

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14935.-

VISTO:

Los Expedientes N° CD-001-I-2025 y su acumulado sin incorporar N° CD-049-S-2025; y

CONSIDERANDO:

Que la Sindicatura Municipal elevó a este Cuerpo el Informe Especial N° 356, 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 2022, aprobado por el Acuerdo N° 2181, de fecha 23 de diciembre del año 2024".

Que, con fecha 26 de febrero del corriente año, la Comisión Interna de Hacienda, Presupuesto y Cuentas elevó nota solicitando los estados contables bajo análisis, puesto que a esa fecha aún no habían sido remitidos, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9°) del Decreto N° 423/2020, reglamentario de la Ordenanza N° 14039.

Que el IMUH presentó los estados contables bajo análisis en cumplimiento con la normativa vigente.

Que el auditor externo de los estados contables bajo análisis, opina que "En mi opinión, excepto por los posibles efectos de la situación descripta en el párrafo precedente, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat al 31 de diciembre del año 2022 y 2021, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas".

Que, a su vez, el citado informe presenta la siguiente salvedad: "Tal como indica la Nota N° 12, la dirección del IMUH está trabajando sobre el recupero de la cartera de créditos, atento a la situación económica que atraviesa al país pero sin poder estimar una previsión para incobrables por los Créditos por Loteos al 31 de diciembre del año 2022 y por lo tanto, no se puede considerar 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 corregidos".

Que, a su vez, la auditora independiente emite un párrafo de énfasis, indicando que "Sin modificar mi opinión, quiero enfatizar la información contenida en la nota N° 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".

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que, sin contradecir el informe de auditoría externa citado anteriormente, la Sindicatura Municipal, en el marco de las atribuciones conferidas en el Artículo 101 de la Carta Orgánica Municipal y la Ordenanza N° 8752 y sus modificatorias, efectuó el Informe Especial N° 356 de auditoría, efectuando las siguientes observaciones.

Que el IMUH realiza la registración Contable mediante el sistema Bejerman el cual no está integrado con la información de créditos; el seguimiento se realiza con un soporte extracontable.

Que 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, descuentos por pronto pago y en la cuenta Proveedores de Obra del Pasivo.

Que se verifican diferencias significativas en los importes registrados contablemente como Actualizaciones de Créditos por Índice de Contratos de Locación (ICL) y el cálculo según el procedimiento aplicado en el papel de trabajo rendido por el organismo (Planilla Beneficiarios 2022). Las actualizaciones calculadas por esta Auditoría difieren con las imputadas por el IMUH, no obteniéndose información respecto al criterio adoptado para dicho cálculo y su prorrateo a las diferentes cuentas.

Que 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.

Que no se verifica una cuenta contable que refleje las Devoluciones o Bajas de los beneficiarios de cada grupo.

Que en los Estados Contables y Anexos se verifican cambios en las denominaciones de las cuentas contables de un ejercicio a otro, no permitiendo comparar los ejercicios consecutivos. Esta situación se verifica en el Estado de Recursos y Gastos, donde la cuenta Obra Pública del Ejercicio 2021 pasó a la denominación Obra de Infraestructura en el Ejercicio 2022.

Que en los Estados Contables no se exponen como Pasivo 17 Créditos del Grupo G1 que poseen saldo acreedor.

Que en los Estados Contables y Anexos se constató que la cuenta Recupero por Créditos Otorgados expuesta en el Ejercicio 2021 no figura en el Estado de Recursos y Gastos del Ejercicio 2022. Esta cuenta se expone dentro del rubro Recursos Ordinarios para Fines Específicos.

Que en la Planilla de Mutuos emitida por el Departamento de Legales del IMUH se releva la firma de 110 mutuos en el Grupo 4 por un valor de \$ 93.500.000 (pesos noventa y tres millones quinientos mil), originándose una diferencia de \$ 850.000 (pesos ochocientos cincuenta mil) con lo registrado contablemente en el ejercicio por \$ 92.650.000 (pesos noventa y dos millones seiscientos cincuenta mil). La no contabilización del recupero incide en el saldo contable quedando la cuenta "Recupero de Lotes Residenciales Distrito 7" subvaluada.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que en el Libro Diario del Ejercicio 2021, se detectó un asiento duplicado, en concepto de venta de un lote comercial por \$ 2.678.149,01 (pesos dos millones seiscientos setenta y ocho mil ciento cuarenta y nueve con un centavo). La cuenta Recupero Lotes Comerciales 2021 presenta un saldo de \$ 42.506.932,91 (pesos cuarenta y dos millones quinientos seis mil novecientos treinta y dos con noventa y un centavos); sin embargo, el importe de recupero debió ser de \$ 39.828.783,90 (pesos treinta y nueve millones ochocientos veintiocho mil setecientos ochenta y tres con noventa centavos). La diferencia de \$ 2.678.149,01 (pesos dos millones seiscientos setenta y ocho mil ciento cuarenta y nueve con un centavo) origina una distorsión de 15,87% (quince coma ochenta y siete por ciento) en el saldo contable del Ejercicio 2021. En consecuencia, debió ajustarse 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), ajuste que incide en los saldos de inicio de las cuentas del Ejercicio 2022.

Que no se presenta Registración Presupuestaria integrada a la contabilidad, dándose cumplimiento al Artículo 9º) de la Ordenanza N° 14039 y el Decreto N° 202/2022 en forma parcial; se adjuntó el Plan de Obras 2022 pero no se rindió el estado de Ejecución Presupuestaria.

Que la información brindada a través de los Estados Contables del IMUH no cumple con la aplicación de la Recomendación Técnica del Sector Público N° 1, 2, 3 y 4.

Que la actualización del rubro Créditos se realiza considerando los Índice ICL, sin embargo, no se aclara en Notas a los Estados Contables que el rubro Créditos Loteos Comerciales sigue aplicando el Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).

Que se observa que en el Libro Mayor la cuenta "Transferencia sin Conciliar" pertenece al Pasivo con el código 2-1-4-10-00; sin embargo, está expuesta en el Estado de Situación Patrimonial en el Activo, en el rubro "Créditos por Loteos Corrientes", como regularizadora del saldo de los Créditos Corrientes.

Que cada grupo de beneficiarios cuenta con un cupo de lotes establecido por resolución y una financiación propia. El IMUH asignó lotes en función a las necesidades financieras de cada beneficiario sin considerar el cupo de lotes original establecido.

Que, a su vez, el citado órgano de control emite las siguientes sugerencias al IMUH.

Que la incorporación de un sistema contable presupuestario integral, a efectos de cumplir con las normativas vigentes.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que 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.

Que 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.

Que la Sindicatura Municipal opina en sus fundamentos que "resulta prudente concluir que no existen impedimentos para la aprobación de la Memoria Anual 2022 y los Estados Contables pertinentes en los términos del Artículo 9°) de la Ordenanza N° 14039, reglamentada por Decreto N° 423/2020 y por Decreto N° 202/2022."

Que, en ese mismo orden de ideas, es oportuno y conveniente aprobar la Memoria Anual y la Cuenta de Inversión del IMUH correspondiente al Ejercicio Fiscal finalizado el 31 de diciembre del año 2022.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165°) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 026/2025 emitido por la Comisión Interna de Hacienda, Presupuesto y Cuentas fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 06/2025 del día 24 de abril y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 07/2025, celebrada por el Cuerpo el 08 de mayo del corriente año.

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67°), Inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1°): APRUÉBASE la Memoria Anual y la Cuenta de Inversión del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (IMUH) correspondiente al Ejercicio Fiscal finalizado el 31 de diciembre del año 2022, con las observaciones, recomendaciones y opiniones emitida por la Sindicatura Municipal en el informe Especial N° 356, aprobado por el Acuerdo N° 2181, de fecha 23 de diciembre del año 2024.-

ARTÍCULO 2°): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS OCHO (08) DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (Expedientes N° CD-001-I-2025 y su acumulado sin incorporar N° CD-049-S-2025).-

ES COPIA
lo

FDO.: FERNÁNDEZ
CLOSS

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

