



INFORME DE DENUNCIA

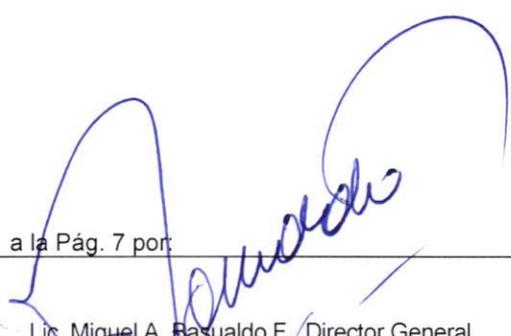


Dirección General de Auditoría Interna

DENUNCIA N° 0001-D-0936-2024 NS 52318 SOBRE "SUPUESTA ADULTERACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES Y POSTERIOR LOTEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD INDIVISA RELACIONADAS A LAS FINCAS N° 3.751 Y N° 6.316 DEL DISTRITO DE CHACO"	Código: ID-DGAI-24-16 Fecha: 19/07/2024
--	--

**INFORME DE DENUNCIA N° 0001-D-0936-2024 NS 52318.
SOBRE: "SUPUESTA ADULTERACIÓN DE DATOS CATASTRALES - REGISTRALES Y POSTERIOR LOTEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD INDIVISA RELACIONADAS A LAS FINCAS N°3.751 Y 6.316 DEL DISTRITO DE CHACO"**

Supervisado y Aprobado de la Pág. 1 a la Pág. 7 por:

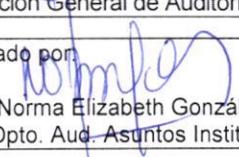


Lic. Miguel A. Basualdo F., Director General
Dirección General de Auditoría Interna

Elaborado por:

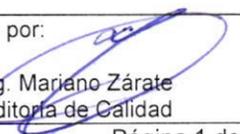
Abg. Juan D. Turlan, Auditor
Dpto. Aud. Asuntos Institucionales

Verificado por:



Lic. Norma Elizabeth González, Directora
Dpto. Aud. Asuntos Institucionales

Controlado por:



Abg. Mariano Zárate
Auditoría de Calidad



Dirección General de Auditoría Interna

Table with 2 columns: Denuncia details and Code/Date. Denuncia N° 0001-D-0936-2024 NS 52318 SOBRE "SUPUESTA ADULTERACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES Y POSTERIOR LOTEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD INDIVISA RELACIONADAS A LAS FINCAS N° 3.751 Y N° 6.316 DEL DISTRITO DE CHACO". Código: ID-DGAI-24-16 Fecha: 19/07/2024

REFERENCIA DEL HECHO DENUNCIADO:

Supuesta adulteración de datos catastrales - registrales y posterior loteamiento de una propiedad indivisa relacionada a las Fincas N° 3.751 y N° 6.316, ambas del Distrito de Chaco.

1. ANTECEDENTES

De acuerdo a las documentaciones obrantes en el expediente remitido por la Oficina de Quejas y Denuncias, dependiente del Consejo de Superintendencia, se menciona lo siguiente:

1.1 Nota de Denuncia presentada por la Sra. María Yalil Abed Vda. de Ginés, realizando denuncia sobre:

- Adulteración de Datos Catastrales y Registrales para el registro de una propiedad impidiendo la transferencia, de las Fincas N° 3.751 y N° 6.316, ambas del Distrito de Chaco, adquirida en el año 2.009 por el Sr. Hernán Ginés Segovia.

1.2 Formulario de Denuncia N° 0001-D-0936-2024 NS 52318, remitido por Providencia de la Oficina de Quejas y Denuncias de fecha 08/05/2024, a esta Auditoría, para la verificación del hecho denunciado, conforme al Art. 5° de la Acordada N° 475 de fecha 18/09/2007, de la Corte Suprema de Justicia y el Art. 1°, Inc. "a", punto 2 de la Resolución N° 2.465, de fecha 23 de enero de 2028, del Consejo de Superintendencia, "A la Dirección General de Auditoría Interna: Cuando el hecho constituya una posible falta administrativa de naturaleza financiera y/o patrimonial y en la denuncia no se encuentran determinadas e identificadas las personas denunciadas que serían presuntas responsables de dicha falta".

2. OBJETIVO.

- a) Verificar el hecho denunciado y determinar, en el caso de encontrarse irregularidades, si existen Funcionarios de la Institución o Auxiliares de Justicia, involucrados en el mismo.
b) Detectar las debilidades de control, supervisión y verificar el cumplimiento de las normativas, procesos y procedimientos establecidos respecto al hecho denunciado.
c) Verificar si el hecho denunciado fue comunicado al Ministerio Público, en caso que corresponda.

Las conclusiones emitidas en el presente Informe son resultantes de las verificaciones y el análisis de los documentos proveídos a esta Auditoría, de modo que el Informe se fundamenta estrictamente en base al soporte documental proveído por la Oficina de Quejas y Denuncias y de los ámbitos intervinientes en el hecho.

Table with 3 columns: Elaborado por (Abg. Juan D. Turlan), Verificado por (Lic. Norma Elizabeth González), Controlado por (Abg. Mariano Zárate)



<p>DENUNCIA N° 0001-D-0936-2024 NS 52318 SOBRE “SUPUESTA ADULTERACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES Y POSTERIOR LOTEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD INDIVISA RELACIONADAS A LAS FINCAS N° 3.751 Y N° 6.316 DEL DISTRITO DE CHACO”</p>	<p>Código: ID-DGAI-24-16 Fecha: 19/07/2024</p>
---	---

3. DILIGENCIAS REALIZADAS POR LA AUDITORÍA.

3.1 VERIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DOCUMENTACIONES E INFORMES OBRANTES EN EL EXPEDIENTE DE DENUNCIA:

3.1.1 Nota de denuncia de la Sra. María Yalil Abed Vda. de Ginés de fecha **2/05/2024**, donde se exponen hechos sobre la “Supuesta Adulteración” de Datos **Catastrales y Registrales** para el registro de una propiedad impidiendo la transferencia, de las **Fincas N° 3.751 y N° 6.316 ambas del Distrito de Chaco**, supuestamente adquirida en el año 2.009 por el Sr. Hernán Ginés Segovia.

Se verifica que, en el **año 2.009**, se realizaron trámites para la compra, con intervención de la Sindicatura de Quiebras, ya que las Fincas N° 3.751 y N° 6.316 ambas del Distrito de Chaco, se encuentran dentro del Expediente N°150/08, caratulado: “*Banco Unión s/ Quiebra*” a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Séptimo Turno, Sria. 14.

A su vez, la denunciante, manifiesta la imposibilidad de concluir dicho trámite de inscripción porque según informe de condiciones de dominio que adjunta, los citados inmuebles ya se encontraban transferidos en el **año 2001**, a nombre de la Municipalidad de Villa Hayes.

3.1.2 Informe de Condiciones de Dominio, verificado el expediente de denuncia se encuentra la copia simple del Informe emitido por la DGRP, sobre las Fincas N° 3.751 y N° 6.316 del Distrito de Chaco, que fueron transferidos gratuitamente a nombre de la Municipalidad de Villa Hayes, detalla a continuación:

Notas Marginales obrantes en los Asientos Registrales	
N° 3.751 - Chaco	N° 6.316 - Chaco
<p>1 – Transferencia gratuita a favor de la Municipalidad de Villa Hayes por la superficie de 112.590 mts. para las calles 1 al 20 conjuntamente con la Finca 3.751 y 3.743 de Chaco. Ver Folio 1 y sgts. de la Finca 21.049 del Distrito de Chaco. Año 2.001.</p> <p>2 – Transferencia gratuita a favor de la Municipalidad de Villa Hayes para plazas y edificios públicos por las superficies de 6.120 mts. Manzana 8; 6.120 mts. Manzana 9; 6.120 mts. Manzana 20 y 6.120 mts. Manzana 21, conjuntamente con la Finca 3.751 y 3.743 de Chaco. Ver Folio 1 y sgts. de la Finca 20.050 del Distrito de Chaco. Año 2.001.</p>	<p>1 – Transferencia gratuita a favor de la Municipalidad de Villa Hayes por la superficie de 112.590 mts. para las calles 1 al 20 conjuntamente con la Finca 3.751 y 3.743 de Chaco. Ver Folio 1 y sgts. de la Finca 21.049 del Distrito de Chaco. Año 2.001.</p> <p>2 – Transferencia gratuita a favor de la Municipalidad de Villa Hayes para plazas y edificios públicos por las superficies de 6.120 mts. Manzana 8; 6.120 mts. Manzana 9; 6.120 mts. Manzana 20 y 6.120 mts. Manzana 21, conjuntamente con la Finca 3.751 y 3.743 de Chaco. Ver Folio 1 y sgts. de la Finca 20.050 del Distrito de Chaco. Año 2.001.</p>
<p>A su vez informa que la Finca N° 3751 del Distrito de Chaco, se trata de un inmueble de Mayor Porción, que aún no fue sometido a Loteamiento, en el mismo no consta plano general aprobado con cuadro de superficies correspondientes.</p>	

<p>Elaborado por: Abg. Juan D. Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales</p>	<p>Verificado por: Lic. Norma Elizabeth González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales</p>	<p>Controlado por: Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad</p>
---	--	---



Table with 2 columns: Denuncia details and Code/Date. Denuncia N° 0001-D-0936-2024 NS 52318 SOBRE 'SUPUESTA ADULTERACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES Y POSTERIOR LOTEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD INDIVISA RELACIONADAS A LAS FINCAS N° 3.751 Y N° 6.316 DEL DISTRITO DE CHACO'. Código: ID-DGAI-24-16, Fecha: 19/07/2024

Por tanto, se evidencia que en el año 2.001; dichos inmuebles fueron transferidos a favor de la Municipalidad de Villa Hayes.

3.1.3 Auto Interlocutorio N° 2.028 del 31 de diciembre de 2.009, se adjunta a la Denuncia copia simple de la Orden Judicial dentro del Expediente N° 150/08, caratulado: 'Banco Unión s/ Quiebra' del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Séptimo Turno, Sría. 14. Que resuelve: 'Autorizar al Síndico de Quiebras del Banco Unión S.A., Abog. Carlos A. Couchonnal, para que proceda a la venta privada del Inmueble de Propiedad de su representada en condominio indiviso en la proporción del 37,5%, e individualizada como Fincas N° 3.751 y N° 6.316 del Distrito de Chaco; a favor del Sr. HERNAN GINES SEGOVIA...'

Nota de Auditoria:

Debemos en este punto exponer que los trámites efectuados ante el Juzgado, y que fuera autorizado en el año 2009, para la compra del inmueble de referencia, fueron realizados 8 años después de que las mismas hayan sido transferidas por donación a la Municipalidad de Villa Hayes ya en el año 2001.

3.2 VERIFICACIÓN Y ANALISIS DE LAS DOCUMENTACIONES E INFORMES SOLICITADOS POR LA AUDITORÍA:

3.2.1 Nota de ampliación de fecha 17/05/2024 de la Sra. María Yalil Abed Vda. de Ginés, donde, han sido remitidos varios documentos, entre una copia de la boleta de depósito de fecha 21/06/2010, en la cuenta corriente de la entidad fallida. Que teniendo en cuenta que el pago constituye un trámite previo; a las gestiones propiamente de la traslación de dominio, debiendo seguir con el proceso de escrituración, acto que no se evidencia dentro de lo manifestado en la presente denuncia.

3.2.2 Nota DGRP N° 50/2024 de fecha 07 de junio de 2024, donde la Dirección General de los Registros Públicos, informa:

- a) Con relación a la Oficina de Denuncias de Irregularidades Registrales, que entre sus archivos, no obra resguardo o carpeta administrativa de denuncia respecto a las fincas de referencia.
b) Que en el Departamento de Mesa de Entradas y Salidas, no se encuentra registro alguno de presentación de título o instrumento para la inscripción de transferencia a favor del Sr. Hernán Ginés Segovia.
c) Que en la Undécima Sección de Inmuebles, dichos inmuebles registran transferencias inscriptas en el año 2001, conforme al siguiente detalle:

Table with 3 columns: Elaborado por (Abg. Juan D. Turlan), Verificado por (Lic. Norma Elizabeth González), Controlado por (Abg. Mariano Zárate)



<p>DENUNCIA N° 0001-D-0936-2024 NS 52318 SOBRE “SUPUESTA ADULTERACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES Y POSTERIOR LOTEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD INDIVISA RELACIONADAS A LAS FINCAS N° 3.751 Y N° 6.316 DEL DISTRITO DE CHACO”</p>	<p>Código: ID-DGAI-24-16 Fecha: 19/07/2024</p>
---	---

Finca N° 3751 - Chaco	Finca N° 6316 - Chaco
<p>Se encuentra a nombre de Hilario Gómez Núñez S., María Liz Rodríguez Alcalá Zucolillo (20/09/1990) y Banco Unión (20/11/1985) en condominio y parte de condominio. Bajo el N° 5 al 8, folios 9 y sgtes. Superficie 17 Has. El inmueble no ha sufrido modificación, restricción, no reconoce gravamen ni medidas cautelares Padrón: 4452.-</p> <p><u>Desprendimientos:</u></p> <p>Transferencia gratuita a favor de la Municipalidad de Villa Hayes. 1) 112,590 m2 para calles 1 al 20 conjuntamente con las fincas Nro. 3743-6316 del Distrito de Chaco. Ver Finca Nro. 21049 del Distrito de Chaco. Año 2001. 2) 6120 m2, 6120 m2, 6120 m2 y 6120 m2, manzanas 8-9-20-21 (para plazas y edificios públicos) conjuntamente con las fincas 3743 y 6316 del distrito de Chaco. Ver finca Nro. 21050 del Distrito de Chaco. Año 2001.</p>	<p>Se encuentra a nombre de Hilario Gómez Núñez S., María Liz Rodríguez Alcalá Zucolillo (20/09/1990) y Banco Unión (20/11/1985) en condominio y parte de condominio. Bajo el N° 2, 3 y 4 folios 9 y sgtes. Superficie 5 Has. El inmueble no ha sufrido modificación, restricción, no reconoce gravamen ni medidas cautelares Padrón: 6406.-</p> <p><u>Desprendimientos:</u></p> <p>Transferencia gratuita a favor de la Municipalidad de Villa Hayes. 1) 112,590 m2 para calles 1 al 20 conjuntamente con las fincas Nro. 3743 y 3751 del Distrito de Chaco. Ver Finca Nro. 21049 del Distrito de Chaco. Año 2001. 2) 6120 m2, 6120 m2, 6120 m2 y 6120 m2, manzanas 8-9-20-21 (para plazas y edificios públicos) Ver folio 1 de la finca Nro. 21050 del Distrito de Chaco. Año 2001.</p>

3.2.3 Nota DGRP N° 610/2024 de la **Dirección General de los Registros Públicos**, por la cual informa que por instrumento público presentado para la “Transferencia Gratuita a favor de la Municipalidad de Villa Hayes” en el año 2001, obrante en las Fincas Nros.: 21049 y 21050, ambas del Distrito de Chaco, donde se detalla cuanto sigue:

- **Transferencia Gratuita**, por Escritura Pública N° 136 del 29/12/00, presentado por el NP Luis Antonio Callizo, a favor de la Municipalidad de Villa Hayes.
- Siendo los **transmitentes** en dicho acto los Sres: **RAFAEL HEISECKE CARDÚS, HILARIO GÓMEZ NÚÑEZ SPATUZZA, CARLOS ANGEL PERONI Y EL ING. RAMÓN ISABELINO GONZÁLEZ NÚÑEZ**, éste último en su carácter de Liquidador del Banco Unión S.A.E.C.A.

Este acto de transferencia, obra en Asiento Registral de los Registros Públicos, inscripto bajo la Entrada N° 12.277.772, del 3 de abril de 2001.

<p>Elaborado por: </p> <p>Abg. Juan D. Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales</p>	<p>Verificado por: </p> <p>Lic. Norma Elizabeth González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales</p>	<p>Controlado por: </p> <p>Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad</p>
---	--	---



DENUNCIA N° 0001-D-0936-2024 NS 52318 SOBRE "SUPUESTA ADULTERACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES Y POSTERIOR LOTEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD INDIVISA RELACIONADAS A LAS FINCAS N° 3.751 Y N° 6.316 DEL DISTRITO DE CHACO"	Código: ID-DGAI-24-16 Fecha: 19/07/2024
---	--

4. CONCLUSIONES.

De lo expuesto precedentemente y de acuerdo al análisis realizado a las documentaciones vinculadas a la denuncia, a los informes solicitados y remitidos a esta Auditoría, se pudo determinar que:

4.1 Con relación al hecho denunciado:

4.1.1 En base a lo expuesto en los puntos 3.1 y el 3.2.

- a) No se evidencia adulteraciones de datos en la inscripción de las Fincas N° 3.751 y N° 6.316 ambas del Distrito de Chaco a favor de la Municipalidad de Villa Hayes (actual propietario), que fueron realizados en la DGRP en el año 2.001.
- b) Se evidencia un Auto Interlocutorio del año 2009, emitido por el Juzgado competente, de Autorización de Venta y Boleta de Pago a la cuenta de la Entidad Fallida, relacionadas a las Fincas N° 3.751 y N° 6.316, ambas del Distrito de Chaco, sin embargo las fincas de referencia, en el año 2001 ya fueron transferidas y registradas a nombre de la Municipalidad de Villa Hayes.
- c) No se evidencia registro de gestiones ante la DGRP, sobre las citadas fincas por parte de la denunciante que hayan sido observadas o rechazadas y que esto sea un impedimento en sus gestiones.

4.2 Con relación a los procesos internos:

En base a lo expuesto en los puntos 3.1 y 3.2, conforme a lo verificado y los trámites efectuados en la DGRP, en las inscripciones efectuadas sobre las Fincas N° 3.751 y N° 6.316 ambas del Distrito de Chaco, se cumplieron todos los procesos requeridos de acuerdo al Reglamento General Técnico Registral, por tanto no se evidencian observaciones.

4.3 Con relación a Denuncia al Ministerio Publico.

En base a lo expuesto en el punto 3.1 inc. 3.1.3, se evidencia que la denunciante ha realizado una denuncia ante la Unidad Penal N° 4 de la Ciudad de Villa Hayes.

Elaborado por: Abg. Juan D. Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Verificado por: Lic. Norma Elizabeth González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Controlado por: Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad
--	---	--



DENUNCIA N° 0001-D-0936-2024 NS 52318 SOBRE "SUPUESTA ADULTERACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES Y POSTERIOR LOTEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD INDIVISA RELACIONADAS A LAS FINCAS N° 3.751 Y N° 6.316 DEL DISTRITO DE CHACO"	Código: ID-DGAI-24-16 Fecha: 19/07/2024
--	--

5. RECOMENDACIONES.

Al Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia:

Es criterio de la Dirección General de Auditoría Interna, en base a las conclusiones emitidas en el punto 4 del presente informe, salvo mejor parecer que:

- 5.1 En base a lo expuesto en el punto 4.1, que la presente denuncia sea archivada.
- 5.2 En base a lo expuesto en el punto 4.2, se remita copia del presente informe de denuncia, para conocimiento de la Dirección General de los Registros Públicos.
- 5.3 En base a lo expuesto en el punto 4.3, considere remitir copia del presente informe, al Agente Fiscal de la Unidad Penal N° 4 de la Ciudad de Villa Hayes.

Elaborado por: Abg. Juan D. Turlan, Auditor Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Verificado por: Lic. Norma Elizabeth González, Directora Dpto. Aud. Asuntos Institucionales	Controlado por: Abg. Mariano Zárate Auditoría de Calidad
--	---	--