Schick Natalia Elisabeth	781.392,40	0,00
G2-21	Sepulveda Molina Sol Vanesa Malen	718.475,81	210.375,00
G2-21	Sepulveda Patricia Alejandra	846.508,93	210.375,00
G2-21	Vazquez Ingrid Micaela	1.209.814,40	428.053,01
G2-21	Vera Mario Guillermo	846.508,93	0,00
G2-21	Ybañez Analía Soledad	830.218,59	210.375,00
G2-21	Zerda Lidia de Los Angeles	911.625,00	350.625,00
71	SUBTOTAL	55.033.312,75	10.767.838,42
	Saldo al 31 de diciembre 2021		65.801.151,17



ANEXO IV (1 de 2)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 3

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO 3	SALDO CUOTAS	SALDO ANTICIPO
G3-20	Molina Olga Liliana	948.509,02	0,00
G3-20	Acuña Alegria Andrea Victorina	963.716,69	70.125,00
G3-20	Alfaro Jonathan	935.583,22	0,00
G3-20	Alvarez Seguel Cecilia	989.761,46	140.250,00
G3-20	Aragones Nadia Belen	950.693,48	140.250,00
G3-20	Carrera Julian Nefitali	924.647,05	140.250,00
G3-20	Cespedes Maximiliano Enriquez	947.835,79	140.250,00
G3-20	Curiche Gabriela Alejandra	924.647,05	140.250,00
G3-20	Desimoni Francisco	924.647,05	0,00
G3-20	Diaz Santiago Gabriel	963.716,69	70.125,00
G3-20	Do Couto Ribeiro Analía	977.948,52	140.250,00
G3-20	Dominguez Daiana Anahi	963.669,87	140.250,00
G3-20	Duran Hilda Luisa	937.663,89	87.024,19
G3-20	Ermentraut Roberto Martin	909.346,97	55.453,52
G3-20	Escobar Sergio Fabian	924.657,70	140.250,00
G3-20	Flores Milagros Yolanda	989.763,09	140.250,00
G3-20	Godoy Flavio Fernando Gabriel	976.739,90	140.250,00
G3-20	Gonzalez Sandoval Norma Celeste	1.015.426,39	140.250,00
G3-20	Ibañez Edgardo Damian	924.647,05	0,00
G3-20	Luque Micaela Virginia	950.693,48	140.250,00
G3-20	Magallanes Isabel Estela	989.547,53	140.250,00
G3-20	Maldonado Dalma Noelia	937.672,62	6.022,26
G3-20	Martinez Eva Maria	1.028.832,05	140.250,00
G3-20	Martinez Jonatan Jose	1.002.363,93	140.250,00
G3-20	Mendoza Daniela Ruth	945.696,59	0,00
G3-20	Mercado Macarena Carolina Suyai	950.680,15	140.121,36
G3-20	Millicay Paula Estela	924.645,30	0,00
G3-20	Miranda Ottone Bianca Agostina	924.646,95	0,00
G3-20	Molina Cristian Adrian	989.763,11	140.250,00
G3-20	Molina Maria de los Angeles	950.695,53	140.250,00
G3-20	Moya Enrique Guillermo	989.763,11	140.250,00
G3-20	Muñoz Valenzuela German	937.670,27	70.125,00
G3-20	Pamich Daiana Carolina	924.647,05	0,00
G3-20	Quilenao Fernando Daniel	950.693,48	70.125,00
G3-20	Quilenao Nestor Fabian	950.693,48	140.250,00
G3-20	Riquelme Melina Fernanda	950.654,51	4.991,94
G3-20	Ruiz Cartejon Silvia Claudina	872.362,40	0,00
G3-20	Santiago Maria Florencia	1.028.832,75	140.250,00
G3-20	Schellemborg Ricardo Alejandro	950.428,33	140.250,00
G3-20	Serrano Maria Carolina	976.096,02	140.250,00
G3-20	Torres Viveros Cinthia Micaela	989.763,11	140.250,00
G3-20	Vega Jorge Mario	989.763,11	140.250,00
G3-20	Villagra Santiago Javier	937.670,38	63.320,94
G3-21	Aballay Alejandra	989.662,24	0,00
G3-21	Aguilar Brenda Solange	1.028.833,93	139.495,86
G3-21	Antiao Beatriz Elisabeth	1.015.804,86	0,00
G3-21	Benitez Bersabe Libertad	1.013.604,71	0,00
G3-21	Bosque Maria Magdalena	1.002.786,33	0,00
G3-21	Calderon Noelia Amanda	1.028.833,86	140.250,00
G3-21	Canales Andrea	1.041.857,20	140.250,00
G3-21	Centurioni Atenas	1.041.857,14	0,00
51	TRANSPORTE	49.301.136,40	4.423.430,06



ANEXO IV (cont. 2 de 2)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 3

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO 3	SALDO CUOTAS	SALDO ANTICIPO
51	TRANSPORTE	49.301.136,40	4.423.430,06
G3-21	Chavez Romina Paola	1.002.786,33	0,00
G3-21	Cire Cesia Carolina	1.028.727,48	140.250,00
G3-21	Contreras Walter Dario	1.080.926,79	140.250,00
G3-21	Cuello Marcela Alicia	1.015.809,49	140.250,00
G3-21	Di Nasso Mariano	989.758,72	-0,62
G3-21	Echevarria Nicolas Camilo	1.002.736,99	140.196,34
G3-21	Fanessi Micaela Eugenia	1.015.809,55	140.250,00
G3-21	Ferreira Julio Agustin	1.015.809,46	140.250,00
G3-21	Ferreira Ruben Emiliano	1.002.786,33	140.226,10
G3-21	Freite Agustina Sol	1.081.636,57	140.250,00
G3-21	Gomez Macarena Liseth	1.067.902,34	140.250,00
G3-21	Goncalvez Daiana Belen	1.002.635,76	140.250,00
G3-21	Groch Esteban Eduardo	1.093.950,00	140.250,00
G3-21	Guircao Juan Pablo	1.041.855,84	140.250,00
G3-21	Huanteau Emiliano Gonzalo	1.015.809,54	0,00
G3-21	Irigoy Natalia Andrea	950.564,18	140.250,00
G3-21	Jerez Fernando Julio Argentino	1.093.950,00	140.250,00
G3-21	Laino Micaela Paula	1.028.833,93	140.250,00
G3-21	Lopez Baeza Alfonso Andres	1.015.784,36	140.250,00
G3-21	Marchione Giuliana	1.080.926,79	138.227,42
G3-21	Martinez Melina Rocio	1.067.903,58	194.841,14
G3-21	Mellado Brenda Elisabeth	1.002.786,33	0,00
G3-21	Mendez Alejandra Ayelén	1.066.212,75	133.415,70
G3-21	Miranda Andina Ayelen	1.054.879,19	140.250,00
G3-21	Miranda Tamborindgui Macarena Aldana	1.055.272,14	140.250,00
G3-21	Muñoz Claudia Romina	1.002.786,33	140.250,00
G3-21	Parra Nadia Rocio	1.060.301,79	22.375,00
G3-21	Perez Cynthia Zulema	950.693,48	0,00
G3-21	Pino Romina Alejandra	1.028.830,32	-7,06
G3-21	Puentes Belen	1.015.809,54	0,00
G3-21	Quintas Aroca Romina Alejandra	950.277,10	140.250,00
G3-21	Quinteros Lucas Ezequiel	1.093.950,00	140.250,00
G3-21	Riffo Cabrera Cristian Alfonso	1.080.926,79	140.250,00
G3-21	Rodriguez Posse Aldo Domingo	1.080.926,79	140.250,00
G3-21	Rzonscinsky Nicolas	1.080.926,79	140.250,00
G3-21	Sepulveda Mario Joaquin	1.067.903,58	140.236,39
G3-21	Silva Demis Jesica Mariel	1.002.786,33	2.404,55
G3-21	Suarez Barbara	1.041.857,14	140.250,00
G3-21	Suarez Sol Agustina	1.080.926,79	140.250,00
G3-21	Torres Ruth Eugenia	1.080.926,79	139.525,61
G3-21	Vazquez Ingrid Micaela	1.015.780,15	0,00
G3-21	Venancio Elsa Susana	1.067.903,79	0,00
G3-21	Villafañe Paula Natalia	1.015.808,69	0,00
G3-21	Yaryura Cristina Soledad	1.000.555,49	140.250,00
G3-21	Ahumada Nancy Noemi	924.646,31	140.250,00
G3-21	Alvarez Nicolas Ezequiel	950.693,48	140.250,00
G3-21	Pinna Miguel Angel	1.093.950,00	140.409,38
98	SUBTOTAL	97.866.358,30	9.402.030,03
	Saldo al 31 de diciembre de 2021		107.268.388,33



ANEXO V (1 de 3)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 4

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO 4	SALDO CUOTAS
G4-21	Aguerre Veronica Irene	876.894,00
G4-21	Alarcon Mauro Ezequiel	868.016,80
G4-21	Albornoz Martinez Lidia Betiana	876.970,50
G4-21	Allende Franco Pablo Daniel	884.340,00
G4-21	Andres Cesar Adrian	869.270,50
G4-21	Araneda Peña Viviana Natali	876.940,00
G4-21	Araya Milagros Daiana	884.340,00
G4-21	Arias Jeremias Eliseo	869.600,50
G4-21	Arnez Vargas Celeste Gisela	884.340,00
G4-21	Arnez Vargas Gabriela Nerina	884.340,00
G4-21	Arriagada Yesica Belen	884.340,00
G4-21	Avila Reyes Mabel Isabel	862.230,31
G4-21	Baez Horacio Oscar	884.340,00
G4-21	Barba Rodrigo Nicolas	876.894,00
G4-21	Barrionuevo Rosa Maria Aidee	862.813,16
G4-21	Benegas Mayra Adela	884.340,00
G4-21	Benegas Miguel Angel	884.340,00
G4-21	Beroiza Elizabeth Adriana	884.340,00
G4-21	Bosque Luz Karina	884.340,00
G4-21	Brevi Benito	884.340,00
G4-21	Brevi Cristian Martin	862.107,16
G4-21	Cardenas Dayana Marina	862.107,16
G4-21	Castillo Damaris Lilien	884.340,00
G4-21	Colitripay Escobar Antonela Mailen	876.970,00
G4-21	Colpi Puelma Claudia Estefania	869.583,66
G4-21	Constanzo Aldana Iveth	876.970,50
G4-21	Diaz Pablo Humberto	884.340,00
G4-21	Donna Hugo Armando	884.340,00
G4-21	Encina Araya Gladys Macarena	869.601,00
G4-21	Escobar Claudia Veronica	862.137,16
G4-21	Espinoza Clorinda	876.970,50
G4-21	Fabian Abril Anabel	869.600,50
G4-21	Faria Lisandro Alberto	862.231,50
G4-21	Fernandez Brenda Ayelen	884.340,00
G4-21	Fernandez Florencia Yemina	884.340,00
G4-21	Fernandez Quintiño Agustina Elizabeth	876.970,50
G4-21	Ferreira Huenchu Fabiana Elizabeth	876.970,00
G4-21	Figueroa Cesar Antonio	876.940,00
G4-21	Flores Carrizo Liliana Alejandra	877.256,67
G4-21	Flores Claudia Elena	876.971,00
G4-21	Flores Impa Diego Ariel	876.970,50
G4-21	Flores Impa Jesus Mariano	876.970,00
G4-21	Flores Mellado Sara Luz	884.340,00
G4-21	Gallardo Ignacio Joel Alexis	869.601,00
G4-21	Garcia Monica Daniela	884.340,00
G4-21	Garcia Pablo Ruben	862.231,50
G4-21	Garcia Pino Martin Andres	869.599,31
42	TRANSPORTE	41.186.509,39



ANEXO V (cont. 2 de 3)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 4

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO 4	SALDO CUOTAS
42	TRANSPORTE	41.186.509,39
G4-21	Gauna Carlos Saúl	876.970,00
G4-21	Gerlero Leonardo Ivan	884.340,00
G4-21	Giner Leticia Vanina	884.340,00
G4-21	Godoy Antigual Kiara Araceli	862.231,50
G4-21	Gonzalez Erika Lucia	876.840,00
G4-21	Gonzalez Hernandez Ronald Victor	884.340,00
G4-21	Gutierrez Herman Andres	876.970,50
G4-21	Hermoso Pablo Matias	869.190,00
G4-21	Huenchupan Carlina Amalia	862.214,16
G4-21	Jara Avello Jacqueline Estefania	884.340,00
G4-21	Jara Ruth Ailen	876.970,00
G4-21	Jara Vergara Ingrid	876.970,50
G4-21	Jaramillo Burgos Walter David	884.340,00
G4-21	Lago Carla Alejandra	884.340,00
G4-21	Lagos Avila Sixto Fabian Facundo	862.229,27
G4-21	Lemee Vilma Lorena	884.340,00
G4-21	Lopez Erica Elizabeth	869.601,35
G4-21	Medina María de los Ángeles	884.340,00
G4-21	Michelena Edgardo Josue	862.231,50
G4-21	Monsalvo Joaquin Oscar	862.107,16
G4-21	Montecino Malena Yanina	864.140,00
G4-21	Montecinos Martha Ines	876.940,00
G4-21	Montiel Lucas Damian	868.751,34
G4-21	Montoya Carlos Alberto	884.340,00
G4-21	Mora Chavarria Jeri Marisol	876.970,50
G4-21	Morales Claudio Esteban	884.340,00
G4-21	Mosler Gustavo Araldo	860.356,80
G4-21	Muñoz Angela Rocio	876.970,41
G4-21	Muñoz Maria Belen	862.231,50
G4-21	Muñoz Muñoz Erica Gisela	876.970,50
G4-21	Ñancucho Amancay Graciela	869.601,00
G4-21	Obreque Fernando	869.601,00
G4-21	Olave Daiana Jaqueline Andrea	884.340,00
G4-21	Osses Maira Stephanie Marcela	869.601,00
G4-21	Padilla Antonio Walter	861.801,00
G4-21	Padilla Edith Bisleri	862.231,50
G4-21	Pailacheo Silva Valeria Iris	884.340,00
G4-21	Palacio Luciano Ezequiel	884.340,00
G4-21	Palacios Brian Esteban	862.213,66
G4-21	Payllalef Jose Maria	869.601,00
82	SUBTOTAL	76.145.436,55



ANEXO V (cont. 3 de 3)

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo 4

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO 4	SALDO CUOTAS
87	TRANSPORTE	76.145.436,55
G4-21	Payllalef Nelson Nahuel	869.601,00
G4-21	Penroz Leonardo Gabriel	869.601,00
G4-21	Peralta Nadia Margot	884.340,00
G4-21	Perez Juan Carlos	876.970,50
G4-21	Perez Maira Alejandra	884.340,00
G4-21	Pezoa Luciana Anabella	868.894,00
G4-21	Piacenza Dino Ezequiel	884.340,00
G4-21	Picaza Valeria Viviana	884.340,00
G4-21	Piticono Maria Lourdes	869.584,16
G4-21	Praiz Alexis Gabriel	862.231,50
G4-21	Puel Hipolito	876.970,50
G4-21	Quidel Moises	884.340,00
G4-21	Quintana Zahira Marisol	875.840,00
G4-21	Quitino Saez Emilio	884.340,00
G4-21	Rapiman Brenda Alejandra	869.600,50
G4-21	Riera Zaira Nicole	862.231,00
G4-21	Rios Marite Adriana	884.340,00
G4-21	Rodriguez Parra Franco Antonio	876.940,00
G4-21	Rojas Ayelen Eluney	884.340,00
G4-21	Rojas Carlos Ariel Zacarias	869.744,82
G4-21	Rojas Omar Josue	884.340,00
G4-21	Ruiz Denise Abraham	869.728,50
G4-21	Ruiz Inocencia	884.340,00
G4-21	Salas Sanchez Micaela Agustina	869.601,00
G4-21	Salazar Carlos Alberto	884.340,00
G4-21	Salinas Vera Rodrigo Julian	876.970,50
G4-21	Silva Nelson Adrian	857.776,00
G4-21	Soto Daiana Malen	876.845,67
G4-21	Soto Vanesa Elisabeth	869.601,00
G4-21	Tardugno Monica Marcela	876.970,50
G4-21	Torres Ortiz Maria Josefina	862.230,31
G4-21	Uhartemendia Daiana Karen	884.340,00
G4-21	Uribe Yesica Beatriz	876.970,00
G4-21	Valdiviezo Flavio Alexis	876.970,50
G4-21	Varela Celeste Maria Orfelina	884.340,00
G4-21	Vargas Corina Tania	884.340,00
G4-21	Vargas Leila Milena	862.213,66
G4-21	Verduguez Melani Evelin	884.340,00
G4-21	Vidal Gonzalo Daniel	884.340,00
G4-21	Villar Ezequiel Fernando	884.340,00
G4-21	Villar Victoria Naomi	884.340,00
G4-21	Villca Mamani Damicelia	884.340,00
G4-21	Vitale Maira Julieta	1.347.479,50
G4-21	Vitale Mauro	1.347.479,50
G4-21	Zuñiga Diego Andres	884.340,00
G4-21	Jarpa Karen Natalia	884.340,00
133	Saldo al 31 de diciembre de 2021	117.435.622,19



ANEXO VI

Composición del saldo al 31 de diciembre de 2021 – Grupo Comercial

-importes expresados en pesos-

ORDEN	NOMBRE - GRUPO COMERCIALES	SALDO CUOTAS
GLC-20	Galaz Neira Antonella Fabiana	-159.513,26
GLC-21	Cortes Sebastián Eduardo	697.770,68
GLC-21	De Lillo Daniela Alicia	-17.513,20
GLC-21	Gutiérrez Marcela	481.101,22
GLC-21	Sasma Jesica Paola	1.990.421,68
GLC-21	Trejo Iván Nahuel	584.768,91
6	Saldo al 31 de diciembre de 2021	3.577.036,04

