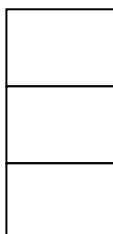


INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Julio de 2016		
Código del Proyecto	4.15.07		
Denominación del Proyecto	Dirección General de Administración de Bienes Auditoría de Gestión		
Período examinado	Año 2014		
Programas auditados	Programa General de Acción y Plan de Inversiones Años 2014/2016 y el Presupuesto del año 2014. Jurisdicción: 65.0.0 - MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES		
Unidad Ejecutora	616		
Objetivo de la auditoría	Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de economía, eficiencia y eficacia.		
Presupuesto (expresado en pesos)			<i>Crédito del Programa</i>
	Sancionado		\$ 10.688.661
	Vigente		\$ 44.284.705
	Devengado		\$ 42.726.545
Período de desarrollo de tareas de auditoría	Entre el 18 de mayo de 2015 y el 30 de noviembre de 2015		
Observaciones	<p>1.- El organismo no realiza un cruce de información con la AGIP de manera periódica para saber qué inmuebles bajo su gestión tienen deudas por ABL.</p> <p>2.- El 30,5% de los inmuebles auditados contenían al menos un dato erróneo o faltante en el RUBI.</p> <p>3.- En lo que respecta al impuesto de sellos, en la muestra seleccionada no se encontró caso alguno en el que se le haya dado intervención a la AGIP o en el que se haya pagado el impuesto establecido en el art. 283 del Código Fiscal T.O. 2014.</p> <p>4.- Se detectó que la DGAB concedió permisos de uso sobre inmuebles en Propiedad Horizontal que tenían unidades complementarias de cocheras que no fueron incluidas en el</p>		



convenio, generando una ocupación irregular de las mismas con un beneficio económico en 2 de los 3 casos detectados en la muestra probabilística.

5.- Se descubrió un caso (orden 39 de la muestra probabilística) en el que existe un permiso de uso gratuito en cuya acta no está justificado el fin social del beneficio de la gratuidad.

6.- Se relevó un permiso de uso precario sin fecha de emisión, contradiciendo el Decreto 1510/97, art.8º.

7.- Las cuentas que abonan canon registran un alto porcentaje (49%) con deudas, de las cuales no se encontró en el RUBI o en los archivos específicos de estas cuentas gestión alguna por parte de la DGAB o ante la Procuración para impulsar el cobro de las mismas. Se detectó un incompleto y defectuoso control de los pagos de expensas, ABL y AYSA; esta verificación sólo se efectúa sobre los que no tienen deudas, omitiendo el control sobre el resto del universo (los deudores, los permisos gratuitos y los que ocupan irregularmente inmuebles). Se detectaron 2 casos de deudas antiguas inexistentes y 1 caso en el que se refinanció una deuda por un monto menor a la deuda acumulada.

8.- El 30% de los inmuebles administrados por la DGAB (excluyendo los afectados por la Ley de Casa Propia”) están ocupados desde hace más de 5 años, algunos de manera irregular, lo cual contradice lo indicado por el art. 104 inc. 23 de la Constitución de la CABA.

9.- La DGAB realizó durante el período auditado insuficientes renegociaciones y/o negociaciones de permisos de uso (6,4% de los inmuebles que administra, excluyendo los afectados a la ley de casa propia), comparado con el universo de inmuebles bajo su gestión, deteriorando el poder adquisitivo de los cánones cobrados y gestionando escasos acuerdos con los ocupantes irregulares de inmuebles.

10.- Durante 2014 sólo se relevaron físicamente el 42% de los inmuebles gestionados directamente por el organismo, cuando el mismo tiene los recursos humanos para efectuar un relevamiento anual del 100%

11.- Desde la sanción de la Ley N° 4705 (casa propia) en la cual se declaraban innecesarios para la gestión 196 inmuebles (27,5% del total de los inmuebles que gestiona la DGAB), el organismo no realizó una gestión activa para dar cumplimiento a esta Ley, todas vez que: a) no ha regularizado la situación de las tenencias irregulares que no abonan canon, que son el 51% de las familias, b) no inspecciona regularmente los inmuebles y c) no se realizaron las gestiones necesarias para rectificar los errores de la Ley

	<p>de Casa Propia.</p> <p>12.- No se cumple con el artículo 9º de la Ley Nº 238 en las expropiaciones a cargo de la DGAB, al actualizar las tasaciones originales en lugar de reconocer los intereses, como indica la norma. En uno de los casos analizados, que representa el 58,3% del devengado del inciso 4 (Bienes de Uso) en 2014, la actualización practicada en la expropiación superó ampliamente el incremento del valor de mercado de los inmuebles de la CABA (26,7% de incremento en 6 meses, versus 8,3% de aumento del valor de mercado)</p> <p>13.- El 14% de los inmuebles administrados por la DGAB deberían estar administrados por la Dirección General de Concesiones, lo cual en algunos casos ha generado una duplicación de funciones, como sucedió en el N° de orden 61 de la muestra probabilística).</p> <p>14.- La DGAB administra un porcentaje significativo de inmuebles que son innecesarios para la gestión del GCBA y además no impulsa adecuadamente los trámites necesarios para transferir al dominio privado o a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. los bienes bajo su gestión, como se puede advertir en la inacción observada para llevar adelante la Ley Nº 4705 (Casa Propia) y los proyectos para 2014 del Programa.</p> <p>15.- El organismo auditado informa a Procuración General las cuestiones pasibles de iniciar una acción judicial, no realizando un seguimiento respecto de las mismas.</p> <p>16.- La DGAB no cumple con el Decreto 179/10 respecto a enviar a la Dirección General de Tablero de Control los indicadores de gestión de su organismo.</p> <p>17.- Las dependencias del GCBA no siempre informan a la DGAB cuando dejan de utilizar un inmueble, lo cual hace que esta última no cuente con toda la información necesaria al momento de decidir respecto de la conveniencia para que un organismo alquile o no un inmueble. Con relación a ello, del relevamiento efectuado no se ha constatado la existencia de normativa que obligue a los organismos a informar a la DGAB sobre la desocupación de un inmueble.</p>
<p>Conclusión</p>	<p>El trabajo de auditoría realizado por la A.G.C.B.A controló y evaluó la gestión de la Dirección General de Administración de Bienes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En base a las tareas efectuadas y a las evidencias obtenidas, se observan falencias de gestión, debilidades en el control interno e incumplimientos a las normas vigentes en las actividades realizadas.</p>



Como consecuencia de lo mencionado y de las observaciones vertidas en el presente informe, se sostiene que la gestión del Organismo auditado, no ha alcanzado la totalidad de los objetivos previstos en términos de eficiencia, eficacia y economía en el año 2014.

