

“2014, Año de las Letras Argentinas”



INFORME FINAL DE
AUDITORIA
Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 2.13.01

**SISTEMA GLOBAL DE
MANTENIMIENTO
PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE LAS ESCUELAS**

(PLAN SIGMA)

Auditoría Legal, Técnica y

Período 2012

Buenos Aires, Julio 2014

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - Piso 6º - Capital Federal

Presidente

Lic. Cecilia Segura Rattagan

Auditores Generales

Dr. Santiago de Estrada

Ing. Facundo Del Gaiso

Lic. Eduardo Ezequiel Epszteyn

Dr. Alejandro Fernández

Ing. Adriano Jaichenco

Dra. María Victoria Marcó

CÓDIGO DE PROYECTO: 2.13.01

NOMBRE DEL PROYECTO: Sistema global de mantenimiento preventivo y correctivo de las escuelas. Plan SIGMA.
Dirección General de Mantenimiento del Ministerio de Educación.

TIPO DE AUDITORIA: Legal, técnica y financiera.

PERÍODO BAJO EXAMEN: Año 2012

EQUIPO DESIGNADO:

Dr. Emiliano Luaces (Director de Proyecto)
Arq. María Alejandra Torre (Supervisora)

OBJETO: 57 Administración de Mantenimiento

OBJETIVOS:

- Controlar los aspectos legales y financieros de los procedimientos seguidos en el proceso de adjudicación y pago de las contrataciones efectuadas

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME FINAL: 2 DE JULIO DE 2014

FORMA DE APROBACION: POR UNANIMIDAD

RESOLUCIÓN AGC N° 273/14

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, julio de 2014																							
Código de Proyecto	Proyecto N° 2.13.01																							
Denominación del Proyecto	Sistema global de mantenimiento preventivo y correctivo de las escuelas. Plan SIGMA.																							
Período examinado	Año 2012																							
Programas auditados	Programa 57 Administración de Mantenimiento Proyecto 11 Obra 51 Plan SIGMA																							
Unidad Ejecutora	672 Subsecretaria de Gestión Económico Financiera y Administración de Recursos - 578 Dirección General de Mantenimiento																							
Objeto de la auditoría	Programa 57 Administración de Mantenimiento Proyecto 11 Obra 51 Plan SIGMA (Sistema global de mantenimiento preventivo y correctivo de las escuelas)																							
Objetivos de la auditoría	Controlar la adecuación legal, financiera y técnica de los procesos de contratación y el ajuste de la realización del mantenimiento a los requisitos contractuales y relevar las condiciones edilicias de los establecimientos educativos del período 2012.																							
Presupuesto	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 (SIGMA)</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Código</th> <th style="text-align: center;">Crédito de Sancion</th> <th style="text-align: center;">Crédito Vigente</th> <th style="text-align: center;">Devengado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">AÑO 2012</td> <td style="text-align: center;">FF11 Tesoro de la Ciudad</td> <td style="text-align: right;">\$ 155.000.000,00</td> <td style="text-align: right;">\$ 195.292.800,00</td> <td style="text-align: right;">\$ 191.207.025,13</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FF14 Transferencias Afectadas</td> <td style="text-align: center;">\$ 0,00</td> <td style="text-align: right;">\$ 12.390.921,00</td> <td style="text-align: right;">\$ 11.982.383,31</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> <td style="text-align: right;">\$ 155.000.000,00</td> <td style="text-align: right;">\$ 207.683.721,00</td> <td style="text-align: right;">\$ 203.189.408,44</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la ley de Presupuesto para el año 2012 y de los datos obtenidos de la OGESE para el año 2012.</p>	Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 (SIGMA)						Código	Crédito de Sancion	Crédito Vigente	Devengado	AÑO 2012	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 155.000.000,00	\$ 195.292.800,00	\$ 191.207.025,13	FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 12.390.921,00	\$ 11.982.383,31	TOTAL	\$ 155.000.000,00	\$ 207.683.721,00	\$ 203.189.408,44
Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 (SIGMA)																								
	Código	Crédito de Sancion	Crédito Vigente	Devengado																				
AÑO 2012	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 155.000.000,00	\$ 195.292.800,00	\$ 191.207.025,13																				
	FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 12.390.921,00	\$ 11.982.383,31																				
	TOTAL	\$ 155.000.000,00	\$ 207.683.721,00	\$ 203.189.408,44																				
Alcance	<p>El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de auditoría externa aprobadas por Resolución N° 161/00 de la A.G.C.B.A. Se efectuaron los procedimientos respectivos. La revisión se practicó de la siguiente manera:</p> <p>✓ Análisis de las contrataciones. Criterios de selección de la muestra.</p> <p>De un universo de 25 contrataciones informadas (\$363.304.134,29), se procedió a seleccionar una muestra de 13 expedientes por un total de \$211.717.422,33; siendo la misma representativa de un 58.28% del universo. El criterio de selección fue en función de su significatividad económica y a criterio del auditor. Para éste último se tuvo en cuenta</p>																							

	<p>que estuviesen representados:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Todos los servicios de mantenimiento contratados: Planes Integrales, Comunes y las MOM. (Ver Aclaraciones Previas). ○ Todas las comunas que integran la CABA. ○ Todos los proveedores informados. <p>✓ <u>Análisis legal y técnico :</u></p> <p>La muestra está conformada por 13 contrataciones que suman un monto de \$211.717.422,33 (Anexo III Muestra). De las 13 contrataciones, 10 fueron puestas a disposición, lo que representa el 63,3% (\$ 134.015.009,83) del total de la muestra. (Ver Limitaciones al Alcance).</p> <p>Para el análisis técnico, se tomó la misma muestra de contrataciones. Debido a que cada contratación agrupa a varios establecimientos educativos, se efectuó una sub muestra de edificios (Anexo IV Sub Muestra) a fin de verificar en cada uno el cumplimiento del servicio de mantenimiento.</p> <p>El criterio de selección de la Sub muestra fue elegir dos edificios por cada contratación, y que ellos sean, el de mayor y el de menor superficie. Bajo este criterio se visitaron 19 edificios.</p> <p>Se detalla en el presente informe, los aspectos técnicos relevantes de cada establecimiento visitado, en forma particular acompañado con documentación fotográfica. (Anexo VI Fotos)</p> <p>✓ <u>Análisis contable:</u></p> <p>La muestra contable está conformada por las 13 contrataciones. (Anexo III Muestra). Sobre un universo de 26 carpetas de pago (correspondientes al período Enero y Diciembre 2012), se pusieron a disposición su totalidad. De todas ellas se verificó:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Análisis contable de la Muestra Legal-Técnica. (Ver Comentarios Particulares de cada contratación) ○ Firma del inspector en certificados de abono de mantenimiento. ○ Facturación. ○ Documentación presentada por los contratistas para autorizar pagos. ○ Órdenes de pago. ○ Retenciones del impuesto a las ganancias e ingresos brutos.
--	---

Período de desarrollo de tareas de auditoría	Las tareas de campo se realizaron desde el 14 de Agosto de 2013 hasta el 14 de Noviembre de 2013, iniciándose las visitas a los establecimientos el 03 de octubre de 2013 y finalizando el 12 de Noviembre de 2013.
Limitaciones al alcance	<p>No se pudo efectuar el análisis legal y técnico de 3 contrataciones, por no haber sido puestos a disposición los expedientes respectivos, a saber:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Expediente N°: 1.436.842/2010. Licitación N° 54. Empresa Mantelectric- Riva (UTE). Monto del contrato: \$ 22.127.519,44; 2. Expediente N°: 1.436.724/2010. Licitación N° 66. Empresa Mejores Hospitales S.A. Monto del contrato: \$ 21.780.760,59 3. Expediente N°: 1.436.759/2010. Licitación N° 68. Empresa Sehos S.A. Monto del contrato: \$ 33.794.132,47. <p>Dichas limitaciones representan un 36,7 % (\$ 77.702.412,50) del total de la muestra.</p>
Aclaraciones Previas	<p>Para facilitar la lectura y comprensión del análisis se agrego en este apartado un Anexo VIII “Glosario” que contiene un listado con palabras de uso frecuente.</p> <p>Además se agrego un detalle de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Normativa aplicable ➤ Circuito SAP. Descripción de casos especiales. Uso de materiales no frecuentes
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Control interno <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Del análisis del Universo de contrataciones</i> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Se verificó que en el 68% (17 contrataciones) de las 25 informadas, no hay coincidencia entre los datos informados por el organismo y los ingresados en el SIGAF en lo que respecta a las comunas que le corresponde a cada licitación. 2.- Se verificaron dos contrataciones, dentro del presupuesto analizado, que no fueron informadas. ➤ Aspectos Presupuestarios y contables <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>De la ejecución presupuestaria</i> <ol style="list-style-type: none"> 3.- Se verificó en el programa 57 proyecto 11 (Plan SIGMA), una sub-ejecución presupuestaria de 2,16% (\$4.494.312,56) del crédito vigente

	<p>en el ejercicio 2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ De la ejecución presupuestaria relacionada al Inciso 6.9.2 “Anticipo a Proveedores” <p>4.- No pudo constatar la existencia de los Actos Administrativos que aprueben los Anticipos Financieros otorgados a los proveedores (inciso 6.9.2), según el presupuesto del programa, para el año 2012.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ De los Certificados de cumplimiento de Mantenimiento – Análisis del circuito administrativo de pago- <p>5.- Se verificó que, en el 100% de las carpetas de pago seleccionadas para este análisis, existe una demora promedio de 55 días desde que el certificado es presentado por la contratista, hasta la fecha en que es enviado a la Dirección General de Contaduría para su posterior pago</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aspectos Legales <p>6.- Se verificó que en el 30 % (3 casos) de 10 aplicables, no consta en la actuación el Acta de Inicio de tareas, fecha a partir de la cual comienza a computarse el plazo contractual.</p> <p>7.- Se verificó que en el 60 % (6 casos) de 10 aplicables, no coincide el monto de la contratación informado por el organismo auditado con el relevado en la actuación.</p> <p>8.- Se verificó que en el 30 % (3 casos) de 10 aplicables, no coinciden las comunas informadas por el organismo auditado con las relevadas en la actuación.</p> <p>9.-Se verificó que en el 100% (13 casos) en los que se informaron Redeterminaciones de Precios y Materiales No Frecuentes, no consta en los expedientes principales la documentación correspondiente.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aspectos técnicos <ul style="list-style-type: none"> ✓ De la falta de reconocimiento al Valor Arquitectónico Patrimonial Edificio. <p>10.- En el 5% (1 caso) de los 19 establecimientos visitados, se verificó que el edificio tiene valor histórico patrimonial y no se le asignó una empresa especialista en este tipo de construcciones. Para otros edificios de estas características se consideró este aspecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En la elaboración del Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento. (PETM) <p>11.- Las tareas que se detallan en el Anexo “Rutinas de Mantenimiento”, son comunes para todos los edificios, sin contemplar las diferencias de superficies que hay entre ellos. A modo de ejemplo:</p> <p>12.- Hay especificaciones descriptas en el PETPM que resultan generales, imprecisas e incompletas. Esto se verificó en el listado de</p>
--	--

Rutinas de Mantenimiento Obligatorio y en la descripción de las responsabilidades de las partes. Tal es el caso de:

- ❑ La limpieza de pluviales, que corresponde a un mantenimiento preventivo, no forma parte del listado de rutinas obligatorias. A pesar de esto, se verifico que en los listados de rutinas de mantenimiento dicha tarea aparece.
- ❑ El Relevamiento e Inventario inicial exigido por PETPM no contempló registro fotográfico. Este permitiría comparar el grado de mejoramiento del edificio luego de transcurridos dos años de vigencia del contrato.
- ❑ No se previó un sistema que registre la presencia del Inspector de la DGAM en el establecimiento, imposibilitándose constatar la periodicidad con que el Inspector se hace presente, para aprobar los trabajos ejecutados, o bien para efectuar los avisos correctivos. Solo en 3 de los 19 establecimientos visitados, los directivos implementaron por iniciativa propia, un libro de registro.
- ❑ No se previó un registro en los establecimientos, en el que la empresa deje asentado cada uno de los servicios realizados, ya sean preventivos o correctivos. El mismo serviría para constatar la veracidad de los reportes semanales y/o mensuales solicitados por pliego.

✓ **En los Procedimientos de los Avisos de Mantenimiento**

En estos casos se tuvo en cuenta la cantidad de edificios visitados.

13.- En el 42 % (8 casos) de los 19 establecimientos visitados, los directivos de los establecimientos, utilizaron el Call Center para ingresar Avisos de Mantenimiento, no obteniendo respuestas satisfactorias, ya sea porque:

- Los llamados telefónicos no son atendidos.
- Los avisos registrados no son resueltos.

14.- En el 100% de los establecimientos visitados, los directivos no disponen del listado de las tareas preventivas obligatorias contratadas (Anexo “Rutinas de Mantenimiento”) para poder efectuar los Avisos/Reclamos respectivos.

✓ **En el cumplimiento del Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento —PETPM—**

15.- En el 100% (10 casos) se verificó que hay algunas Rutinas de Mantenimiento Preventivo que no se cumplen. (Ver detalles en los comentarios técnicos de cada edificio y Anexos N° VII Fotos).

16.- En el 50 % (5 casos) de las 10 empresas, el Aviso Correctivo

	<p>solicitado por el Inspector no fue resuelto, o bien se ejecutó luego de reiterados reclamos.</p> <p>17.- En el 80% (8 casos) de las 10 empresas analizadas, las contratistas no recibieron las sanciones correspondientes por no haber cumplido con las Rutinas de Mantenimiento preventivo y/o solicitudes de Mantenimiento Correctivo. Solo en dos casos las empresas recibieron sanciones. Ellas son: Dalkia - Lanusse (UTE) (Licitación Pública N°65) y Vidogar Construcciones SA (Plan Integral 3.1).</p> <p>✓ En la Prestación del servicio</p> <p>18.- En el 11 % (2 casos) de los 19 establecimientos visitados, se verificó que la desinsectación, desratización y desinfección efectuada es insuficiente. Ambos edificios están próximos a amplios espacios verdes y tienen sectores en obra. Los establecimientos son mantenidos por las empresas:</p> <p>19.- En el 11% (2 casos) de los 19 establecimientos visitados, no hay constancia en el establecimiento de los resultados de las limpiezas de tanque efectuadas por la empresa. En uno de ellos, la documentación presentada, pertenece a otro edificio y en el otro no la tienen. Los establecimientos son mantenidos por las empresas:</p> <p>20.- En el 60 % (6 casos) de las 10 empresas analizadas, se verificaron tareas de mantenimiento efectuadas con materiales de menor calidad.</p> <p>21.- En el 29% (2 casos) de las 7 empresas analizadas que pertenecen a Planes Comunales, se verificó que en los edificios de mayor superficie, si bien destinan personal en forma diaria, el mismo no tiene la supervisión suficiente, encontrándose tareas contratadas sin ejecutar.</p>
<p>Conclusión</p>	<p>De la auditoría realizada a la Dirección General de Administración de Mantenimiento sobre el funcionamiento del Plan SIGMA, se concluye lo siguiente:</p> <p>Si bien se considera de utilidad la implementación de un Sistema Global, que planifique y programe las actividades de mantenimiento de las escuelas, resulta necesario mejorar algunas falencias halladas en el presente informe, para optimizar el servicio.</p> <p>Para las sucesivas licitaciones, es necesario elaborar Pliegos más precisos, que detallen con mayor claridad las tareas y que contemplen la magnitud del mantenimiento que la prestadora debe hacer en cada edificio, en forma proporcional con la superficie y el grado de deterioro en que se encuentra.</p> <p>Asimismo incorporar mecanismos de control, que permitan constatar y evaluar el desempeño de los Inspectores de Mantenimiento en cada Edificio Escolar, ya que la Inspección es responsable del cumplimiento del pliego, certifica la ejecución de los trabajos contratados, y en caso de detectar incumplimientos, es quien aplica las penalidades.</p> <p>Es de destacar que efectuando trabajos de mantenimiento preventivos y correctivos de manera sistemática, con frecuencias programadas y una</p>

	<p>correcta inspección, se evitan los deterioros que conducen a futuras obras de mayor envergadura.</p> <p>Por otra parte, si bien las autoridades de los establecimientos no tienen la función de controlar ni de certificar las tareas ejecutadas, son junto a los Inspectores quienes solicitan el Aviso, por tal motivo es de suma utilidad que conozcan el alcance de la contratación para poder efectuar el reclamo de las tareas no ejecutadas.</p> <p>Con respecto a la confección de las actuaciones, es de suma utilidad para la gestión de la propia dependencia y para los controles posteriores, que cada uno de los expedientes que conforman la contratación, contenga en una única actuación todos los actos administrativos vinculados a ella.</p>
--	---

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
SISTEMA GLOBAL DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE
LAS ESCUELAS.
PLAN SIGMA
PROYECTO Nº 2.13.01**

DESTINATARIO

Señora
Presidente de la
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. María Eugenia Vidal
S _____ / _____ D

En uso de las facultades conferidas por el art. 135° de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, por la Ley 70 arts. 131°, 132° y 136° y por la Resolución Nº 340/AGCBA /2012, la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (A.G.C.B.A.) procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Dirección General de Mantenimiento del Ministerio de Educación, con el objeto que a continuación se detalla.

I.- Objeto

Programa 57 Administración de Mantenimiento Proyecto 11 Obra 51 Plan SIGMA (Sistema global de mantenimiento preventivo y correctivo de las escuelas)

	Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 (SIGMA)			
	Código	Crédito de Sancion	Crédito Vigente	Devengado
AÑO 2012	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 155.000.000,00	\$ 195.292.800,00	\$ 191.207.025,13
	FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 12.390.921,00	\$ 11.982.383,31
	TOTAL	\$ 155.000.000,00	\$ 207.683.721,00	\$ 203.189.408,44

Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la ley de Presupuesto para el año 2012 y de los datos obtenidos de la OGESE para el año 2012.

II.-Objetivos

- Controlar la adecuación legal, financiera y técnica de los procesos de contratación y el ajuste de la realización del mantenimiento a los requisitos contractuales y relevar las condiciones edilicias de los establecimientos educativos del período 2012.

III.-Alcance

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de auditoría externa aprobadas por Resolución N° 161/00 de la A.G.C.B.A., habiéndose practicado los siguientes procedimientos:

- a) Recopilación y análisis del encuadre normativo vigente **(Anexo I)**.
- b) Relevamiento de:
 - ✓ la estructura orgánica
 - ✓ los circuitos administrativos
- c) Entrevistas con funcionarios del área.
- d) Análisis de las partidas presupuestarias del período 2012.
- e) Evaluación de:
 - ✓ Expedientes de contrataciones del servicio de mantenimiento.
 - ✓ Carpetas de pago;
 - ✓ El tiempo en que el certificado de cumplimiento de tareas transcurre en la Dirección General de Contaduría. **(Anexo V)**
- f) Examen de documentación respaldatoria.
- g) Estudio de Pliegos de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento (P.E.T.P.M.)
- h) Análisis del cómputo métrico, considerando los Presupuestos Oficiales y los montos contractuales.
- i) Estudio del presupuesto de ofertas presentadas y verificación del cumplimiento de la documentación exigida por pliegos a las empresas adjudicatarias.
- j) Relevamiento de las condiciones edilicias de los establecimientos a través de Inspecciones oculares.
- k) Verificación del cumplimiento del Servicio de Mantenimiento —Preventivo y Correctivo— contratado conforme a los pliegos licitatorios.
- l) Verificación del cumplimiento de la normativa vigente.
- m) Análisis de las tareas cargadas durante el segundo semestre del 2012 en el sistema informático de gestión SAP¹ como Avisos Preventivos y Correctivos.
- n) Relevamiento fotográfico. **(Anexo VII)**

La revisión se practicó de la siguiente manera:

¹ El SAP es un sistema informático. Ver Aclaraciones Previas

✓ **Análisis de las contrataciones. Criterios de selección de la muestra.**

De un universo de 25 contrataciones informadas² (\$363.304.134,29), se procedió a seleccionar una muestra de 13 expedientes por un total de \$211.717.422,33; siendo la misma representativa de un 58.28% del universo. El criterio de selección fue en función de su significatividad económica y a criterio del auditor. Para éste último se tuvo en cuenta que estuviesen representados:

- Todos los servicios de mantenimiento contratados: Planes Integrales, Comunales y las MOM. (Ver Aclaraciones Previas) .
- Todas las comunas que integran la CABA.
- Todos los proveedores informados.

✓ **Análisis legal y técnico:**

La muestra está conformada por 13 contrataciones que suman un monto de \$211.717.422,33 (**Anexo III Muestra**). De las 13 contrataciones, 10 fueron puestas a disposición, lo que representa el 63,3% (\$ 134.015.009,83) del total de la muestra. (Ver Limitaciones al Alcance).

Para el análisis técnico, se tomó la misma muestra de contrataciones. Debido a que cada contratación agrupa a varios establecimientos educativos, se efectuó una sub muestra de edificios (**Anexo IV Sub Muestra**) a fin de verificar en cada uno el cumplimiento del servicio de mantenimiento.

El criterio de selección de la Sub muestra fue elegir dos edificios por cada contratación,³ y que ellos sean, el de mayor y el de menor superficie. Bajo este criterio se visitaron 19 edificios⁴.

Se detalla en el presente informe, los aspectos técnicos relevantes de cada establecimiento visitado, en forma particular acompañado con documentación fotográfica. (**Anexo VI Fotos**)

✓ **Análisis contable:**

La muestra contable está conformada por las 13 contrataciones. (**Anexo III Muestra**). Sobre un universo de 26 carpetas de pago⁵ (correspondientes al período

² En respuesta a la Nota 2010/AGCBA/2013 el organismo auditado respondió el Expte 3716298/13 y 3716481/13 MGEYA-DGCLFI

³ En los Exptes N° 44.407/08, N°10.486/09 y N° 48.661/09 no pudieron seleccionarse los establecimientos con el mismo criterio, por no constar en las actuaciones las planillas con los montos y cómputos métricos, por esta razón la selección fue aleatoria.

⁴ Para la contratación MOM LP 38 se seleccionó solo un edificio por ser el único en que el mantenimiento continúa a cargo de la empresa Planobra, dado que el contrato correspondiente a la licitación pública N° 38/09 caduco el 13/09/12.

⁵ Cada Carpeta de Pago contiene las cancelaciones de certificados de cumplimiento de trabajo,

Enero y Diciembre 2012), se pusieron a disposición su totalidad. De todas ellas se verificó:

- Análisis contable de la Muestra Legal-Técnica. (Ver Comentarios Particulares de cada contratación)
- Firma del inspector en certificados de abono de mantenimiento.
- Facturación.
- Documentación presentada por los contratistas para autorizar pagos.
- Órdenes de pago.
- Retenciones del impuesto a las ganancias e ingresos brutos.

Las tareas de campo se realizaron desde el 14 de Agosto de 2013 hasta el 14 de Noviembre de 2013, iniciándose las visitas a los establecimientos el 03 de octubre de 2013 y finalizando el 12 de Noviembre de 2013.

IV. Limitaciones al alcance

No se pudo efectuar el análisis legal y técnico de 3 contrataciones, por no haber sido puestos a disposición los expedientes respectivos, a saber:

4. Expediente N°: 1.436.842/2010. Licitación N° 54. Empresa Mantelectric-Riva (UTE). Monto del contrato: \$ 22.127.519,44;
5. Expediente N°: 1.436.724/2010. Licitación N° 66. Empresa Mejores Hospitales S.A. Monto del contrato: \$ 21.780.760,59
6. Expediente N°: 1.436.759/2010.⁶ Licitación N° 68. Empresa Sehos S.A. Monto del contrato: \$ 33.794.132,47.

Dichas limitaciones representan un 36,7 % (\$ 77.702.412,50) del total de la muestra.

V. Aclaraciones previas

Para facilitar la lectura y comprensión del análisis se agrego como Anexo VIII “Glosario” un listado con palabras de uso frecuente.

➤ Normativa aplicable Plan Sigma

A fin de dar respuestas a las demandas efectuadas por la Comunidad Educativa, la Administración arbitro los medios necesarios para implementar rutinas de mantenimiento edilicio.

⁶ Se aclara que esta licitación consta de 17 cuerpos, habiendo sido puesto a disposición hasta el cuerpo N° 16, en donde consta como último movimiento el acta de apertura del sobre de oferta N° 2.

Mediante la Resolución N° 6914/GCABA/MEGC/10⁷ se instituye el Sistema Global de Mantenimiento (SIGMA); designándose como Autoridad de Aplicación a la Subsecretaría de Gestión Económico Financiera y Administración de Recursos del Ministerio de Educación. Para llevar a cabo este objetivo se autorizó a la Autoridad de Aplicación a celebrar convenios y contratos.

Posteriormente, mediante el Decreto N° 217/GCABA/11⁸ se modifica parcialmente la estructura orgánica funcional del Ministerio de Educación del Gobierno de la Ciudad y se crea la Dirección General de Administración de Mantenimiento, con dependencia directa de la Subsecretaría de Gestión Económico Financiera y Administración de Recursos del Ministerio de Educación.

Finalmente por Decreto N° 226/GCABA/12⁹ se modifica, a partir del 1° de febrero de 2012, la estructura organizativa del Ministerio de Educación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quedando modificado parcialmente el Decreto N° 660/11.

Conforme a lo establecido en el Anexo 2/6 del Decreto N° 226 las Responsabilidades Primarias, Acciones y Objetivos de la Dirección General de Administración de Mantenimiento son las siguientes:

- Planificar y programar las actividades de mantenimiento de edificios escolares.
- Diseñar e implementar las acciones destinadas a la conservación y mejora de la infraestructura escolar, mediante la ejecución de los planes aprobados de mantenimiento preventivo y correctivo, y de atención y resolución prioritaria de las demandas en crisis y emergencias que se declaren.
- Administrar los contratos con terceros a cargo de la ejecución de actividades de mantenimiento, en forma conjunta con la Dirección General de Administración de Recursos y la Dirección General de Coordinación Legal e Institucional.
- Priorizar y programar las actividades de mantenimiento de infraestructura de edificios escolares a realizar por personal del Ministerio.

➤ **Circuito SAP**

Una vez firmado el contrato, la empresa tiene un plazo de 30 días hábiles para presentar la Programación Anual de Mantenimiento Preventivo, estableciendo la frecuencia y el plazo en que realizará cada una de las tareas.

⁷ Resolución N° 6914/GCABA/MEGC/10 (7/12/10). BOCBA N° 3707.

⁸ Decreto N° 217/GCABA/11 (29/04/11). BOCBA N° 3667.

⁹ Decreto N° 226/GCABA/12 (15/05/12). BOCBA N° 3916.

El contratista entrega el Planeamiento Anual en 2 copias digitales y 2 en papel en la mesa de entradas de la Dirección General. Esta mesa de entradas deriva las copias a la Dirección Operativa de Inspecciones (DOI). La DOI evalúa la propuesta del contratista y una vez aprobada, deriva una copia a la Dirección Operativa de Administración (DOA). La DOA carga en SAP el Planeamiento Anual del contratista, esta nueva planilla queda guardada en el SAP como **Hoja de Ruta**.

Se genera un aviso (de acuerdo a la problemática puede ser: Fallas, Solicitudes, Reclamos o Quejas) y lo pueden generar distintos sectores (Empresa, Autoridades de la escuela, Inspector, funcionarios del GCBA, etc.). Luego se completa el Formulario de Aviso y se envía por mail a sapescuelas@buenosaires.gob.ar o telefónicamente a la Dirección General.

Luego el centro de carga recibe la información del aviso y la registra en SAP. Una vez cargado el aviso, se le informa al inspector mediante llamada de teléfono y vía mail. Al mismo tiempo, el centro de cargas genera una Orden de Mantenimiento detallando las operaciones que deben realizarse y las fechas programadas para las mismas. Luego se envía esta Orden de Mantenimiento a la empresa que corresponda con copia al inspector. Una vez finalizado el trabajo, la empresa informa vía mail a sapescuelas@buenosaires.gob.ar

- En casos especiales:

Cuando se trate de EMERGENCIAS (requiere la presencia de la empresa en el lapso de las 2 horas siguientes de efectuado el aviso) o URGENCIAS (requiere la presencia de la empresa en el lapso de las 4 horas siguientes de efectuado el aviso); se deberá transmitir inmediatamente la información al inspector y la empresa deberá realizar la intervención que sea necesaria independientemente de que no exista aún la Orden de Mantenimiento.

Para estas ocasiones, cuando se requiera el uso de materiales no frecuentes,¹⁰ el contratista le presenta al inspector un presupuesto de los materiales requeridos solicitando su aprobación. De ser aprobado dicho presupuesto, el inspector envía toda la información detallada a sapescuelas@buenosaires.gob.ar para que se registre en la Orden de Mantenimiento de SAP la operación Material No Frecuente.

El centro de cargas revisa periódicamente las tareas que las empresas informan como ejecutadas y se cargan en el SAP las Ordenes de Inspección. Los inspectores reciben todos los lunes los reportes con todas las tareas finalizadas en los últimos 7 días consecutivos inmediatos anteriores, estos reportes son el listado de Ordenes de Inspección y corresponden a cada una de las escuelas donde tiene competencia cada inspector. Los inspectores tienen un lapso de una semana para verificar el cumplimiento de las mismas y aprobar la correcta realización de las ordenes o indicando una nueva fecha de realización.

¹⁰ Se analizaron los Expedientes N 123.778/12 y N 870.594/12 en donde se tramitan los materiales no frecuentes utilizados por todas las contratistas para todas las contrataciones que componen el universo de licitaciones.

VI. Comentarios:

✓ Presupuesto:

La ejecución de la Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 respecto del Crédito Vigente es la siguiente:

UE 578 PROGRAMA 57 PROYECTO 11 (SIGMA)	MONTO (expresado en pesos)			SUBEJECUCION
	PRESUPUESTO SANCIONADO	CREDITO VIGENTE	DEVENGADO	
2012	\$ 155.000.000,00	\$ 207.683.721,00	\$ 203.189.408,44	2,16%

Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión 2012

La participación del Crédito Vigente y lo ejecutado por la Unidad Ejecutora N° 578 en el Presupuesto del Ministerio de Educación es la siguiente:

CUADRO II
CREDITO VIGENTE DE LAS OBRAS DE LA UNIDAD EJECUTORA 578 RESPECTO AL DEL
MINISTERIO DE EDUCACION
(Cifras expresadas en pesos)

		Ministerio de Educación (A)	UNIDAD EJECUTORA 578 (B)	% (B/A)
AÑO 2012	Crédito Vigente	9.308.176.922,00	258.641.703,00	2,78%
	Devengado	9.171.255.295,22	253.459.195,27	2,76%

Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión 2012 y la ejecución trimestrales para el año 2012.

CUADRO III
CREDITO VIGENTE Y EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA DE LA UNIDAD EJECUTORA 578
PROGRAMA 57 PROYECTO 11 RESPECTO DEL MINISTERIO DE EDUCACION
(Cifras expresadas en pesos)

		Ministerio de Educación (A)	UNIDAD EJECUTORA 578 Programa 57 Proyecto 11 (B)	% (B/A)
AÑO 2012	Crédito Vigente	9.308.176.922,00	207.683.721,00	2,23%

	Devengado	9.171.255.295,22	203.189.408,44	2.21%
--	------------------	------------------	----------------	-------

Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión 2012 y la ejecución trimestrales para el año 2012.

CUADRO IV
EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA Y VARIACIÓN DEL CRÉDITO ORIGINAL POR INCISO
(Cifras expresadas en pesos)

Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 (SIGMA)							
	Inciso	Descripción	Crédito Original (A)	Crédito Vigente (B)	Variación en \$ del Crédito original	Devengado ©	% (C/B)
AÑO 2012	4	Bienes de uso	155.000.000,00	194.473.310,00	39.473.310,00	190.702.088,94	98,06%
	6	Activos Financieros	0,00	13.210.411,00	13.210.411,00	12.487.319,50	94,53%
TOTAL			155.000.000,00	207.683.721,00	52.683.721,00	203.189.408,44	97,84%

Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión 2012 y la ejecución trimestrales para el año 2012.

✓ **Análisis de las contrataciones auditadas.**

1.-

Expediente: N° 1.436.848/2010

Licitación Pública: N° 2830-SIGAF-10 (52-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares pertenecientes a la Comuna 6 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 23.250.930,80

Presupuesto Adjudicado: \$ 27.168.712,64 (más 16,85% del PO)

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio

Empresa contratista: INDALTEC SA

Fecha de firma del contrato: 08-06-11

Fecha de firma del Acta de Inicio: No consta en la actuación

Fecha de finalización s/ contrato: 2015

Último certificado auditado: Certificado N°18 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: Si.

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 527-MEGC-2012 (\$92.429,66)

2º Res. N° 1224-MEGC-2012 (\$48.580,87)

3º Res. N° 3095-MEGC-2012 (\$93.294,11)

4º Res. N° 3426-MEGC-2012 (\$53.799,64)

Estado de situación: Contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

No puede determinarse con exactitud la fecha de finalización del servicio de mantenimiento por parte de la empresa INDALTEC SA a los edificios escolares, dado que no consta en la actuación el Acta de Inicio de tareas.

Asimismo no consta en la actuación acto administrativo que apruebe la incorporación de nuevos edificios escolares a cargo de INDALTEC SA; siendo hasta el momento, 27 los edificios de la Comuna 6 en los cuales la empresa presta el servicio de mantenimiento.

Al tomar vista del expediente se verificó que no coincide el monto del contrato que consta en la actuación con el informado¹¹ por el organismo auditado¹².

El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$815.061,38, que representa el 3% del monto contractual.

Comentarios de los edificios visitados:

- Escuela Primaria Común N° 3 “Primera Junta” DE 7 ubicada en Rivadavia 4817

En 1883 se inauguró el primer establecimiento escolar en el predio, utilizando la casona existente de 16 habitaciones en planta baja. A partir de 1909 el edificio fue reformado y ampliado por los arquitectos A.Guilbert y Eugene Gantner, quienes agregaron una planta alta y le imprimieron un estilo neoclásico francés. El edificio carece de ascensor u otro medio alternativo de elevación y de sanitario de salubridad especial.

Se trata de una construcción cuyo valor patrimonial no fue considerado en la licitación, ni en la elección de la empresa encargada del mantenimiento. Se encontraron elementos de valor arquitectónico patrimonial recubiertos con mallas metálicas de manera provisoria, a fin de evitar desprendimientos y posibles accidentes. En la visita al establecimiento se verificaron tareas de mantenimiento sin resolver, pese a tener una persona de la empresa en forma constante, la cual resulta insuficiente por ser un edificio de 4.580 m2. Además se verificó que hay tareas y reposiciones de calidad inferior a la existente.

- ✓ ***Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Av. Rivadavia 4817 (Anexo VI I Fotos 1.1)***
 - Falta de poda y mantenimiento del césped¹³. Esto ocasionó el desprendimiento y caída de una rama de un árbol.¹⁴

¹¹ Información suministrada por el organismo auditado en contestación a la Nota N 2010/ AGCBA/2013.

¹² Monto del contrato que consta en la actuación: \$ 27.168.712,64

Monto contractual informado por el organismo: \$ 23.636.780,00.

¹³ Art. 1.2.1 PETPM “El Predio... se realizará el mantenimiento de las plazas secas (patios internos), juegos infantiles, mástiles de bandera, areneros, espacios verdes, jardines, y cancheros, comprende la ejecución de corte de pasto, desmalezado y la limpieza propia de esa actividad, así como también el mantenimiento de las

- Molduras patrimoniales de techo¹⁵ desprendidas en el aula de 1º grado – actualmente sin restaurar y protegidas por un cajón de malla metálica– y cornisas fisuradas, próximas a desprenderse en el exterior del edificio. (Anexo Fotos 1.1.1)
- Vidrios rotos¹⁶ en el aula de computación. (Anexo Fotos 1.1.2)
- Alambrado¹⁷ desprendido y con sujeción precaria.¹⁸
- Falta de funcionamiento del timbre¹⁹, la telefonía de comunicación interna y de algunos tubos de iluminación^{20 21}.
- Faltan precintos de seguridad en algunos tubos de iluminación.
- Faltan rejillas de desagüe pluvial y los mismos desbordan cuando las lluvias son intensas.
- Hay filtraciones de humedad²², algunas de ellas próximas a la instalación eléctrica.²³(Anexo Fotos 1.1.3)
- Hay herrajes²⁴ de apertura de ventanas rotos, puertas sin picaporte, cerraduras que fueron reemplazadas por otras de menor calidad, pizarrones corredizos con su sistema de desplazamiento trabado. (Anexo Fotos 1.1.4)
- Ventiladores que no funcionan.
- Faltan placas de cielorraso. (Anexo Fotos 1.1.5)
- Faltan puertas de recintos de inodoro en el baño de varones. (Anexo Fotos 1.1.6)

circulaciones tanto vehiculares como peatonales, sistemas de iluminación exterior y toda infraestructura hasta la línea municipal...”

¹⁴ Este hecho tomó público conocimiento (13/09/2013). En el período analizado, esta tarea consta en el SAP como finalizada y aprobada una vez al mes (Predio Superficie Verde)

¹⁵ Art. 1.2.2 PETPM “La edificación. Se realizará el mantenimiento de la obra civil, estructura y cerramientos de los EE. En los cerramientos se incluyen todos los tipos de tabiques y muros (de mampostería u hormigón, tabiquería en seco, mamparas de diversos materiales, etc.) así como los diferentes tipos de aberturas y sus componentes, carpinterías y herrerías; los revestimientos (en pisos y paredes); cielorrasos y las terminaciones tanto exteriores como interiores, así como también las cubiertas de todo tipo.”

¹⁶ Art. 5.2.1 “Mantenimiento Correctivo de Rutina... Comprende tareas de reparación de... reemplazo de:... Elementos no frecuentes (sanitarios, griferías, vidrios, y equipos, etc) que resultaren dañados o desgastados por el uso u objeto de uso indebido o vandalismo...”

¹⁷ Es el que separa el patio de la escuela con el edificio lindero, por el que una persona puede ingresar/egresar atravesando espacio que queda abierto.

¹⁸ En el período analizado, esta tarea correctiva consta en el SAP como desaprobada con fecha 20/11/12 (Reparar alambrado –Portero lindero).

¹⁹ Art. 1.2.3 PETPM “Las instalaciones. Se realizará la operación y el mantenimiento de las instalaciones sanitarias, pluviales, contra incendio, eléctricas (en media tensión, baja tensión y corrientes débiles), de acondicionamiento térmico, transporte vertical, ascensores, plataformas, sillas elevadoras, telefonía y sistema de comunicación interna...”

²⁰ PETPM “Anexo Rutinas de Mantenimiento... Reemplazo tubos, lámparas, arrancadores, balastos...”

²¹ En el período analizado, estas tareas preventivas constan en el SAP como aprobadas (Instalación baja tensión – Instalación eléctrica).

²² PETPM “Anexo Rutinas de Mantenimiento... Obra civil, albañilería y pintura... reparación de revoques, aislaciones, reparación de membranas hidrófugas...”

²³ En el período analizado, esta tarea preventiva consta en el SAP realizada quincenalmente aprobada en todas las quincenas excepto en dos. (Desagües Pluviales).

²⁴ PETPM “Anexo Rutinas de Mantenimiento... Cerrajería... Reparación y/o reposición de cerraduras y herrajes comunes... Reparación y/o reposición de herrajes, cierrapuertas, fallebas, barras antipánico... Reparación o reposición de cerraduras especiales....”

- Escuela Primaria Común N° 19 “Galicia” DE 7 ubicada en Luis Viale 1046/48/52

El edificio es del año 1927 y tiene 868 m2 desarrollados en un solo nivel, sin sanitario de salubridad especial. Se efectuaron importantes ampliaciones y mejoras efectuadas por la Asociación Cooperadora como la Biblioteca, la Sala de Plástica, etc. Se verificaron tareas de mantenimiento efectuadas con materiales de menor calidad.

✓ **Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Luis Viale 1046 (Anexo VI I Fotos 1.2)**

- Filtraciones de humedad en las aulas, por deterioros en la membrana hidrófuga y por la claraboya del techo de segundo grado que perdió su estanqueidad. (Anexo Fotos 1.2.1)²⁵
- El disyuntor de la instalación eléctrica corta la energía con frecuencia.²⁶
- Hay sectores en los que se necesitan retoques de pintura²⁷, ya sea por las filtraciones de humedad existentes, o por las modificaciones ejecutadas en las instalaciones. (Anexo Fotos 1.2.2)

2.-

Expediente: N° 1.395.708/2010

Licitación Pública: N° 2841-SIGAF-10 (58-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares y ejecución de trabajos menores en establecimientos de valor patrimonial pertenecientes a varias Comunas de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 10.925.007,52

Presupuesto Adjudicado: \$ 12.941.741,35 (más 18,46% del PO)

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio

Empresa contratista: MIG SA – SES SA (UTE)

Fecha de firma del contrato: 13-06-11

Fecha de firma del Acta de Inicio: No consta en la actuación

Fecha de finalización s/ contrato: 2015

Último certificado auditado: Certificado N°18 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: Si

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 788-MEGC-2012 (\$44.028,61)

2º Res. N° 1446-MEGC-2012 (\$23.141,37)

3º Res. N° 1268-MEGC-2013 (\$44.440,39)

4º Res. N° 2481-MEGC-2013 (\$25.627,31)

Estado de situación: contrato vigente

²⁵ En el período analizado, hay una tarea correctiva que consta en el SAP como aprobada el 05/11/12 (Filtraciones desde techo en aula). Además se realizó quincenalmente y esta aprobada la tarea preventiva “Desagües pluviales.”

²⁶ En el período analizado, la tarea preventiva mensual “Instalación eléctrica” consta en el SAP aprobada.

²⁷ PETPM “Anexo Rutinas de Mantenimiento... Obra civil, albañilería y pintura...Tareas de pintura hasta 10 m2 mensuales acumulativos de látex interior hasta 5 mts. de altura...”

Comentarios Generales de la licitación:

No puede determinarse con exactitud la fecha de finalización del servicio de mantenimiento por parte de las empresas MIG SA – SES SA (UTE) a los edificios escolares, dado que no consta en la actuación el Acta de Inicio de tareas.

Asimismo se aclara que no consta en la actuación acto administrativo que apruebe la incorporación de nuevos edificios escolares a cargo de las citadas empresas; siendo hasta el momento 5 los edificios de valor patrimonial en los cuales las empresas prestan el servicio de mantenimiento. Estos son:

- Escuela de Danzas (sita en Esmeralda 285)
- Normal Superior N° 9 (sito en Callao 450)
- Escuela Primaria Común N° 3 (sita en Rocha 1226)
- Escuela Primaria Común N° 3 “Inst. Félix Bernasconi” (sito en Cátulo Castillo 2750)
- Normal Superior Lenguas Vivas N° 2 (sito en Urquiza 277)

Al tomar vista del expediente se verificó que no coincide el monto del contrato que consta en la actuación con el informado por el organismo auditado.²⁸ El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$388.252,24, que representa el 3% del monto contractual.

Comentario de los edificios visitados

- Escuela Primaria Común N° 3 “Dr Juan Ángel Golfarini”, “Instituto F.F. Bernasconi” DE 06 ubicado en Cátulo Castillo 2750.

—Edificio de Valor Patrimonial—

En 1921 se colocó la piedra fundamental y el instituto fue inaugurado el 22 de octubre en 1929. Con su propio museo creado por Rosario Vera Peñaloza, dos piletas de natación cubiertas con agua caliente, amplias aulas y un auditorio con 400 butacas. También hay un centro de orientación vocacional y educativa y la biblioteca de consulta y lectura.

Alberga cuatro escuelas primarias en diferentes modalidades, jornada simple y completa con una matrícula de más de 3600 alumnos y dos jardines de infantes también en jornadas simple y completa con más de 580 alumnos. Cuenta con una escuela de coro y orquesta, un centro de orientación vocacional y educativa, un departamento especial de educación y perfeccionamiento docente, sala de computación, gabinete de medios audiovisuales, pinacoteca, un complejo museológico (Museo Geofísico “Dr. Juan B Terán”) y el Museo de Ciencias Naturales “Dr. Ángel Gallardo”.

²⁸ Monto del contrato que consta en la actuación: \$ 12.941.741,35
Monto contractual informado por el organismo: \$ 11.259.314,97.

El establecimiento, de 5100 m2, se desarrolla en planta baja y tres niveles superiores, tiene cuatro ascensores y sanitarios de salubridad especial.

Actualmente se están ejecutando dos obras, una cuyo objeto es la nivelación del parque, la restauración de las rejas perimetrales y de la vereda²⁹, la otra encargada de la reforma integral de vidrios, calefacción, calderas y carpinterías.³⁰

✓ **Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Cátulo Castillo 2750 (Anexo VII Fotos 2.1)**

- Las puertas de hierro de acceso al patio están en mal estado³¹ y son peligrosas para los niños.³² Faltan vidrios en algunas de ellas y hay algunas sin sus picaportes. (Anexo Fotos 2.1.1 y 2.1.2)
 - Hay puertas de madera con fisuras.
 - Hay baldosas faltantes³³ en el piso del patio central de formación.³⁴ (Anexo Fotos 2.1.3)
 - Hay revoques rotos y piezas de cielorraso faltantes en el Salón Comedor. (Anexo Fotos 2.1.4)
 - Falta pintura y hay manchas de humedad en paredes y techos. (Anexo Fotos 2.1.5)
- Escuela Primaria Común N 3 " Juan María Gutiérrez" DE 4 ubicada en Rocha 1226.

Es un edificio del año 1866 con valor arquitectónico patrimonial que tiene 885 m2 desarrollados en planta baja y un nivel superior, sin ascensor ni medio alternativo de elevación y sin sanitario de salubridad especial. Actualmente se está ejecutando una obra cuyo objeto es la renovación de las instalaciones eléctrica y sanitaria³⁵. Este edificio recibe el mantenimiento a través de la empresa MIG.

✓ **Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Rocha 1226. (Anexo VII Fotos 2.2)**

- Falta pintura en todos los interiores y patios. (Anexo Fotos 2.2.1)
- Hay humedad de cimientos en sectores inferiores de paredes. Hay manchas de humedad en sectores superiores de paredes y cielorrasos. (Anexo Fotos 2.2.2)
- Hay revoques y cielorrasos desprendidos. (Anexo Fotos 2.2.3)

²⁹ Ejecutada por la empresa DYN SUD, contratada por el Gobierno Nacional

³⁰ Ejecutada por la empresa CUNUMI, contratada por el Gobierno de la CABA

³¹ Forman parte de la obra en ejecución.

³² En el período analizado, la tarea correctiva “Reparación de puertas de acceso a patios” consta aprobada en el SAP con fecha 14/11/12.

³³ PETPM “Anexo Rutinas de Mantenimiento... Obra civil, albañilería y pintura... Reparación de revestimientos, pisos, zócalos (hasta 15 m2/año)...”

³⁴ En el período analizado, la tarea preventiva “Predio Superficie Seca” consta aprobada trimestralmente en el SAP.

³⁵ Empresa Quatrovial S.A. (\$ 784.110,77) Ministerio de Educación de la CABA

- En los sanitarios, hay viguetas estructurales de hierro oxidadas y fisuras en una pared.
- Los matafuegos están vencidos.³⁶
- Hay marcos de puertas de madera, originales del edificio, rotas. Hay zócalos de madera faltantes (Anexo fotos 2.2.4)

3.-

Expediente: N° 1.436.733/2010

Licitación Pública: N° 2833-SIGAF-10 (61-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares pertenecientes a la Comuna 11 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 12.854.463,30

Presupuesto Adjudicado: \$ 11.988.000 (menos 6,74% del PO)

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio

Empresa contratista: DI PIETRO

Fecha de firma del contrato: 17-06-11

Fecha de firma del Acta de Inicio: 23-06-11

Fecha de finalización s/ contrato: 23-06-15

Último certificado auditado: Certificado N°18 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: No consta

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 1245-MEGC-2012 (\$19.155,83)

2º Res. N° 2285-MEGC-2012 (\$23.072,12)

3º Res. N° 1463-MEGC-2013 (\$43.942,68)

Estado de situación: contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

Se aclara que en esta licitación durante el año 2012, hubo un proyecto de Resolución para incorporar 5 nuevas escuelas a la firma DI PIETRO. Sin embargo, la misma quedó sin efecto por no respetar el criterio geográfico utilizado en las restantes ampliaciones en trámite.

Es por ello, que hasta el momento la firma DI PIETRO presta su servicio de mantenimiento en 30 edificios escolares de la Comuna 11 de la Ciudad.

Comentario de los edificios visitados:

- Escuela Primaria Común N° 4 “Provincia de La Pampa” y Jardín de Infantes Nucleados DE 12 ubicado en Caracas 1249

Es una edificación construida en el año 1979, que consta de 4.687 m² desarrollados en planta baja y tres pisos que no tiene ascensor ni medio alternativo de elevación, ni sanitario de salubridad especial³⁷. En el establecimiento se

³⁶ En el período analizado, la tarea preventiva “Instalación contra Incendio” consta aprobada en el SAP con frecuencia mensual.

³⁷ Modifícase el Art. 4.8.2.3. "Servicio mínimo de salubridad en los locales o edificios públicos, comerciales e industriales" del Código de la Edificación, cuyo texto queda redactado como sigue: ... 2) **Servicio mínimo de**

desarrollaron tres obras, cuyo objeto fueron las Instalaciones de Incendio, Eléctrica y Termomecánica, ejecutadas por otra contratista. Producto de las mismas, hay restos de materiales en los patios –tubos de electricidad, ventiladores, etc. de la instalación vieja– y obradores sin desarmar que impiden el uso de los mismos. En la visita se verificaron tareas de mantenimiento sin realizar, y otras ejecutadas con materiales de calidad inferior a la de los existentes.

✓ **Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Caracas 1249 (Anexo N° VII Fotos 3.1)**

- Veredas rotas. (Fotos 3.1.1)
 - Filtraciones en el techo de policarbonato que cubre el patio central donde se hace la formación. (Fotos 3.1.2)
 - Piezas de mosaico, azulejos y zócalos faltantes. (Fotos 3.1.3)
 - Hay sectores en los que se necesitan retoques de pintura, ya sea por las filtraciones de humedad existentes, o por las modificaciones ejecutadas en las instalaciones. (Fotos 3.1.4)
 - Puertas desamuradas –a punto de caer– ventanas que no abren en el baño de varones –sin herrajes, sujetas con alambres–(Fotos 3.1.5)
 - Vidrios rotos.
 - Cable canal de instalación eléctrica desprendido. (Fotos 3.1.6)
 - Matafuegos vencidos.³⁸
 - Ventiladores que no funcionan.
 - Arboles y espacios verdes sin mantenimiento – poda y corte -³⁹(Fotos 3.1.7)
 - En la cenefa de un techo, hay una chapa ondulada de plástico desprendida.⁴⁰ (Fotos 3.1.8)
 - Obradores sin desarmar, con restos de materiales depositados en circulaciones y patios que obstruyen los desagües y el paso. (Fotos 3.1.9)
- Escuela Primaria Común N° 21 “Rompehielos General San Martín” y Jardín de Infantes Nucleados “A” DE 17 ubicado en Santo Tomé 2836.

La escuela fue construida en el año 1927 y tiene 768 m2 desarrollados en dos plantas. En la Planta alta se ubica sólo la sala de computación. No tienen medio de elevación alternativo a la escalera, ni sanitario de salubridad especial. Algunos sectores del edificio fueron pintados en septiembre de 2013 –con motivo de recibir la visita del embajador de Inglaterra y autoridades de la CABA, en conmemoración de la Semana del Inglés –por la empresa de mantenimiento Di Pietro ejecutando

salubridad especial. ...Todo establecimiento donde se trabaje, que tenga una capacidad igual o mayor que 10 (diez) puestos de trabajo, a los efectos de proporcionar accesibilidad física en los mismos a personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, dispondrá de un servicio mínimo de salubridad especial...

³⁸ En el período analizado, la tarea preventiva “Instalación contra Incendios” consta aprobada en el SAP con frecuencia mensual.

³⁹ En el período analizado, la tarea preventiva “Predio Superficie Verde” consta aprobada en el SAP con frecuencia mensual.

⁴⁰ En el período analizado, la tarea correctiva “PB – Patio trasero: colocación Chapa ondulada” consta aprobada en el SAP con fecha 23/11/12.

de esta forma los 120 m2 anuales que les exige el pliego. En la visita se verificaron tareas de mantenimiento sin realizar, y otras ejecutadas con materiales, que responden a una calidad inferior a la de la existente.

✓ **Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Santo Tomé 2836 (Anexo N° VII Fotos 3.2.)**

- Filtraciones en los techos de las aulas. Las mismas se pintaron recientemente sin reparar el origen de la humedad, razón por la cual, la pintura se está desprendiendo.⁴¹ (Fotos 3.2.1)
- Depósito de inodoro caído en el sector de nivel inicial –que golpeó a una maestra al desprenderse–.
- Falta de herrajes y cerraduras. Además, los elementos reemplazados, fueron cambiados por otros de inferior calidad. (Fotos 3.2.3)
- La instalación eléctrica de la Sala de Computación está a la vista –sin canalizar y en sectores con filtraciones de humedad–.⁴² (Fotos 3.2.4). El timbre y alguno de los teléfonos no funcionan. Hay tubos de iluminación quemados. (Fotos 3.2.2)
- Árbol del patio del nivel inicial sin podar.⁴³

4.-

Expediente: N° 1.454.376/2010

Licitación Pública: N° 2836-SIGAF-10 (62-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares pertenecientes a la Comuna 13 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 15.251.011,36

Presupuesto Adjudicado: \$ 13.039.625 (menos 14,50% del PO)

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio

Empresa contratista: TERMAIR SA

Fecha de firma del contrato: 09-06-11

Fecha de firma del Acta de Inicio: 13-06-11

Fecha de finalización s/ contrato: 13-06-15

Último certificado auditado: Certificado N°18 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: Si

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 2841-MEGC-2012 (\$39.561,55)

2º Res. N° 1271-MEGC-2013 (\$67.737,43)

Estado de situación: contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

⁴¹ En el período analizado, la tarea correctiva “Filtraciones en varios sectores” consta “a ejecutar” en el SAP con fecha de finalización programada para el 11/06/12.

⁴² En el período analizado, las tareas preventivas “Instalación Eléctrica” e “Instalación Baja Tensión” constan “aprobadas” en el SAP con frecuencia mensual.

⁴³ En el período analizado, la tarea preventiva “Predio Superficie Verde” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia mensual.

Por Resolución N° 2564/MEGC/2012 se aprueba la ampliación del contrato suscripto con la empresa TERMAIR SA, incluyendo al MOM Comunal correspondiente a esta licitación los siguientes establecimientos:

- Escuela Primaria Común N° 9
- Jardín de Infantes Nucleado A

Ambos del DE 10 y situados en O' Higgins 3050 por un valor de \$ 610.300, que representa un 4,68% del monto total del contrato.

Hasta el momento la empresa TERMAIR SA presta su servicio de mantenimiento a 20 edificios escolares de la Ciudad.

Al tomar vista del expediente se verificó que no coincide el monto del contrato que consta en la actuación con el informado por el organismo auditado.⁴⁴

El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$391.188,75, que representa el 3% del monto contractual.

Comentarios de los edificios visitados:

- Instituto Superior de Educación Física N° 1 “Dr. Enrique Romero Brest” DE 10 ubicada en Av. Crisólogo Larralde 1338.

Está comprendido por varios bloques edilicios construidos en diferentes épocas. Tres de ellos son del año 2011⁴⁵ y funcionan aulas, vestuarios y dos gimnasios. Uno de estos bloques tiene dos niveles, sin ascensor y con sanitario de salubridad especial. El cuarto bloque, con su construcción más antigua, se encuentra actualmente en obra y tiene dos niveles y un ascensor. Todas las edificaciones de 12.650 m², están implantadas sobre un extenso terreno verde con canchas y amplios sectores de recreación. Los operarios de la empresa encargada del mantenimiento tienen un sector destinado a obrador contiguo al gimnasio. En la visita al establecimiento se verificaron tareas de mantenimiento sin ejecutar, pese a tener tres operarios de la empresa en forma permanente. Además se verificó que hay tareas y reposiciones de calidad inferior a la de la existente. En este edificio la empresa está utilizando el metraje de pintura programado por pliego

- ✓ ***Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Av. Crisólogo Larralde 1338. (Anexo N°VII Fotos 4.1)***
 - El mantenimiento del césped se hace mensualmente, luego de reiterados pedidos. Por tratarse de superficies muy grandes, la periodicidad resulta insuficiente. Además, el césped no es recogido por los operarios, generando suciedad en el predio.⁴⁶ (Fotos 4.1.1)
 - Hay ramas caídas, no se podaron los árboles en los últimos dos años.

⁴⁴ Monto del contrato que consta en la actuación: \$13.039.625

Monto contractual informado por el organismo: \$ 11.344.473,75.

⁴⁵ Licitación Pública Nacional N° 09/2004 Expediente: N° 67.344/04 Objeto: “Remodelación, ampliación y obra nueva. Auditada en el PIF 2.12.02

⁴⁶ En el período analizado, la tarea preventiva “Predio Superficie Verde” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia mensual.

- No están las constancias de desinsectación y desinfección del año 2013.
 - Las puertas de aulas y gimnasio están desniveladas y esto les impide su apertura completa. Además, algunas tienen sus vidrios rotos. (Fotos 4.1.2)
 - El piso de madera del gimnasio tiene piezas desprendidas que provocan irregularidades, peligrosas para los alumnos que realizan actividades descalzos. (Fotos 4.1.3)
 - Hay filtraciones en los techos y placas de cielorraso faltantes. (Fotos 4.1.4)
 - Hay artefactos de iluminación desprendidos. (Fotos 4.1.5)
 - La instalación eléctrica tiene un desperfecto, que provoca que las llaves térmicas corten la energía en forma constante.⁴⁷
 - Hay matafuegos vencidos y puestos fijos de la instalación contra incendio sin el equipamiento completo.⁴⁸
 - En los sanitarios de mujeres, hay bachas y recintos de inodoros clausurados.⁴⁹
 - Se colocaron artefactos de luz sin su correspondiente lámpara.
 - El obrador utilizado por la empresa de mantenimiento está contiguo a uno de los gimnasios. Los matafuegos tienen su carga vencida y en este sector no se respeta la ley de control del tabaco.⁵⁰
- Ciclo Básico de Formación Ocupacional N°3 “Olga Cassetini” DE 10 ubicada en Juramento 2945.

Es un edificio que data de 1995 con 721 m2 desarrollados en dos niveles, sin ascensor ni medio alternativo de elevación y sin sanitario de salubridad especial. En su parte posterior hay un patio que se comparte con la EMEM N° 5 “Héroes de Malvinas”. En la visita al establecimiento se verificaron tareas de mantenimiento sin realizar y otras ejecutadas con materiales de calidad inferior a la de la existente.

✓ **Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Juramento 2945. (Anexo N°VII Fotos 4.2)**

- Hay filtraciones en el techo traslúcido y piezas de policarbonato rotas que necesitan recambio. (Fotos 4.2.1)
- Faltan piezas de zócalos y cerámicos en los pisos y paredes de aulas y sanitarios. (Fotos 4.2.2)
- Hay fisuras, filtraciones y manchas de humedad en techos y paredes de las aulas. (Fotos 4.2.3)
- Hay revoques flojos en las paredes de la cocina.

⁴⁷ En el período analizado, la tarea preventiva “Instalación Eléctrica” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia mensual.

⁴⁸ En el período analizado, la tarea preventiva “Instalación Contra Incendios” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia mensual.

⁴⁹ En el período analizado, la tarea preventiva “Desagües Cloacales” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia bimestral.

⁵⁰ Ley N 1799/05 (29/09/05) BOCBA 2313 modificada por Ley 3718/10 (13/12/10) BOCBA 3578 y Ley Nacional N 26.687 promulgada el 13/06/11 “Regulación de publicidad, producción y consumo de los productos elaborados con tabaco”

- Faltan picaportes y cerraduras en las puertas de las aulas. (Fotos 4.2.4)
- En la instalación eléctrica hay cables a la vista y sectores de cable canal desprendido.
- La vereda se encuentra con piezas rotas. (Fotos 4.2.5)
- Se hizo el recambio de vidrios sin sus correspondientes contramarcos. Esto hizo que quede su fijación incompleta y sin unificar su estética con la del resto de las aberturas. Además hay vidrios rotos en los sanitarios. (Fotos 4.2.6)
- Hay pizarrones rotos.

5.-

Expediente: N° 1.436.861/2010

Licitación Pública: N° 2835-SIGAF-10 (63-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares y ejecución de trabajos menores pertenecientes a la Comuna 4 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 11.021.161,61

Presupuesto Adjudicado: \$ 12.180.235,68 (más 10,52% del PO)

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio

Empresa contratista: PERTENECER SRL

Fecha de firma del contrato: 09-06-11

Fecha de firma del Acta de Inicio: 13-06-11

Fecha de finalización s/ contrato: 13-06-15

Último certificado auditado: Certificado N°18 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: Si.

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 724-MEGC-2012 (\$16.888,66)

2º Res. N° 1346-MEGC-2012 (\$19.740,55)

3º Res. N° 3146-MEGC-2012 (\$39.142,93)

4º Res. N° 3528-MEGC-2012 (\$21.962,23)

Estado de situación: contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

Por Resolución N° 2728/MEGC/2012 se aprueba la ampliación del contrato suscripto con la empresa PERTENECER SRL, incluyendo al MOM Comunal correspondiente a esta licitación 5 establecimientos educativos, por un monto total de \$ 1.520.668 que representa un 12,48% del valor total del contrato.

Posteriormente por Resolución N° 1507/MEGC/2013 se aprueba una segunda ampliación del contrato, incluyendo 4 edificios escolares más, por un monto de \$ 825.114,63, que equivalen al 6,77% del valor contractual. Ambas incorporaciones arrojan un total de \$ 2.345.782,63, que representa el 19,25% del contrato; siendo conformes a lo prescripto en el Pliego de Bases y Condiciones.

Por todo ello, se aclara que en la actualidad la empresa PERTENECER SRL tiene a su cargo el mantenimiento de 37 edificios escolares pertenecientes a la Comuna 4 de esta Ciudad.

Al tomar vista del expediente se verificó que no coincide el monto del contrato que consta en la actuación con el informado por el organismo auditado⁵¹ como así tampoco las comunas en las cuales la empresa contratista presta sus servicios de mantenimiento.⁵²

El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$365.407,07, que representa el 3% del monto contractual.

Comentarios de los edificios visitados:

- Escuela Técnica N° 14 “Libertad” DE5 ubicada en Santa Magdalena 431.

Es una escuela construida en el año 1942, de 6.397 m2, desarrollada en planta baja y dos niveles superiores. No tiene ascensor, medio alternativo de elevación, ni sanitario de salubridad especial. El edificio tiene dos aspectos a diferenciar: por un lado aulas y circulaciones, en las que si bien se encontraron algunas deficiencias, las autoridades reconocen mejoras en el transcurso de los dos últimos años; por otro lado, falta mantenimiento en los sectores de sanitarios, patios y ventanas del edificio. Además se visualizaron instaladas pantallas infrarrojas a gas en el patio cubierto. (Anexo VI Fotos 5.1.5)

✓ Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Santa Magdalena 431 (Anexo VII Fotos 5.1)

- Baños con reparaciones incompletas –instalaciones sin revoques ni revestimientos cerámicos- con toda la cañería a la vista. Grifos que no funcionan y otros que no cierran totalmente. (Fotos 5.1.1)
- Ventanas interiores y exteriores oxidadas⁵³ que impiden su accionar y cortinas de enrollar que no funcionan.⁵⁴(Fotos 5.1.2)
- Mangueras faltantes en el sistema de extinción de incendios.⁵⁵
- Baldosas levantadas en patios internos.⁵⁶ (Fotos 5.1.3)
- Piezas rotas en los escalones que conforman la escalera y cinta antideslizante deteriorada.⁵⁷(Fotos 5.1.4)
- Muebles bajo mesada y mesadas rotas.⁵⁸

⁵¹ Monto del contrato que consta en la actuación: \$ 12.180.235,68

Monto contractual informado por el organismo: \$ 10.596.805,04.

⁵² Comunas que se informan en la actuación: comuna 4

Comunas informadas por el organismo auditado: comunas 4 y 5.

⁵³ En el período analizado, hay tareas preventivas “Cerramientos interiores y exteriores” que constan en el SAP con frecuencia mensual, algunas “aprobadas” y otras “desaprobadas”.

⁵⁴ Permanecen cerradas en todo momento, ocasionando que varias aulas no reciban luz natural.

⁵⁵ En el período analizado, hay tareas preventivas “Instalación Contra Incendios ” que constan en el SAP con frecuencia mensual algunas “aprobada” y otras desaprobadas.

⁵⁶ En el período analizado, la tarea preventiva “Predio superficie Seca ” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral.

⁵⁷ En el período analizado, la tarea preventiva “Pisos” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral.

- Vidrios rotos.⁵⁹
- Escuela Primaria Común N° 7 “Aeronáutica Argentina y Centro Educativo de idiomas N° 19” ubicado en Quilmes 473

Se trata de una construcción de 277 m² del año 1942, con sus actividades principales en la planta baja y una Sala de Computación en planta alta, sin ascensor, medio alternativo de elevación, ni sanitario de salubridad especial. El edificio presenta deterioros de escasa envergadura en su obra civil. El mismo se vió afectado por la construcción de una bicisenda que levantó el nivel del pavimento, quedando el desagüe pluvial interno más bajo que el de la acera. Esto provoca que el predio se inunde los días de lluvia con el retorno del agua por los pluviales. La empresa ejecuto el metraje de revoques y pintura programado según pliego.

✓ ***Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Quilmes 473 (Anexo VII Fotos 5.2)***

- Vidrios rotos.⁶⁰
- En el patio cubierto hay revestimientos de frisos y zócalos faltantes o bien reemplazados con piezas de colores diferentes, como así también el mástil y un sector del piso.⁶¹ (Fotos 5.2.1)
- La instalación eléctrica tiene cables a la vista.⁶²
- Está roto el cantero de la vereda.

6.-

Expediente: N° 1.436.743/2010

Licitación Pública: N° 2826-SIGAF-10 (65-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares pertenecientes a la Comuna 12 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 22.522.613,47

Presupuesto Adjudicado: \$ 26.803.000 (más 19% del PO)

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio

Empresa contratista: DALKIA ARGENTINA SA – CONSTRUCTORA LANUSSE SA (UTE)

Fecha de firma del contrato: 09-06-11

Fecha de firma del Acta de Inicio: 15-06-11

Fecha de finalización s/ contrato: 15-06-15

⁵⁸ En el período analizado, la tarea preventiva “Mobiliario fijo” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral.

⁵⁹ No se encontraron en los registros del SAP recibidos, tareas preventivas ni correctivas referidas a vidrios.

⁶⁰ No se encontraron en los registros del SAP recibidos, tareas preventivas ni correctivas referidas a vidrios.

⁶¹ En el período analizado, las tareas preventivas “Pisos” y “Predio Superficie Seca” constan “aprobadas” en el SAP con frecuencia trimestral.

⁶² En el período analizado, hay tareas preventivas “Instalación Eléctrica” que constan en el SAP con frecuencia mensual algunas “aprobada” y otras desaprobadas.

Último certificado auditado: Certificado N°18 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: Si

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 526-MEGC-2012 (\$37.261,20)

2º Res. N° 1353-MEGC-2012 (\$51.541,35)

3º Res. N° 3325-MEGC-2012 (\$118.583,96)

Estado de situación: contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

Por Resolución N° 3655/MEGC/2012 se decide aprobar el balance de economías y demasías a favor de la Administración por \$ 3734 que implica una demasía de \$ 175.453 y una economía de \$ 179.187 resultante de la inclusión al MOM Comunal del edificio escolar sito en Tronador 4136 (dado que éste se encuentra lindante a otro establecimiento en el cual la empresa ya presta sus servicios de mantenimiento) y de la baja del edificio ubicado en Galván 3463 (por encontrarse vacío y sin destino). Por esta razón se decide desafectar del monto adjudicado a DALKIA ARGENTINA SA – CONSTRUCTORA LANUSSE SA (UTE) la suma de \$ 3734.

Posteriormente por Resolución N° 2522/MEGC/2013 se resuelve aprobar el balance de economías y demasías a favor de la empresa adjudicataria por la suma de \$ 9.147,49 lo que corresponde a una demasía de \$ 91.025,72 y una economía de 81.878,23 resultante de la modificación al MOM Comunal por la incorporación de una nueva obra edilicia de ampliación del edificio escolar sito en Besares 2990 y la suspensión transitoria por 14 meses del servicio de mantenimiento al edificio ubicado en Tronador 4136.

Por todo ello, se aclara que en la actualidad la empresa DALKIA ARGENTINA SA – CONSTRUCTORA LANUSSE SA (UTE) tiene a su cargo el mantenimiento de 54 edificios escolares pertenecientes a la Comuna 12 de esta Ciudad.

Por expediente N° 2.737.916/2012 tramitó la aplicación de una multa a la empresa DALKIA SA por no cumplir con las órdenes de servicios indicadas por los inspectores de varios establecimientos escolares⁶³ durante los años 2011 y 2012.

Por tal motivo, se dispuso aprobar, por Disposición N° 50- DGAMANT-2012 de fecha 14-12-12 una multa de \$ 15.254,26 a la empresa contratista⁶⁴, la cual no tuvo reflejo presupuestario durante el período auditado.

⁶³ Por Disposición 02756548-DGAMAT-2012 los edificios escolares por los que se sanciono a la empresa son los sitios en Ñ Vuelta de Obligado 3554, La Pampa 3855, Valdenegro 3523, Franco 2390, Av Triunvirato 4274, Dehesa 4728, Pico 2689 y Tronador 4134.

⁶⁴ PCG 1.11.4 Multas: “Las multas se aplicarán por mora en el cumplimiento de Ordenes de Servicio, de plazos parciales o del plazo total. La multa diaria por mora en el cumplimiento de órdenes de servicio será del uno por diez mil (1/10.000) del monto del contrato o la indicada en el P.C.P. si ésta fuera mayor. El sistema de aplicación de las multas y el monto de las mismas por incumplimiento de plazos parciales y totales se indicará en el P.C.P., debiéndose tener en cuenta que las multas deberán ser progresivas y acumulativas en proporción a las demoras producidas y el monto del contrato...”

PCP Cláusula 2.9.2 “...La aplicación de penalidades al Representante Técnico no releva al Contratista de las penalidades que le pudieren corresponder por mala ejecución de trabajos o mala calidad de los materiales.

Al tomar vista del expediente se verificó que no coincide el monto del contrato que consta en la actuación con el informado por el organismo auditado⁶⁵ como así tampoco las comunas en las cuales la empresa contratista presta sus servicios de mantenimiento.⁶⁶

El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$804.090, que representa el 3% del monto contractual.

Comentarios de los edificios visitados:

- Escuela Primaria Común N° 21 “Coronel Cornelio Saavedra” DE 10 ubicada en Pinto 3910.

El edificio, de 3.076 m2 desarrollados en planta baja, fue construido en 1968 y está implantado en el gran entorno verde del Parque Saavedra. Hay tres sectores importantes, en los que funcionan el Nivel Inicial, el Primario y el Salón Comedor. En la visita al establecimiento se verificaron tareas de mantenimiento sin realizar, otras ejecutadas con materiales de menor calidad que el de los existentes y mano de obra poco calificada. Las autoridades manifestaron un importante grado de insatisfacción con la empresa. Cabe destacar que en este caso la empresa recibió sanciones.

✓ ***Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Pinto 3910. (Anexo VII Fotos 6.1)***

- No hay mantenimiento del arenero del Nivel Inicial.⁶⁷ (Fotos 6.1.1)
- El mantenimiento del césped del predio se hace luego de reclamos reiterados y no se podan los árboles.⁶⁸
- Hay fisuras en la construcción.

Las penalidades serán aplicables en los siguientes casos:

1. Al Contratista:

a. La de multa: Cuando el Contratista no cumpliera con el Plan de Trabajo aprobado por la Inspección de Mantenimiento, o por mora en el cumplimiento de una Orden de Servicio...”

PCP Cláusula 2.9.4 Multas y Cargos: “El Contratista por sí o por hechos de su Representante Técnico, será pasible de aplicación de multas , en los siguientes casos:

a. Multas por incumplimientos en la ejecución de las Tareas de Mantenimiento Preventivo, Correctivo Programado y Correctivo de Urgencia. Por:

1. Incumplimiento de Ordenes de Servicio o por ausencia injustificada del Representante Técnico
2. Incumplimiento de Rutinas de Prevención
3. Incumplimiento de Plazos Programados o establecidos en las Órdenes de Servicio
4. Falta de respuesta inmediata a casos de urgencia que signifiquen riesgo a personas, bienes, o medio ambiente...

⁶⁵ Monto del contrato que consta en la actuación: \$ 26.803.000

Monto contractual informado por el organismo: \$ 23.318.610,00.

⁶⁶ Comunas que se informan en la actuación: comuna 12

Comunas informadas por el organismo auditado: comunas 12 y 13.

⁶⁷ En el período analizado, la tarea preventiva “Predio superficie Seca” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral.

⁶⁸ En el período analizado, la tarea preventiva “Predio Superficie Verde” consta en el SAP con frecuencia mensual, con algunos ítems “aprobados” y otros “desaprobados”.

- Si bien se hace la desinsectación, hay hormigas en el entorno y dentro del edificio principal.⁶⁹
- La limpieza de tanque se hizo pero no recibieron la constancia del resultado de aptitud
- La empresa retiró los mosquiteros hace dos años para repararlos y no los volvió a colocar.⁷⁰
- Hay restos de ventanas en desuso en los patios internos.
- Hay carpinterías de chapa de hierro y vidrio, que si bien fueron reparadas por la empresa, sus vidrios siguen rompiéndose.⁷¹ (Fotos 6.1.2)
- La falta de mantenimiento de las puertas de ingreso a las aulas, dificulta su apertura. Además, hay herrajes desprendidos, faltantes y de diferentes calidades. El portón por el que acceden los alumnos, es corredizo y le faltan tramos de guía y manija, haciéndose difícil y peligroso su accionar.⁷² (Fotos 6.1.3)
- Hay vidrios rotos en las ventanas de la Sala de Música y en las que bordean las circulaciones.
- Hay taparrollos de cortinas de enrollar en las aulas, que se sujetaron provisoriamente con cinta de papel y están en peligro de desprendimiento.⁷³
- Hay faltantes de zócalos y de revestimientos de piso, en varios sectores, entre ellos, las Salas de Computación y de Música.⁷⁴ (Fotos 6.1.4)
- El portero eléctrico de la vivienda de la casera no funciona hace 4 meses.⁷⁵
- Hace dos años se solicitó el retiro de un termotanque instalado dentro de la Sala de Plástica y aún no fue retirado.
- No hay presión de agua suficiente en los sanitarios. El 50% de los depósitos de inodoros no funciona y están clausurados. El sanitario de los docentes también está clausurado.⁷⁶ (Fotos 6.1.5)

⁶⁹ En el período analizado, la tarea correctiva “Desinsectación - Hormigas” consta “aprobada” en el SAP.

⁷⁰ En el período analizado, la tarea correctiva “Reparar-reponer herrajes y mosquiteros” consta “a ejecutar” en el SAP con fecha de finalización programada para el 12/12/12.

⁷¹ En el período analizado, las tareas preventivas “Cerramientos Interiores” y “Cerramientos Exteriores” constan en el SAP con frecuencia mensual algunas “aprobadas” y otras “desaprobadas”.

⁷² En el período analizado, la tarea preventiva “Cerramientos Interiores” consta en el SAP con frecuencia mensual, con algunos ítems “aprobados” y otros “desaprobados”.

⁷³ En el período analizado, la tarea preventiva “Cerramientos Interiores” consta en el SAP con frecuencia mensual, con algunos ítems “aprobados” y otros “desaprobados”.

⁷⁴ En el período analizado, la tarea preventiva “Pisos” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral.

⁷⁵ En el período analizado, la tarea correctiva “Portero eléctrico no funciona” consta “aprobada” en el SAP.

- El tanque de agua tiene fisuras.
 - Las estufas de tiro balanceado de 3 aulas no funcionan.
 - Cuando llueve entra agua por las rejillas del desagüe pluvial, inundando el patio en el que se encuentra el tablero principal de electricidad.
 - Hay matafuegos vencidos.⁷⁷ (Fotos 6.1.6)
 - Hay ventiladores que no funcionan.⁷⁸
 - La falta de mantenimiento y funcionamiento de la totalidad de las calderas, hace que siempre quede algún sector del edificio sin calefaccionar.⁷⁹
 - Las puertas corredizas de los armarios de las aulas no se desplazan por estar deterioradas las guías.⁸⁰ (Fotos 6.1.7)
 - Hay ventiluces por los que se filtra agua por encontrarse su sistema de cierre trabado.
 - En las Salas del Nivel Inicial hay azulejos de pared desprendidos, rotos y faltantes. Desborda agua por inodoros y bachas.
- Escuela Primaria Común N° 8 “Jorge Ángel Boero” DE 15 ubicada en Donado 2083 – Polideportivo -.

Es una construcción 100 m2 implantada en un predio con un playón para actividades físicas y deportivas, un sector recreativo verde con arbolado y una construcción nueva con sanitarios, vestuarios y un depósito para el material deportivo. Este polideportivo pertenece a las EPC N° 8. La parcela carece de la señalética de identificación correspondiente, situación que dificulta su ubicación, dado que hay otro predio similar en la misma cuadra⁸¹.

✓ **Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Donado 2083 – Polideportivo —.(Anexo VII Fotos 6.2)**

⁷⁶ En el período analizado, las tareas preventivas “Desagües Cloacales ” e “Instalación de Agua Fría” constan “aprobadas” en el SAP con frecuencia bimestral. Asimismo, las tareas correctivas “Destapación cloacal en Baños” consta “aprobada” en el SAP.

⁷⁷ En el período analizado, la tarea preventiva “Instalación Contra Incendio” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia mensual.

⁷⁸ En el período analizado, la tarea preventiva “Refrigeración ” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral.

⁷⁹ En el período analizado, la tarea preventiva “Instalación Termomecánica” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral. Asimismo, la tarea correctiva “No enciende calefacción” consta “aprobada” en el SAP.

⁸⁰ En el período analizado, la tarea preventiva “Mobiliario Fijo” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral.

⁸¹ Esta situación le impidió a Aysa acceder al predio para resolver la falta de suministro que provocó que el Polideportivo estuviera cerrado durante 6 meses.

- Falta de mantenimiento del árbol.⁸² (Fotos 6.2.1)
- Falta de mantenimiento de los desagües pluviales.⁸³ (Fotos 6.2.2)

7.-

Expediente: Nº 1.436.786/2010

Licitación Pública: Nº 2828-SIGAF-10 (67-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares pertenecientes a la Comuna 15 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 21.126.406,46

Presupuesto Adjudicado: \$ 25.250.281 (más 19,52% del PO)

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio

Empresa contratista: MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA

Fecha de firma del contrato: 16-06-11

Fecha de firma del Acta de Inicio: No consta en la actuación

Fecha de finalización s/ contrato: 2015

Último certificado auditado: Certificado Nº 18 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: Si

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. Nº 722-MEGC-2012 (\$35.102,63)

2º Res. Nº 1350-MEGC-2012 (\$40.930,82)

3º Res. Nº 3404-MEGC-2012 (\$118.291,91)

Estado de situación: contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

No puede determinarse con exactitud la fecha de finalización del servicio de mantenimiento por parte de la empresa MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA a los edificios escolares, dado que no consta en la actuación el Acta de Inicio de tareas.

Por Resolución Nº 3221/MEGC/2013 se aprueba la ampliación del contrato a favor de la empresa adjudicataria; incorporándose dos edificios escolares sitios en Pringles 1165 y Obrero Norberto Núñez 4355 por la suma de \$ 900.183,49 que representa un 3,57% del valor contractual. Ambos edificios pertenecen a la Comuna 5, colindante con la Comuna 15.

Por esta razón, en la actualidad la empresa MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA tiene a su cargo el mantenimiento de 48 edificios escolares pertenecientes a la Comunas 5 y 15 de esta Ciudad.

Al tomar vista del expediente se verificó que no coincide el monto del contrato que consta en la actuación con el informado por el organismo auditado⁸⁴ como así

⁸² En el período analizado, la tarea preventiva “Predio superficie Seca” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia mensual.

⁸³ En el período analizado, las tareas preventivas “Desagües Pluviales” constan en el SAP con frecuencia mensual algunas “aprobada” y otras “a ejecutar”.

⁸⁴ Monto del contrato que consta en la actuación: \$25.250.281

tampoco las comunas en las cuales la empresa contratista presta sus servicios de mantenimiento.⁸⁵

El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$757.508,43, lo que representa el 3% del monto contractual.

Comentarios de los edificios visitados:

- Escuela Primaria Común N° 4 “Cnel. Mayor Álvarez Thomas” DE 14 ubicada en Terrada 3983.

Es una edificación del año 1945, de 7.479 m2, desarrollada en planta baja y dos pisos superiores, con un ascensor como único medio alternativo de elevación. Hay dos natatorios, uno cubierto y otro descubierto. Respecto del mantenimiento, ante la falta de respuesta de la empresa a los reclamos, hay tareas que se hicieron con recursos de la Asociación Cooperadora, como la reposición de vidrios o el cambio de cerraduras. Las autoridades del establecimiento consideran insatisfactorio el servicio de mantenimiento que brinda la empresa. En la visita se verificaron tareas de mantenimiento sin realizar y otras ejecutadas con materiales de calidad inferior a la de los existentes y mano de obra poco calificada.

✓ Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Terrada 2983.(Anexo VII Fotos 7.1)

- El arenero no recibió mantenimiento. Hay falta de poda de árboles y corte del césped.⁸⁶ (Fotos 7.1.1)
- Hay vidrios rotos sin reponer y otros reemplazados por vidrios comunes, en lugar de los laminados de seguridad previstos en el pliego. (Fotos 7.1.2)
- Un vidrio roto en el natatorio cubierto y varias cerraduras ubicadas en diferentes sectores, debieron ser cambiados con recursos de la Asociación Cooperadora debido a la falta de respuesta de la empresa. (Fotos 7.1.3)
- El sistema de calefacción no recibe el mantenimiento previsto en pliego, no funciona debidamente y ocasiona bajas temperaturas en invierno. Los niños pasan frío en el natatorio.⁸⁷
- Piezas de parquet, azulejos y cerámicas de escalera faltantes.⁸⁸ (Fotos 7.1.4)
- Hay rejas rotas en las ventanas de la planta baja.⁸⁹
- Faltan precintos de seguridad en algunos tubos de iluminación.

Monto contractual informado por el organismo: \$ 21.967.744,47.

⁸⁵ Comunas que se informan en la actuación: comunas 5 y 15

Comunas informadas por el organismo auditado: comunas 12 y 15.

⁸⁶ En el período analizado, las tareas preventivas “Predio Superficie Seca” y “Predio Superficie Verde” constan “aprobadas” en el SAP con frecuencia trimestral y mensual respectivamente.

⁸⁷ En el período analizado, la tarea preventiva “Instalación Termomecánica” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral.

⁸⁸ En el período analizado, la tarea preventiva “Pisos” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia trimestral.

⁸⁹ En el período analizado, la tarea preventiva “Cerramientos Exteriores” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia mensual.

- Hay faltas de mantenimiento en los sistemas de desagües cloacales y pluviales. Faltan rejillas, hay tapas de inspección fisuradas, etc.⁹⁰ (Fotos 7.1.5)
 - Hay mingitorios con su sistema de sujeción roto, que no fueron reemplazados por otros nuevos, sino adheridos con pegamento. Esto provoca constantes desprendimientos y situaciones de peligro, dado que los niños se apoyan en ellos. También hay inodoros con filtraciones de agua en la base. (Fotos 7.1.6)
 - Hay filtraciones de humedad, algunas de ellas próximas a la instalación eléctrica. (Fotos 7.1.7)
 - Hay un toldo caído y varios trabados. (Fotos 7.1.8)
 - Hay una manija antipánico de la puerta que comunica con la escalera de escape de incendio rota. (Fotos 7.1.9)
 - Hay señalética de extintores sin el equipo correspondiente. (Fotos 7.1.10)
- Polideportivo –Escuela Primaria Común N° 02 “Gral Mariano Acha” DE 14 ubicada en Roseti 1450 – Charlone 1525/33.

Es un predio con una construcción de 46 m2 en donde se desarrollan actividades físicas y deportivas. Hay un sector recreativo verde con arbolado. La construcción contiene los sanitarios, los vestuarios y un depósito para el material deportivo. Este polideportivo pertenece a las EPC N° 2.

✓ **Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el Polideportivo ubicado en Charlone 1525/33 (Anexo VII Fotos 7.2)**

- La vereda está rota y con el pasto crecido. Los restos de poda del predio permanecen depositados en la misma obstaculizándola. El sendero interno del predio tiene rajaduras y relieves provocados por las raíces de los árboles.⁹¹ (Fotos 7.2.1)
- Las puertas de reja del acceso tienen sus picaportes y cerraduras rotos. Una de ellas, por la que se accede, está sujeta provisoriamente por una cadena con candado. La otra está en desuso.⁹² (Fotos 7.2.2)
- Las carpinterías de chapa de hierro están oxidadas y les faltan herrajes. En el baño de mujeres hay puertas rotas, hinchadas por la humedad, que no abren.⁹³ (Fotos 7.2.3)
- En el baño de hombres brota agua de la rejilla de desagüe, y se encuentra permanentemente inundado.⁹⁴ (Fotos 7.2.4)

⁹⁰ En el período analizado, las tareas preventivas “Desagües Cloacales ” y “Desagües Pluviales ” constan “aprobadas” en el SAP con frecuencias trimestral y quincenal, respectivamente

⁹¹ En el período analizado, la tarea preventiva “Predio Superficie Seca” consta en el SAP con frecuencia trimestral, con ítems “aprobados” y “desaprobados”.

⁹² En el período analizado, la tarea preventiva “Cerramientos Exteriores” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia mensual, con algunos ítems “aprobados” y otros “desaprobados”.

⁹³ En el período analizado, la tarea preventiva “Cerramientos Interiores” consta “desaprobada” en el SAP con frecuencia mensual.

- Falta pintura en paredes, puertas y ventanas.

8.-

Expediente: N° 44.407/2008

Licitación Pública: N° 1205-SIGAF-08 (12-08)

Objeto: Plan Integral de Adecuación de edificios escolares en la escuela N° 3 y otras de los DE N° 1, 2, 3, 6 y 7 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 33.104.500,53

Presupuesto Oficial para tareas de mantenimiento: \$ 9.269.855

Presupuesto Adjudicado: \$ 35.220.995,78 (más 6,39 % del PO)

Presupuesto Adjudicado para tareas de mantenimiento: \$ 10.186.152

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio (para las tareas de mantenimiento)

Empresa contratista: RADIOTRONICA ARGENTINA SA

Fecha de firma del contrato: 02-09-10

Fecha de firma del Acta de Inicio: 01-10-10⁹⁵

Fecha de finalización s/ contrato: 01-10-14 (para las tareas de mantenimiento)

Último certificado auditado: Certificado N°25 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: No consta

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 7642-MEGC-2011 (\$83.399,39)

2º Res. N° 10671-MEGC-2011 (\$52.358,21)

3º Res. N° 792-MEGC-2012 (\$33.965,67)

4º Res. N° 2286-MEGC-2012 (\$36.137,29)

5º Res. N° 1232-MEGC-2013 (\$63.254,10)

6º Res. N° 1681-MEGC-2013 (\$41.508,75)

Estado de situación: contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

El objeto de esta licitación es la contratación de la ejecución de las obras necesarias para la adecuación integral y el mantenimiento de los edificios escolares. Las obras a ejecutar por el contratista se dividen en:

- Obras iniciales: cuyo PO es de \$ 8.479.660,51 y el plazo de ejecución es de 210 días corridos
- Obras complementarias: cuyo PO es de \$ 15.354.985,02 y el plazo de ejecución es de 540 días corridos
- Trabajos de mantenimiento: cuyo PO es de \$ 9.269.855 y el plazo de ejecución es de 48 meses

⁹⁴ En el período analizado, la tarea preventiva “Desagües Cloacales” consta “aprobada” en el SAP con frecuencia mensual. Asimismo, la tarea correctiva “Inundación por Cloacas Tapadas” consta “aprobada”.

⁹⁵ En la Orden de Comienzo firmada el 02-09-10 se aclara que el contratista comenzará con las tareas de mantenimiento en los edificios escolares a partir del 01-10-10.

Todo ello da un total de PO de \$ 33.104.500,53.

Por Decreto N° 611-GCBA-2009 (03-07-09) se adjudica las obras y las tareas de mantenimiento a la empresa RADIOTRONICA ARGENTINA SA por un total de \$ 35.220.995,78 (más 6,39% del PO) discriminado de la siguiente manera:

- ❖ Obras iniciales: \$8.813.332,01
- ❖ Obras complementarias: \$ 16.221.511,77
- ❖ Trabajos de mantenimiento: \$ 10.186.152 (distribuidos en \$ 4.525.560 para los primeros 24 meses y de \$ 5.660.592 para los otros 24 meses restantes).

Se aclara que no consta en la actuación acto administrativo que apruebe la incorporación de nuevos edificios escolares a cargo de la citada empresa; siendo hasta el momento 21 las escuelas en las cuales RADIOTRONICA ARGENTINA SA presta sus servicios.

Comentarios de los edificios visitados:

- Escuela Primaria Común N° 12 “General Las Heras” DE 1 ubicada en de Julián Álvarez 2849

Es un edificio que data de 1902, con 2.037 m2 desarrollados en planta baja y primer piso. La licitación bajo análisis forma parte de un Plan Integral, en el que la empresa, además del mantenimiento, está contratada para ejecutar una obra, que se encuentra aparentemente terminada, pero sin habilitar⁹⁶.

Actualmente, se siguen utilizando las instalaciones viejas de la cocina, y el alimento de los niños debe atravesar un largo trayecto descubierto hasta llegar al salón comedor.

Hay sobrantes de materiales de la obra obstruyendo las circulaciones y generando sectores peligrosos para el alumnado. La obra se está ejecutando en período lectivo, ocasionando molestias e interrupciones en las rutinas escolares. El edificio presenta deterioros importantes. En la visita se verificaron tareas de mantenimiento ejecutadas con materiales de calidad inferior a la de los existentes.

✓ Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Julián Álvarez 2849 (Anexo VII Fotos 8.1)

- Hay vidrios rotos. (Fotos 8.1.1)
- Matafuegos vencidos. (Fotos 8.1.2)

⁹⁶ La obra consistió en la ampliación de un sector del edificio —ejecución de comedor, cocina, núcleo sanitario, que incluye servicio de salubridad especial, escalera y ascensor—. Todo el sector está inhabilitado, sin uso y deteriorándose por el transcurso del tiempo.

- Cables de la instalación eléctrica sueltos.⁹⁷ (Fotos 8.1.3)
- Filtraciones en la losa que se encuentra debajo del tanque de agua. (Fotos 8.1.4)
- No funcionan los herrajes de los postigones, y están permanentemente cerrados. Esto reduce la ventilación e impide la iluminación en el comedor y en las circulaciones.⁹⁸ (Fotos 8.1.5)
- Hay piezas faltantes en los zócalos. Narices de escalones de mármol rotas. (Fotos 8.1.6)
- Hay ventiladores y estufas que no funcionan.
- La desinsectación efectuada por la empresa no evita la existencia de hormigas y alacranes.⁹⁹
- La obra que se ejecutó ocasionó filtraciones en techos que aún no han sido reparadas, algunas de ellas están sobre la instalación eléctrica.
- Escuela Primaria Común N° 3 “Manuel Sola” DE 2 ubicada en Lambaré 975.

Es un edificio de 1.750 m² del año 1903. En la planta baja funciona el Nivel Primario y en la alta el Nivel Inicial. Mediante el Plan Integral se realizó una obra, que incluyó la renovación de la instalación eléctrica, la colocación de detectores de humo y de alarma contra intrusos, trabajos de pintura, sanitario de salubridad especial y la instalación de una plataforma elevadora para salvar el desnivel existente en su acceso. El edificio se encuentra en buen estado.

✓ **Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Lambaré 975 (Anexo VII Fotos 8.2)**

- Hay filtraciones de humedad en los techos que originaron el desprendimiento de la pintura. (Fotos 8.2.1)
- Hay un sector del patio descubierto en que se está desprendiendo la pintura. (Fotos 8.2.2)
- Hay ventanas que no son utilizadas porque no pueden abrirse. (Fotos 8.2.3)
- Hay vidrios rotos (SUM, Sala de Música y en un aula). (Fotos 8.2.4)
- La escalera que conduce al Nivel Inicial tiene escalones rotos. (Fotos 8.2.5)

⁹⁷ En el período analizado, las tareas correctivas referidas a “Instalación Eléctrica” constan “aprobadas” algunas y “desaprobadas” otras.

⁹⁸ En el período analizado, la tarea correctiva “Reparación de ventanas” consta “a ejecutar” en el SAP con fecha de finalización programada para el 12/10/12.

⁹⁹ En el período analizado, la tarea correctiva “Desinsectación por alacranes” consta “aprobada” en el SAP.

- En el sanitario de jardín, hay un piletón de acero inoxidable y faltan piezas de revestimiento de pared. (Fotos 8.2.6)

9.-

Expediente: N° 10.486/2009

Licitación Pública: N° 368-SIGAF-09 (19-09)

Objeto: Plan Integral de Adecuación de edificios escolares en la escuelas de los DE N° 13 y 20 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 29.568.336,50

Presupuesto Oficial para tareas de mantenimiento: \$ 7.976.708

Presupuesto Adjudicado: \$ 31.758.131,75 (más 7,40 % del PO)

Presupuesto Adjudicado para tareas de mantenimiento: \$ 6.672.000

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio (para las tareas de mantenimiento)

Empresa contratista: VIDO GAR CONSTRUCCIONES SA

Fecha de firma del contrato: 29-09-10

Fecha de firma del Acta de Inicio: 01-11-10¹⁰⁰

Fecha de finalización s/ contrato: 01-11-14 (para las tareas de mantenimiento)

Último certificado auditado: Certificado N°25 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: No consta

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 7647-MEGC-2011 (\$32.682,60)

2º Res. N° 7646-MEGC-2011 (\$16.368,23)

3º Res. N° 791-MEGC-2012 (\$15.431,18)

4º Res. N° 2716-MEGC-2012 (\$20.860,46)

5º Res. N° 3119-MEGC-2012 (\$26.474,64)

6º Res. N° 665-MEGC-2013 (\$20.820,71)

7º Res. N° 686-MEGC-2013 (\$21.704,32)

Estado de situación: contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

El objeto de esta licitación es la contratación de la ejecución de las obras necesarias para la adecuación integral y el mantenimiento de los edificios escolares. Las obras a ejecutar por el contratista se dividen en:

- Obras iniciales: cuyo PO es de \$ 5.029.692,25 y el plazo de ejecución es de 210 días corridos
- Obras complementarias: cuyo PO es de \$ 16.561.936,25 y el plazo de ejecución es de 540 días corridos
- Trabajos de mantenimiento: cuyo PO es de \$ 7.976.708 y el plazo de ejecución es de 48 meses

¹⁰⁰ En la Orden de Comienzo firmada el 29-09-10 se aclara que el contratista comenzará con las tareas de mantenimiento en los edificios escolares a partir del 01-11-10.

Todo ello da un total de PO de \$ 29.568.336,50

Por Decreto N° 701-GCBA-2010 (08-09-10) se adjudica las obras y las tareas de mantenimiento a la empresa VIDOJAR CONSTRUCCIONES SA por un total de \$ 31.758.131,75 (más 7,40% del PO) asignando para las tareas de mantenimiento la suma de \$ 6.672.000 distribuido en \$ 3.456.000 para los primeros 24 meses y de \$ 3.216.000 para los segundos 24 meses.

Se aclara que no consta en la actuación acto administrativo que apruebe la incorporación de nuevos edificios escolares a cargo de la citada empresa; siendo hasta el momento 11 las escuelas en las cuales VIDOJAR CONSTRUCCIONES SA presta sus servicios.

Asimismo se aclara que el expediente comienza con el N° de licitación 368/SIGAF/09 (19/09). Posteriormente por el Decreto N° 701/GCBA/2010 se rectifica el parámetro de afectación presupuestaria N° 368/SIGAF/09, siendo el definitivo el N° 292/SIGAF/2010.

Por último corresponde aclarar que, mediante el expediente N° 2.026.035/2012 tramitó la aplicación de una multa a la empresa VIDOJAR SA por incumplimiento de las órdenes de servicios indicadas por el inspector de mantenimiento durante el año 2012.

Por tal motivo, se dispuso aprobar, por Disposición N° 43- DGAMANT-2012 de fecha 30-10-12 una multa de \$ 8.380,80 a la empresa contratista.

Comentarios de los edificios visitados:

- Escuela Primaria Común N° 19 “Roma” DE 20 ubicada en Cosquín 3100.

El edificio es del año 1982y tiene 2.233 m2 desarrollados en planta baja. Tiene sanitario de salubridad especial. Por ser un Plan Integral, la empresa contratada para el mantenimiento, está ejecutando en forma simultánea obras dentro del edificio¹⁰¹. El establecimiento se encuentra en buen estado general, aunque hay tareas de mantenimiento que no se hicieron en forma de rutina y comenzaron a ejecutarse luego de reiterados pedidos por parte de los directivos.

✓ Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Cosquín 3100 (Anexo VII Fotos 9.1)

- Piezas de zócalos faltantes en patios y circulaciones. Faltan piezas de parquet en vivienda del portero. . (Fotos 9.1.1)
- Ventanas que no abren y puertas de aulas rotas.

¹⁰¹ La obra contemplo trabajos de pintura, colocación de membrana hidrófuga , cambio de ventiladores y adaptación de la instalación eléctrica.

- El mantenimiento preventivo de los calefactores de tiro balanceado no detectó el mal estado de la estufa de la biblioteca¹⁰², ésto ocasionó la intoxicación de la bibliotecaria. La estufa de un aula carece de la debida sujeción y esta próxima a desprenderse. Además, el caloverdor del comedor,¹⁰³ en el que almuerzan más de 400 niños, no funciona desde hace tres años. (Fotos 9.1.2)
- Faltan matafuegos y elementos del hidrante de extinción de incendios. La alarma de incendio está desconectada por carecer de la caja que evita que los niños puedan accionarla en cualquier momento. (Fotos 9.1.3)
- En los sanitarios, hay recintos de inodoro clausurados, cerámicas faltantes y depósitos de inodoro que no funcionan. (Fotos 9.1.4)
- El disyuntor corta la instalación eléctrica con frecuencia y el tablero de electricidad de la vivienda de la casera es muy precario.¹⁰⁴ . (Fotos 9.1.5)
- Hay sectores con falta de pintura.
- No se ejecuta la poda de los arboles.
- Hay filtraciones de humedad en aulas y en la vivienda de la casera. La limpieza de los desagües pluviales comenzó a ejecutarse luego del desborde de una canaleta tapada por la falta de poda de un árbol cercano.¹⁰⁵ . (Fotos 9.1.6)
- Escuela Primaria Común N° 7 “Aristóbulo del Valle” DE 2 ubicada en Carhué 2157.

En este edificio, del año 1926, de 2.633 m2, se está terminando una obra¹⁰⁶ contratada con la misma empresa que hace el mantenimiento. La obra comenzó en diciembre de 2010 y está aún sin terminar. El estado general del establecimiento es bueno. Se desarrolla en planta baja y dos niveles superiores, no tiene ascensor y si bien hay una silla elevadora —para salvar el desnivel del acceso—, no tiene medio alternativo de elevación para llegar a las aulas de los pisos superiores. Tiene sanitario de salubridad especial

✓ ***Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Carhue 2157 (Anexo VII Fotos 9.2)***

¹⁰² En el período analizado, la tarea correctiva “Se apaga estufa Biblioteca” consta “aprobada” en el SAP con fecha 06/09/12.

¹⁰³ En el período analizado, la tarea correctiva “Reparar calefacción Comedor” consta “aprobada” en el SAP con fecha 25/07/12.

¹⁰⁴ En el período analizado, la tarea correctiva “Instalación precaria toma D Casera” consta “aprobada” en el SAP con fecha 05/09/12.

¹⁰⁵ En el período analizado, la tarea correctiva “Filtraciones cielorraso aulas y pasillo” consta “aprobada” en el SAP con fecha 07/11/12.

¹⁰⁶ La obra consistió en una ampliación y refuncionalización para aumentar la cantidad de aulas y reubicar la Sala de Computación y la vivienda de la casera. Además incluyó la instalación de alarmas antihumo, un tanque de incendio, la adaptación de la instalación eléctrica y trabajos de pintura

- Faltan piezas de zócalos y en los sanitarios del 1º y 2º piso hay cerámicas desprendidas. . (Fotos 9.2.1)
- Faltan herrajes en puertas de sanitarios.¹⁰⁷

10.-

Expediente: N° 48.661/2009

Licitación Pública: N° 1980-SIGAF-09 (38-09)

Objeto: Obras de mantenimiento en edificios escolares y Obras Menores de mantenimiento en escuelas de los DE N° 4 y 5 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 4.416.604,46

Presupuesto Oficial para tareas de mantenimiento: \$ 3.515.383,94

Presupuesto Adjudicado: \$ 4.288.710,60 (menos 2,89 % del PO)

Presupuesto Adjudicado para tareas de mantenimiento: \$ 3.045.129,60

Plazo de vigencia del contrato: 24 meses (730 días), contados a partir de la firma del Acta de Inicio (para las tareas de mantenimiento)

Empresa contratista: PLAN OBRA SA

Fecha de firma del contrato: 19-08-10

Fecha de firma del Acta de Inicio: 13-09-10¹⁰⁸

Fecha de finalización s/ contrato: 12-09-12

Último certificado auditado: Certificado N° 23 (Agosto 2012)

Anticipo Financiero: No consta

Redeterminación de precios: Si. 1º No Informan la Resolución. (\$16.595,96)
 2º Res. N° 11012-MEGC-2011 (\$21.865,80)
 3º Res. N° 1378-MEGC-2012 (\$22.486,53)
 4º Res. N° 2210-MEGC-2012 (\$15.045,08)
 5º Res. N° 3362-MEGC-2012 (\$31.344,00)

Estado de situación: contrato caducado

Comentarios Generales de la licitación:

El objeto de esta licitación es la ejecución de Obras de mantenimiento de edificios escolares y Obras Menores de mantenimiento en escuelas de los DE N° 4 y 5 de esta ciudad. Para ello se calculo un PO de \$ 4.416.604,46 discriminado de la siguiente manera:

- Servicio de mantenimiento: \$ 3.515.383,94 con un plazo de ejecución de 24 meses (730 días corridos)
- Obras Menores de mantenimiento: \$ 901.220,52 con un plazo de ejecución de 6 meses (180 días corridos).

Por Resolución N° 3859/MEGC/2010 (13-08-10) se adjudica las obras menores y las tareas de mantenimiento a la empresa PLAN OBRA SA por un total de \$ 4.288.710,60 (menos 2,89% del PO) asignando para las tareas de

¹⁰⁷ En el período analizado, la tarea correctiva “Ajustar puertas baño 1º piso” consta “aprobada” en el SAP con fecha 21/09/12.

¹⁰⁸ Según consta en el certificado parcial de mantenimiento N° 23

mantenimiento la suma de \$ 3.045.129,60 y para las Obras Menores de Mantenimiento la cantidad de \$ 1.243.581.

Asimismo, se aclara que no consta en la actuación acto administrativo que apruebe la incorporación de nuevos edificios escolares a cargo de la citada empresa, siendo 15 los edificios pertenecientes a Plan Obra hasta Septiembre de 2012, fecha en que caduco el contrato. Por esta razón, la verificación del servicio de mantenimiento, se realizó solo en un edificio, por estar los restantes a cargo de otras empresas.

Comentarios de los edificios visitados:

- Escuela Infantil N° 5 “María Eva Duarte de Perón” DE 5 ubicada en Pedro Chutro 3380

El establecimiento, de 300 m², es del año 1990 y se desarrolla en su totalidad en planta baja, en un espacio cedido por el Hospital General de Agudos J.A. Penna. Actualmente, el jardín se encuentra en obra. La misma consistió en adaptar el edificio a la ley 962 de accesibilidad, con la ejecución de un sanitario de salubridad especial, y una rampa¹⁰⁹ para salvar desniveles existentes en el piso.

El edificio tiene las instalaciones eléctrica y de gas nuevas. Esta última no está en uso, ya que el medidor de gas no fue instalado y la conexión sigue dependiendo de la red del hospital.

El predio tiene además, un espacio cedido por el hospital para la futura construcción de un comedor propio¹¹⁰.

✓ ***Deficiencias que denotan la falta de mantenimiento en el edificio ubicado en Pedro Chutro 3380 (Anexo VII Fotos 10.1)***

- Filtraciones que provocan humedad en paredes y techos. (Fotos 10.1.1)
- Equipo de aire acondicionado que no funciona.
- Ventanas que no pueden accionarse. (Fotos 10.1.2)
- Tabique divisorio de recintos de inodoro —en la sala de 2 años— que está desprendido. (Fotos 10.1.3)

11.-

Expediente: N° 1.436.759/2010

Licitación Pública: N° 2827-SIGAF-10 (68-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares pertenecientes a la Comuna 14 de la CABA

¹⁰⁹ La baranda de hierro de la rampa no está colocada porque sus terminaciones con bordes rectos la hacen inadecuada para una escuela de nivel inicial.

¹¹⁰ En 2011 el establecimiento estuvo cerrado un mes debido a que varios de los niños se intoxicaron con la comida que reciben a diario del hospital.

Presupuesto Oficial: \$ 33.173.160,43
Presupuesto Adjudicado: \$39.843.830,42
Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio
Empresa contratista: SEHOS S.A
Fecha de firma del contrato: -----
Fecha de firma del Acta de Inicio: 13-06-2011
Fecha de finalización s/ contrato: 12-06-2015
Último certificado auditado: Certificado N°18 (Diciembre 2012)
Anticipo Financiero: Si
Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 790-MEGC-2012 (\$54.000,21)
 2º Res. N° 1352-MEGC-2012 (\$62.966,02)
 3º Res. N° 3357-MEGC-2012 (\$181.986,59)

Estado de situación: Limitación al alcance / contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

Esta licitación consta de 17 cuerpos. Se aclara que se puso a disposición de esta Auditoría 16 de ellos, faltando tomar vista del último cuerpo. Por esta razón sólo se pudo relevar hasta la apertura de los sobres N° 1 y 2, constituyendo una limitación al alcance parcial desde el punto de vista legal y una limitación al alcance total desde el punto de vista técnico. En lo que respecta a lo contable se tuvo acceso a las carpetas de pago correspondientes, pudiendo relevar los datos expuestos. El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$1.165.314,91.

12.-

Expediente: N° 1.436.842/2010
Licitación Pública: N° 2831-SIGAF-10 (54-10)
Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares pertenecientes a la Comuna 7 de la CABA
Presupuesto Oficial: -----
Presupuesto Adjudicado: \$25.433.930,39
Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio
Empresa contratista: MANTELECTRIC – RIVA (UTE)
Fecha de firma del contrato: -----
Fecha de firma del Acta de Inicio: 15-06-2011
Fecha de finalización s/ contrato: 14-06-2015
Último certificado auditado: Certificado N°18 (Diciembre 2012)
Anticipo Financiero: Si
Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 524-MEGC-2012 (\$35.357,93)
 2º Res. N° 1265-MEGC-2012 (\$41.228,52)
 3º Res. N° 3369-MEGC-2012 (\$79.177,92)

Estado de situación: Limitación al alcance / contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

Esta actuación constituyo una limitación al total desde el punto de vista legal y técnico. En lo que respecta a lo contable se tuvo acceso a las carpetas de pago correspondientes, pudiendo relevar los datos expuestos.

El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$763.017,91

13.-

Expediente: N° 1.436.724/2010

Licitación Pública: N° 2832-SIGAF-10 (66-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de los edificios escolares pertenecientes a la Comuna 8 de la CABA

Presupuesto Oficial: -----

Presupuesto Adjudicado: \$25.035.357,00

Plazo de vigencia del contrato: 48 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio

Empresa contratista: MEJORES HOSPITALES S.A.

Fecha de firma del contrato: -----

Fecha de firma del Acta de Inicio: 13-06-2011

Fecha de finalización s/ contrato: 12-06-2015

Último certificado auditado: Certificado N°18 (Diciembre 2012)

Anticipo Financiero: Si

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 525-MEGC-2012 (\$34.803,84)

2º Res. N° 1241-MEGC-2012 (\$40.582,43)

3º Res. N° 3120-MEGC-2012 (\$181.986,59)

4º Res.N° 3427-MEGC-2012(\$ 44.941,96)

Estado de situación: Limitación al alcance / contrato vigente

Comentarios Generales de la licitación:

Esta actuación constituyo una limitación al total desde el punto de vista legal y técnico. En lo que respecta a lo contable se tuvo acceso a las carpetas de pago correspondientes, pudiendo relevar los datos expuestos.

El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$751.060,71

VII.- Observaciones

➤ **Control interno**

✓ ***Del análisis del Universo de contrataciones***

1.- Se verificó que en el 68% (17 contrataciones)¹¹¹ de las 25 informadas, no hay coincidencia entre los datos informados por el organismo y los ingresados en el SIGAF en lo que respecta a las comunas que le corresponde a cada licitación.

- A modo de ejemplo: El Expediente N° 1.436.848/2010 que corresponde a la Licitación Pública N 52 y cuya empresa contratista es INDALTEC S.A. de acuerdo a lo informado por el organismo, está encargada de efectuar el mantenimiento en la comuna N° 6. Sin embargo en el SIGAF se hace referencia a las comunas N° 1 y 6.

2.- Se verificaron dos¹¹² contrataciones, dentro del presupuesto analizado, que no fueron informadas.

➤ **Aspectos Presupuestarios y contables**

✓ **De la ejecución presupuestaria**

3.- Se verificó en el programa 57 proyecto 11 (Plan SIGMA), una sub-ejecución presupuestaria¹¹³ de 2,16% (\$4.494.312,56) del crédito vigente en el ejercicio 2012¹¹⁴.

✓ **De la ejecución presupuestaria relacionada al Inciso 6.9.2 “Anticipo a Proveedores”**

4.- No pudo constatarse la existencia de los Actos Administrativos que aprueben los Anticipos Financieros otorgados a los proveedores (inciso 6.9.2), según el presupuesto del programa, para el año 2012.

✓ **De los Certificados de cumplimiento de Mantenimiento – Análisis del circuito administrativo de pago-**

5.- Se verificó que, en el 100% de las carpetas de pago seleccionadas para este análisis, existe una demora promedio de 55 días¹¹⁵ desde que el certificado es presentado por la contratista, hasta la fecha en que es enviado a la Dirección General de Contaduría para su posterior pago¹¹⁶.

➤ **Aspectos Legales**

¹¹¹ Los 17 Expedientes que no están bien informados son : Expedientes N° 1.436.848/2010; 1.436.842/2010; 1.436.872/2010; 1.454.310/2010; 1.436.733/2010; 1.454.376/2010; 1.436.861/2010; 1.436.750/2010; 1.436.743/2010; 1.436.724/2010; 1.436.786/2010.; 1.436.759/2010; 44.407/2008; 61.552/2008 ; 61.551/2008; 10.486/2009 y el 10.489/2009.

Los 8 que están bien informados son: Expedientes N° 1.265.774/2010; 1.265.792/2010; 1.395.649/2010; 1.395.669/2010; 1.395.686/2010; 1.395.708/2010; 15173/ 2009 y el 48661/2009

¹¹² Expedientes de Materiales no frecuentes N° 870.594/2012 y 1.213.778/2012.

¹¹³ Sub-Ejecución Presupuestaria en términos financieros.

¹¹⁴ Por fuente de financiamiento las sub-ejecución alcanza los siguientes porcentajes: (cod 11) tesoro de la ciudad es de 2.09%; (cod 14) transferencias afectadas 3.29%

¹¹⁵ Ver Analisis en Anexo V

¹¹⁶ Cabe aclarar que la demora promedio total desde que la contratista presenta el certificado en la DG Administración de Mantenimiento hasta la fecha de aprobación de su pago es de 76 días.

6.- Se verificó que en el 30 % (3 casos) de 10 aplicables, no consta en la actuación el Acta de Inicio de tareas¹¹⁷, fecha a partir de la cual comienza a computarse el plazo contractual.

7.- Se verificó que en el 60 % (6 casos) de 10 aplicables, no coincide el monto de la contratación informado por el organismo auditado con el relevado en la actuación¹¹⁸.

8.- Se verificó que en el 30 % (3 casos) de 10 aplicables, no coinciden las comunas informadas por el organismo auditado con las relevadas en la actuación.¹²⁰

9.- Se verificó que en el 100% (13 casos) en los que se informaron Redeterminaciones de Precios y Materiales No Frecuentes, no consta en los expedientes principales la documentación correspondiente.

➤ **Aspectos técnicos**

✓ **De la falta de reconocimiento al Valor Arquitectónico Patrimonial Edificio.**

10.- En el 5% (1 caso) de los 19 establecimientos visitados, se verificó que el edificio tiene valor histórico patrimonial y no se le asignó una empresa especialista en este tipo de construcciones. Para otros edificios de estas características se consideró este aspecto.

✓ **En la elaboración del Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento. (PETM)**

11.- Las tareas que se detallan en el Anexo “Rutinas de Mantenimiento”, son comunes para todos los edificios, sin contemplar las diferencias de superficies que hay entre ellos. A modo de ejemplo:

- Un edificio de 5.100 m²¹²¹ y otro de 885 m²¹²², tienen asignada la misma cantidad anual de reparación de revestimientos, pisos y zócalos, tareas de pintura”, etc.¹²³

¹¹⁷ Exptes. N° 1.436.848/10, 1.395.708/10 y 1.436.786/10.

¹¹⁸ Expte. N° 1.436.848/10 (se informó un monto contractual de \$ 23.636.780 y en la actuación consta de \$ 27.168.712,64); Expte. N° 1.395.708/10 (se informó un monto contractual de \$ 11.259.314,97 y en la actuación consta de \$ 12.941.741,35); Expte. N° 1.454.376/10 (se informó un monto contractual de \$ 11.344.473,75 y en la actuación consta de \$13.039.625); Expte. N° 1.436.861/10 (se informó un monto contractual de \$ 10.596.805,04 y en la actuación consta de \$ 12.180.235,68); Expte. N° 1.436.743/10 (se informó un monto contractual de \$ 23.318.610 y en la actuación consta de \$ 26.803.000) y Expte. N° 1.436.786/10 (se informó un monto contractual de \$ 21.967.744,47 y en la actuación consta de \$25.250.281).

¹¹⁹ El organismo auditado aclaró en su descargo que, la diferencia encontrada por el equipo de auditoría entre los montos informados y los relevados en las actuaciones se debe a que los montos informados tienen deducido el 13% en concepto de Anticipos Financieros.

¹²⁰ Expte. N° 1.436.861/10 (se informaron las comunas N° 4 y 5 y en la actuación se menciona la comuna 4). Expte. N° 1.436.743/10 (se informaron las comunas N° 12 y 13 y en la actuación se menciona la comuna 12). Expte. N° 1.436.786/10 (se informaron las comunas N° 12 y 15 y en la actuación se mencionan las comunas 5 y 15).

12.- Hay especificaciones descritas en el PETPM que resultan generales, imprecisas e incompletas. Esto se verificó en el listado de Rutinas de Mantenimiento Obligatorio y en la descripción de las responsabilidades de las partes. Tal es el caso de:

- ❑ La limpieza de pluviales, que corresponde a un mantenimiento preventivo, no forma parte del listado de rutinas obligatorias. A pesar de esto, se verificó que en los listados de rutinas de mantenimiento dicha tarea aparece.
- ❑ El Relevamiento e Inventario inicial¹²⁴ exigido por PETPM no contempló registro fotográfico. Este permitiría comparar el grado de mejoramiento del edificio luego de transcurridos dos años de vigencia del contrato.
- ❑ No se previó un sistema que registre la presencia del Inspector de la DGAM en el establecimiento, imposibilitándose constatar la periodicidad con que el Inspector se hace presente, para aprobar los trabajos ejecutados, o bien para efectuar los avisos correctivos. Solo en 3 de los 19 establecimientos visitados, los directivos implementaron por iniciativa propia, un libro de registro.
- ❑ No se previó un registro en los establecimientos, en el que la empresa deje asentado cada uno de los servicios realizados, ya sean preventivos o correctivos. El mismo serviría para constatar la veracidad de los reportes semanales y/o mensuales¹²⁵ solicitados por pliego.

✓ **En los Procedimientos de los Avisos de Mantenimiento**

En estos casos se tuvo en cuenta la cantidad de edificios visitados.

13.- En el 42 % (8 casos) de los 19 establecimientos visitados, los directivos de los establecimientos, utilizaron el Call Center para ingresar Avisos de Mantenimiento, no obteniendo respuestas satisfactorias, ya sea porque:

- Los llamados telefónicos no son atendidos.
- Los avisos registrados no son resueltos.

¹²¹ Escuela Primaria Común N° 3 “Dr. Juan Ángel Golfarini”, Instituto F.F. Bernasconi. —a cargo de MIG SES S.A. —.

¹²² Escuela Primaria Común N° 3 “Juan María Gutiérrez”. —a cargo de MIG SES S.A. —.

¹²³ PETPM. Anexo Rutinas de Mantenimiento Obra Civil, Albañilería y pintura “...Reparación de revestimientos, pisos, zócalos (hasta 15 m2 anuales)...Trabajos de reparación de revoques, aislaciones, reparación de membranas hidrófugas, cargas sobre cubiertas, fisuras no estructurales (hasta 20 m2 anuales) ...Tareas de pintura hasta 10 m2 mensuales acumulativos de látex interior hasta 5 m de altura”.

¹²⁴ Art. 3.1.2.1 del PERTM: Relevamiento e inventario: “El contratista deberá realizar un relevamiento e inventario inicial, dentro de los (30) días de inicio del contrato, el cual deberá ser revisado por la Inspección de Mantenimiento y aprobado por esta última...”

¹²⁵ Art. 8.8 PETPM: Informes y comunicaciones: “El contratista realizara breves reportes semanales sobre los trabajos realizados, organizados por función y sector/instalación o equipo a nivel macro. A pedido de la Inspección de Mantenimiento se elaborara un informe puntual en cualquier jornada...”

14.- En el 100% de los establecimientos visitados, los directivos no disponen del listado de las tareas preventivas obligatorias contratadas (Anexo “Rutinas de Mantenimiento”) para poder efectuar los Avisos/Reclamos respectivos.

✓ **En el cumplimiento del Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento –PETPM–**

15.- En el 100% (10 casos) se verificó que hay algunas Rutinas de Mantenimiento Preventivo que no se cumplen. (Ver detalles en los comentarios técnicos de cada edificio y Anexos N° VII Fotos).

16.- En el 50 % (5 casos) de las 10 empresas, el Aviso Correctivo solicitado por el Inspector¹²⁶ no fue resuelto, o bien se ejecutó luego de reiterados reclamos. Tal es el caso de las empresas¹²⁷:

- Indaltec S.A.
- Di Pietro Paolo
- Termair S.A.
- Dalkia - Lanusse (UTE)
- Mejoramiento Hospitalario S.A.

17.- En el 80% (8 casos) de las 10 empresas analizadas, las contratistas no recibieron las sanciones correspondientes por no haber cumplido con las Rutinas de Mantenimiento preventivo y/o solicitudes de Mantenimiento Correctivo. Solo en dos casos las empresas recibieron sanciones. Ellas son: Dalkia - Lanusse (UTE) (Licitación Pública N°65) y Vidogar Construcciones SA (Plan Integral 3.1).

✓ **En la Prestación del servicio**

18.- En el 11 % (2 casos) de los 19 establecimientos visitados, se verificó que la desinsectación, desratización y desinfección efectuada es insuficiente. Ambos edificios están próximos a amplios espacios verdes y tienen sectores en obra. Los establecimientos son mantenidos por las empresas:

- Dalkia - Lanusse (UTE)¹²⁸
- Radiotrónica S.A.¹²⁹

19.- En el 11% (2 casos) de los 19 establecimientos visitados, no hay constancia en el establecimiento de los resultados de las limpiezas de tanque efectuadas por la empresa. En uno de ellos, la documentación presentada, pertenece a otro edificio y en el otro no la tienen. Los establecimientos son mantenidos por las empresas:

- Termair S.A.¹³⁰

¹²⁶ Cada Inspector de mantenimiento tiene promedio 15 edificios a su cargo.

¹²⁷ Cabe destacar que las dos últimas empresas son las que tienen mayor cantidad de edificios para mantener y las que cobran más alto el valor del m2 por el servicio de mantenimiento. Ver Análisis en Anexo VI

¹²⁸ Escuela Primaria Común N° 21 “Coronel Cornelio Saavedra” DE 10 ubicada en Pinto 3910

¹²⁹ Escuela Primaria Común N° 12 “General Las Heras” DE 1 ubicada en de Julián Álvarez 2849

- Dalkia – Lanusse (UTE)¹³¹

20.- En el 60 % (6 casos) de las 10 empresas analizadas, se verificaron tareas de mantenimiento efectuadas con materiales de menor calidad. Tal es el caso de las empresas:

- Indaltec S.A.
- Di Pietro Paolo
- Termair S.A.
- Dalkia – Lanusse (UTE)
- Mejoramiento Hospitalario S.A.
- Radiotrónica S.A.

21.- En el 29% (2 casos) de las 7 empresas analizadas que pertenecen a Planes Comunales, se verificó que en los edificios de mayor superficie, si bien destinan personal en forma diaria, el mismo no tiene la supervisión suficiente, encontrándose tareas contratadas sin ejecutar. Tal es el caso de:

- Indaltec S.A.
- Termair S.A.

VIII.- Recomendaciones

➤ **Control interno**

✓ ***Del análisis del Universo de contrataciones***

1 y 2.- Efectuar un correcto registro de todos los datos correspondientes a cada licitación a fin de garantizar la integridad de la misma, para que así la información suministrada por el Organismo auditado esté actualizada y sea congruente.

➤ **Aspectos Presupuestarios y contables**

✓ ***De la ejecución presupuestaria***

3.- Implementar y controlar las medidas necesarias que conduzcan a una correcta ejecución del presupuesto asignado.

✓ ***De la ejecución presupuestaria relacionada al Inciso 6.9.2 “Anticipo a Proveedores”***

¹³⁰ Ciclo Básico de Formación Ocupacional N°3 “Olga Cassetini” DE 10 ubicada en Juramento 2945.

¹³¹ Escuela Primaria Común N° 21 “Coronel Cornelio Saavedra” DE 10 ubicada en Pinto 3910

4.- Incorporar dentro de las actuaciones principales los actos administrativos aprobatorios de los Anticipos Financieros otorgados a los proveedores (previstos en los pliegos licitatorios). Tal como se efectúa con otros procedimientos, como la incorporación de nuevos establecimientos educativos a la empresa prestadora del servicio de mantenimiento.

✓ ***De los Certificados de cumplimiento de Mantenimiento – Análisis del circuito administrativo de pago-***

5.- Agilizar los circuitos administrativos a fin de optimizar los plazos, evitar demoras en la aprobación del certificado por parte de la Administración y cumplir con los compromisos asumidos.

➤ **Aspectos Legales**

6.- Incorporar a los expedientes las correspondientes Actas de Inicio de tareas, a fin de determinar con exactitud la fecha real del plazo contractual.

7 y 8.- Controlar que la información contenida en los registros elaborados por la Dirección General sea coincidente con la documentación que obra en las actuaciones.

9.- Incorporar a los expedientes principales toda la documentación relacionada a las Redeterminaciones de Precios y Materiales No Frecuentes, con el fin de obtener un mayor conocimiento y así efectuar un mejor control a la empresa prestadora del servicio de mantenimiento. En el supuesto de que esta documentación se registre y tramite en forma separada, dejar constancia de ello en el expediente principal.

➤ **Aspectos Técnicos**

✓ ***De la falta de reconocimiento al Valor Arquitectónico Patrimonial Edificio.***

10. Elaborar un registro de todos los edificios que por su antigüedad, por sus características constructivas o por requerir tratamientos especiales en su mantenimiento, tengan un valor arquitectónico particular. Asignar a todos ellos empresas capacitadas para su óptimo mantenimiento.

✓ ***En la elaboración del Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento. (PETM)***

11.- Redefinir, mediante coeficientes (que contemplen las superficies y el grado de deterioro en el que se encuentra cada edificio), el Anexo “Rutinas de Mantenimiento” (Pliego de Especificaciones Técnicas) para que las mismas sean proporcionales a la demanda de cada edificio

12.- Elaborar para las sucesivas licitaciones, un Pliego de Especificaciones Particulares y Técnicas de Mantenimiento más exhaustivo y específico, que contemple más rutinas obligatorias y garantice un óptimo servicio a todos los edificios educativos.

Incorporar además como documentación obligatoria, herramientas que permitan verificar la evolución del mantenimiento de cada edificio a lo largo del contrato.

Incorporar registros que detallen la presencia en el establecimiento de los responsables del control (por parte del Organismo), la certificación de las tareas ejecutadas y el seguimiento de las pendientes de ejecución. Como así también un registro de la empresa prestadora del servicio, en el que se deje asentado cada trabajo realizado.

✓ **En los Procedimientos de los Avisos de Mantenimiento**

En estos casos se tuvo en cuenta la cantidad de edificios visitados.

13.- Difundir en la totalidad de los Establecimientos las modalidades disponibles para solicitar un Aviso de Mantenimiento. Verificar que cada necesidad sea resuelta satisfactoriamente por la Empresa.

14.- Proveer a cada Establecimiento un listado simple, que contenga las tareas preventivas y correctivas que incluye la contratación y la periodicidad con que deben ser ejecutadas, con el fin de verificar en cada edificio el cumplimiento del servicio.

✓ **En el cumplimiento del Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento –PETPM–**

15, 16 y 17.- Efectuar una correcta inspección de las tareas de mantenimiento, exigiendo el cumplimiento integral de lo establecido en los pliegos. En caso de verificar la falta de cumplimiento de lo allí fijado, aplicar las penalidades establecidas en los pliegos licitatorios a fin de garantizar el cumplimiento del servicio contratado.

✓ **En la Prestación del servicio**

18.- Verificar mediante los Inspectores de Mantenimiento que las tareas sean ejecutadas en forma eficiente y resuelvan los requerimientos de cada edificio. En caso de necesitarse una ampliación del servicio previsto, arbitrar las medidas necesarias para que el cambio se ejecute satisfactoriamente en tiempo y forma.

19.- Exigir a la Empresa contratista, que al realizar la Limpieza de tanque de agua semestral, informe el resultado del análisis bacteriológico efectuado, dejando una constancia del mismo en cada Establecimiento.

20.- Verificar, por parte de la Inspección de Mantenimiento, que los materiales de reposición sean de calidad equivalente o superior a la de la existente antes de efectuado el servicio de mantenimiento.

21.- Verificar que los operarios destinados en forma permanente a los edificios de mayor envergadura, reciban instrucciones de trabajo en forma diaria y precisa. Haciendo además el seguimiento y supervisión de las mismas, para evitar el desaprovechamiento de la mano de obra asignada.

IX.- Conclusión

De la auditoría realizada a la Dirección General de Administración de Mantenimiento sobre el funcionamiento del Plan SIGMA, se concluye lo siguiente:

Si bien se considera de utilidad la implementación de un Sistema Global, que planifique y programe las actividades de mantenimiento de las escuelas, resulta necesario mejorar algunas falencias halladas en el presente informe, para optimizar el servicio.

Para las sucesivas licitaciones, es necesario elaborar Pliegos más precisos, que detallen con mayor claridad las tareas y que contemplen la magnitud del mantenimiento que la prestadora debe hacer en cada edificio, en forma proporcional con la superficie y el grado de deterioro en que se encuentra.

Asimismo incorporar mecanismos de control, que permitan constatar y evaluar el desempeño de los Inspectores de Mantenimiento en cada Edificio Escolar, ya que la Inspección es responsable del cumplimiento del pliego, certifica la ejecución de los trabajos contratados, y en caso de detectar incumplimientos, es quien aplica las penalidades.

Es de destacar que efectuando trabajos de mantenimiento preventivos y correctivos de manera sistemática, con frecuencias programadas y una correcta inspección, se evitan los deterioros que conducen a futuras obras de mayor envergadura.

Por otra parte, si bien las autoridades de los establecimientos no tienen la función de controlar ni de certificar las tareas ejecutadas, son junto a los Inspectores quienes solicitan el Aviso, por tal motivo es de suma utilidad que conozcan el alcance de la contratación para poder efectuar el reclamo de las tareas no ejecutadas.

Con respecto a la confección de las actuaciones, es de suma utilidad para la gestión de la propia dependencia y para los controles posteriores, que cada uno de los expedientes que conforman la contratación, contenga en una única actuación todos los actos administrativos vinculados a ella.

ANEXO I
CUADRO NORMATIVO

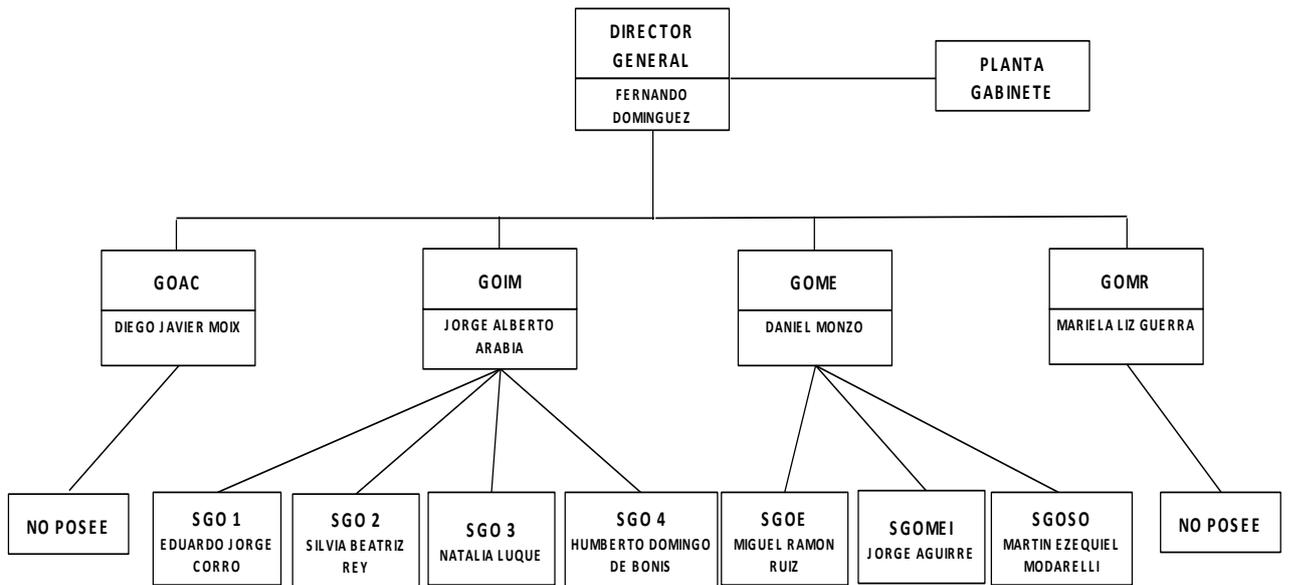
N° ítem	Tipo de Norma y N°	Fecha de Sanción y N° de Boletín Oficial	Descripción
1	Ley N° 13.064	06/10/47 BO (publ. 28/10/47)	Régimen General de Obras Públicas.
2	Ley N° 70	27/08/98 BOCBA N° 539	Ley de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad de Bs. As.
3	Ley N° 269	11/11/99 BOCBA N° 852	Crea y determina las funciones del Registro de Deudores Alimentarios Morosos en el ámbito de la Ciudad de Bs As.
4	Ley N° 510	5/10/00 BOCBA N° 1073	Modifica la Ley N° 269
5	Ley N° 962	5/12/02 BOCBA N° 1607	Modifica el Código de la edificación de la CABA “Accesibilidad física para todos”
6	Ley N° 1218	27/11/03 BOCBA N° 1850	Establece el dictamen obligatorio, previo e indelegable de la Procuración General para toda licitación o concesión que su monto supere los \$ 150.000.- y en toda contratación directa cuyo monto exceda los \$40.000.-
7	Ley N° 3167	03/09/09 BOCBA N° 3269	Modifica los arts. 10, 11 y 18 de la Ley 1218
8	Decreto N° 8828	23/01/78 BM N° 15.951	Aprueba el pliego de condiciones para obras menores.

9	Decreto N° 1510	22/10/97 BOCBA N° 310	Aprueba las disposiciones del procedimiento administrativo de la CABA.
10	Decreto N° 1000	19/05/99 BOCBA N° 704	Reglamentario de la Ley N° 70 de sistemas de gestión, administración financiera y control del sector público de la Ciudad de Bs. As.
11	Decreto N° 230	07/03/00 BOCBA N° 910	Aprueba el Reglamento de Deudores Alimentarios Morosos.
12	Decreto N° 101	31/01/03 BOCBA N° 1630	Crea el Registro Único y Permanente de Proveedores de la Ciudad de Bs. As.
13	Decreto N° 2186	01/12/04 BOCBA N° 2083	Establece Procedimientos para la ejecución de Licitaciones Públicas, Privadas y Contrataciones Directas. Deroga los arts. 2 y 3 del Dto. N° 8828/78 y los Dtos. N° 608/98 2218/00 y 624/03.
14	Decreto N° 325	14/04/08 BOCBA N° 2910	Deroga art. 1° del Dto. 2186/04. Eleva montos. Determina que el Pliego de Condiciones para Obras Menores, aprobado por Dto. 8828/78 será de aplicación en licitaciones privadas o contrataciones directas de obras públicas hasta el límite de \$ 500.000.
15	Decreto N° 417	21/04/08 BOCBA N° 2916	Establece el correo electrónico Institucional de la Ciudad como medio de comunicación fehaciente.
16	Decreto N° 1013	11/08/08 BOCBA N° 2997	Establece los porcentajes que los oferentes deberán constituir con carácter previo a las impugnaciones.
17	Decreto N° 1132	23/09/08 BOCBA N° 3025	Modifica los montos consignados en el art. 10 de la Ley 13064.
18	Decreto N° 472	10/06/10 BOCBA N° 3440	Modifica la estructura organizativa del Ministerio de Educación de la Ciudad.
19	Decreto N° 217/GCABA/11	29/04/11 BOCBA N° 3667	Modifica la estructura orgánica funcional del Ministerio de Educación de la Ciudad. Crea la Dirección Gral. de Administración de Mantenimiento dependiente de la Subsecretaría de Gestión Económico Financiera y Administración de Recursos.

20	Decreto N° 226/GCABA/12	15/05/12 BOCBA N° 3916	Modifica, a partir del 1 de febrero de 2012, la estructura organizativa del Ministerio de Educación del Gobierno de la Ciudad.
21	Resolución Gral. AFIP 135	04/05/98 BO N° 28.893	Crea el certificado fiscal para contratar y determina que el mismo deberá ser presentado en cualquier licitación y/o contratación con el Estado cuyo monto supere los \$50.000
22	Resolución Gral. AFIP 370	03/02/99 BO N° 29.081	Modifica la Resolución General N° 135
23	Resolución N° 41	12/01/01 BOCBA N° 1115	Aprueba criterios para el registro de las distintas etapas del gasto
24	Resolución N° 6914/GCABA/MEGC/10	07/12/10 BOCBA N° 3707	Instituye el Sistema Global de Mantenimiento (SIGMA) para todos los establecimientos de educación pública de la CABA.
25	Pliego de Condiciones Generales	///	///
26	Pliego de Condiciones Particulares	///	///
27	Pliego de Especificaciones Técnicas	///	///

ANEXO II
ORGANIGRAMA AÑO 2012

MINISTERIO DE EDUCACION
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION DE MANTENIMIENTO



ANEXO III
MUESTRA
Legal - Técnica - Contable

Nº de Orden	Nº de licitación	Nº de expediente	Monto del contrato	Empresa contratista
1	52	1.436.848/2010	\$ 23.636.780,00	INDALTEC S.A.
2	54	1.436.842/2010	\$ 22.127.519,44	MANTELECTRIC - RIVA (UTE)
3	58	1.395.708/2010	\$ 11.259.314,97	MIG S.A. - SES S.A. (UTE)
4	61	1.436.733/2010	\$ 11.988.000,00	DI PIETRO PAOLO
5	62	1.454.376/2010	\$ 11.344.473,75	TERMAIR S.A.
6	63	1.436.861/2010	\$ 10.596.805,04	PERTENECER S.R.L.
7	65	1.436.743/2010	\$ 23.318.610,00	DALKIA - LANUSSE (UTE)
8	66	1.436.724/2010	\$ 21.780.760,59	MEJORES HOSPITALES S.A.
9	67	1.436.786/2010	\$ 21.967.744,47	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO S.A.
10	68	1.436.759/2010	\$ 33.794.132,47	SEHOS S.A.
11	P.I 1.0	44.407/2008	\$ 10.186.152,00	RADIOTRONICA S.A.
12	P.I 3.1	10.486/2009	\$ 6.672.000,00	VIDOGAR CONST S.A.
13	38	48.6612009	\$ 3.045.129,60	PLANOBRA S.A.

ANEXO IV
Sub muestra de Edificios Escolares visitados por contratación

Licitación	Empresa	Escuela	Domicilio	Comuna
52	INDALTEC S.A	Escuela Primaria Común N° 3 "Primera Junta " DE 7	Av. Rivadavia 4817	6
52	INDALTEC S.A.	Escuela Primaria Común N° 19 "Galicia" DE 7	Luis Viale 1046/48/52	6
58	MIG-SES SA	Escuela Primaria Común N° 3 "Dr. Juan Ángel Golfarini" "Instituto F.F.Bernasconi" DE 6	Catulo Castillo 2750 Rondreau 2751 Catamarca 2099	4
58	MIG-SES SA	Escuela Primaria Común N° 3 "Juan María Gutiérrez" DE 4	Rocha 1226	4
61	DI PIETRO	Escuela Primaria Común N° 4 "Provincia de La Pampa" y JIN DE 12	Caracas 1249	11
61	DI PIETRO	Escuela Primaria Común N° 21 "Rompehielos General San Martín" JIN " A " "Alicia Moreau de Justo" DE 17	Santo Tome 2836	11
62	TERMAIR	Instituto Superior de Educación Física N° 1 "Dr Enrique Romero Brest" DE 10	Av. Crisólogo Larralde 1338	13
62	TERMAIR	Ciclo Básico de Formación Ocupacional N° 3 " Olga Cassettini" DE 10	Juramento 2945	13
63	PERTENECER	Escuela Técnica N° 14 "Libertad" DE 5	Santa Magdalena 431	4
63	PERTENECER	Escuela Primaria Común N 7 "Aeronáutica Argentina" y Centro Educativo de idioma N° 19 DE 19	Quilmes 473	4
65	DALKIA-LANUSSE (UTE)	Escuela Primaria Común N° 21 "Coronel Cornelio Saavedra" JIN DE 10	Pinto 3910	12
65	DALKIA – LANUSSE (UTE)	Escuela Primaria Común N° 8 "Jorge Ángel Boero" (Anexo polideportivo) DE 15	Donado 2083	12
67	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO	Escuela Primaria Común N° 4 "Cnel Mayor Ignacio Álvarez Thomas " DE 16	Terrada 3983	15
67	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO	Escuela Primaria Común N° 2 " General Mariano Acha" (Sede Polideportivo) DE 14	Charlone 1525/33 Roseti 1450	15
PLAN INTEGRAL 1.0	RADIOTRONICA S.A	Escuela Primaria Común N° 3 "Manuel Sola" DE 2	Lambaré 975	5
PLAN INTEGRAL 1.0	RADIOTRONICA S.A.	Escuela Primaria Común N° 12 " General Las Heras " DE 1	Julián Álvarez 2849	14
PLAN INTEGRAL 3.1	VIDOGAR CONSTRUCCIONES S.A.	Esc. Primaria Común N° 19 "Roma" DE 20	Cosquín 3100	9
PLAN INTEGRAL 3.1	VIDOGAR CONSTRUCCIONES S.A	Esc. Primaria Común N° 07 "Aristóbulo del Valle" DE 20	Carhué 2157	9
38	PLANOBRA S.A	Escuela Infantil N° 1 "María Eva Duarte de Perón" DE 5	Pedro Chutro 3380	4

ANEXO V

Relevamiento de los días transcurridos desde el ingreso de un certificado de abono de mantenimiento a la Administración hasta la fecha de la autorización de la Orden de Pago.

Nº de Orden	Nº de Expte.	Objeto	Fuente de Financiamiento	Nº de Certificado	Periodo del Certificado abonado	Fecha de Ingreso a la DG de Administracion de Mantenimiento	Fecha de Ingreso a la DG de Contaduria General	Cantidad de dias desde el ingreso de certif. hasta su envio a Contaduria	Fecha de Autorizacion de Orden de Pago	Cantidad de dias desde el ingreso de certif. hasta autorizacion OP
1	1.436.848/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	13-feb-13	27-mar-13	42	18-abr-13	64
2	1.436.842/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	14-feb-13	27-mar-13	41	12-abr-13	57
3	1.395.708/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	28-ene-13	25-mar-13	56	10-abr-13	72
4	1.436.733/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	28-feb-13	22-mar-13	22	18-abr-13	49
5	1.454.376/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	23-abr-13	22-may-13	29	25-jun-13	63
6	1.436.861/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	26-mar-13	09-may-13	44	29-may-13	64
7	1.436.743/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	21-ene-13	21-mar-13	59	17-abr-13	86
8	1.436.724/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	23-ene-13	30-abr-13	97	13-may-13	110
9	1.436.786/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	16-ene-13	26-feb-13	41	08-mar-13	51
10	1.436.759/2010	Mantenimiento escolar	11	18	dic-12	22-ene-13	20-mar-13	57	18-abr-13	86
11	44.407/2008	Mantenimiento escolar	11	25	dic-12	15-ene-13	06-may-13	111	23-may-13	128
12	10.486/2009	Mantenimiento escolar	11	25	dic-12	10-ene-13	11-mar-13	60	10-abr-13	90
13	48661/2009	Mantenimiento escolar	11	23	ago-12	05-oct-12	30-nov-12	56	12-dic-12	68
TOTAL PROMEDIO DE DIAS								55		76

Anexo VI

Presupuesto Oficial y Presupuestos Adjudicados de los Planes Comunales de la Submuestra Técnica. Calculo métrico.

N° Orden	Licitación	Expediente N°	Empresa	Escuela	Domicilio	\$/M2 según PO	\$/M2 según Contrato	Diferencia Contrato según PO en %
1	52	1.436.848/2010	INDALTEC S.A	Escuela Primaria Común N 3 "Primera Junta" DE 7	Av. Rivadavia 4817	5,10	5,96	16,84
	52		INDALTEC S.A.	Escuela Primaria Común N 19 "Galicia" DE 7	Luis Viale 1046/48/52			
2	58	1.395.708/2010	MIG-SES SA	Escuela Primaria Común N 3 "Dr. Juan Angel Golfarini" "Instituto F.F.Bernasconi" DE 6	Catulo Castillo 2750 Rondreau 2751 Catamarca 2099	6,04	7,15	18,38
	58		MIG-SES SA	Escuela Primaria Común N 3 "Juan María Gutiérrez" DE 4	Rocha 1226			
3	61	1.436.733/2010	DI PIETRO	Escuela Primaria Común N 4 "Provincia de La Pampa" y JIN	Caracas 1249	5,10	4,76	-6,67
	61		DI PIETRO	Escuela Primaria Común N 21 "Rompehielos General San	Santo Tome 2836			
4	62	1.454.376/2010	TERMAIR	Instituto Superior de Educación Física N 1 "Dr Enrique Romeero	Av. Crisólogo Larralde 1338	5,10	4,36	-14,51
	62		TERMAIR	Ciclo Básico de Formación Ocupacional N 3 " Olga	Juramento 2945			
5	63	1.436.861/2010	PERTENECER	Escuela Técnica N 14 "Libertad" DE 5	Santa Magdalena 431	5,10	5,64	10,51
	63		PERTENECER	Escuela Primaria Común N 7 "Aeronáutica Argentina" y	Quilmes 473			
6	65	1.436.743/2010	DALKIA-LANUSSE (UTE)	Escuela Primaria Común N 21 "Coronel Cornelio Saavedra"	Pinto 3910	5,10	6,30	23,52
	65		DALKIA - LANUSSE (UTE)	Escuela Primaria Común N 8 "Jorge Ángel Boero" (Anexo	Donado 2083			
7	67	1.436.786/2010	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO	Escuela Primaria Común N 4 "Cnel Mayor Ignacio Álvarez	Terrada 3983	5,10	6,10	19,52
	67		MEJORAMIENTO HOSPITALARIO	Escuela Primaria Común N 2 " General Mariano Acha" (Polideportivo) DE 14	Charlome 1525 Roseti 1450			

Anexo VII Fotos

1. Indaltec S.A.

1.1 Edificio Escuela Primaria Común N° 3 “Primera Junta” DE 7, ubicada en Rivadavia 4817

1.1.1 Molduras patrimoniales desprendidas



1.1.2 Vidrios rotos



1.1.3 Filtraciones de humedad



1.1.4 Herrajes, picaportes y cerraduras rotos. Pizarrones corredizos trabados.



1.1.5 Placas de cielorraso faltantes



1.1.6 Recintos de inodoros sin puertas



1.2 Escuela Primaria Común N° 19 “Galicia” DE 7 ubicada en Luis Viale
1046/48/52

1.2.1 Filtraciones de humedad y falta de pintura



1.2.2 Sectores que necesitan retoques de pintura



2. MIG S.A. – SES S.A. (UTE)

2.1 Escuela Primaria Común N° 3 “Dr Juan Ángel Golfarini”, “Instituto F.F. Bernasconi” DE 06 ubicado en Cátulo Castillo 2750

2.1.1 Puertas de acceso al patio



2.1.2 Vidrios faltantes



2.1.3 Baldosas faltantes en el patio central de formación



2.1.4 Revoques rotos y piezas de cielorraso faltantes



2.1.5 Manchas de humedad y falta de pintura



2.2 Rocha 1226

2.2.1 Falta de pintura en interiores y patios



2.2.2 Humedad de cimientos y en sectores superiores de paredes y cielorrasos



2.2.3 Revoques y cielorrasos desprendidos



2.2.4 Marcos de puertas y zócalos de madera faltantes (originales del edificio)



3. Di Pietro Paolo

3.1 Escuela Primaria Común N° 4 “Provincia de La Pampa” y Jardín de Infantes Nucleados DE 12 ubicado en Caracas 1249

3.1.1 Veredas rotas



3.1.2 Filtraciones en techo de policarbonato



3.1.3 Piezas de mosaicos, azulejos y zócalos faltantes



3.1.4 Se necesitan retoques de pintura



3.1.5 Puertas desamuradas y rotas en el baño de varones



3.1.6 Cable canal de instalación eléctrica desprendido



3.1.7 Árboles y espacios verdes sin mantenimiento



3.1.8 Chapa ondulada de plástico desprendida



3.1.9 Obradores sin desarmar y restos de materiales depositados en circulaciones y patios



3.2 Escuela Primaria Común N° 21 “Rompehielos General San Martín” y Jardín de Infantes Nucleados “A” DE 17 ubicado en Santo Tomé 2836.

3.2.1 Filtraciones en los techos de las aulas y falta de pintura en diferentes sectores



3.2.2 Tubos de iluminación quemados



3.2.3 Falta de herrajes y cerraduras. Elementos reemplazados por otros de menor calidad



3.2.4 Sala de computación con cables de electricidad sueltos, sin canalizar y en sectores con filtraciones de humedad



4 Termair S.A.

4.1 Instituto Superior de Educación Física N° 1 “Dr. Enrique Romero Brest” DE 10 ubicada en Av. Crisólogo Larralde 1338

4.1.1 No se podan los árboles y la periodicidad del corte del césped es insuficiente



4.1.2 Puertas de aulas y gimnasio



4.1.3 Piso del gimnasio



4.1.4 Filtraciones de techo y placas de cielorraso faltantes



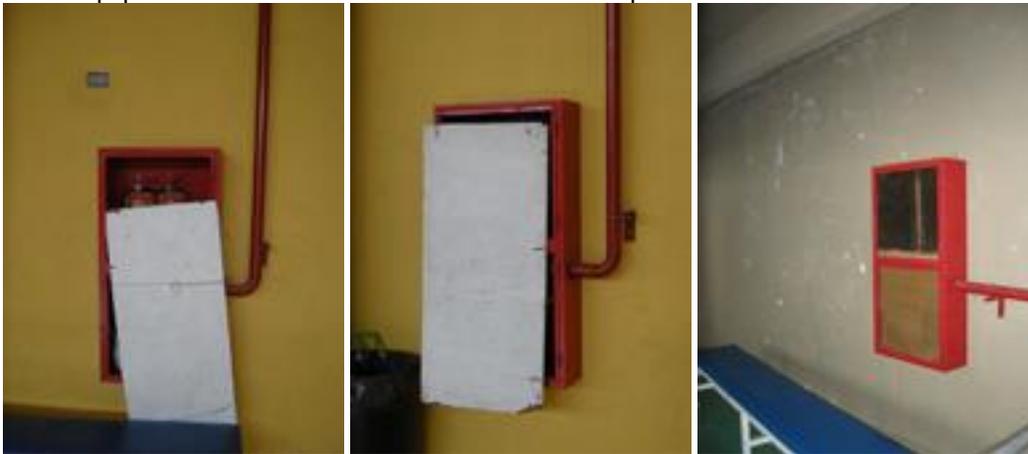
4.1.5 Artefactos de iluminación desprendidos



4.1.6 Matafuegos vencidos



4.1.7 Equipamiento instalación contra incendio incompleto

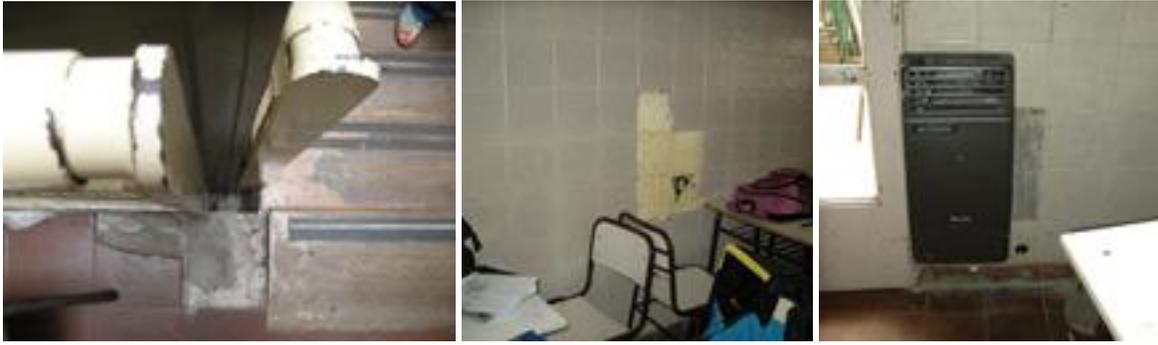


4.2 Ciclo Básico de Formación Ocupacional N°3 “Olga Cassetini” DE 10 ubicada en Juramento 2945

4.2.1 Filtraciones en el techo traslúcido y piezas de policarbonato rotas



4.2.2 Piezas de revestimiento faltantes



4.2.3 Fisuras, filtraciones y manchas de humedad



4.2.4 Falta de picaportes y cerraduras en las puertas de las aulas



4.2.5 Vereda con piezas rotas



4.2.6 Recambio de vidrios sin contramarcos



5 Pertener S.R.L.

5.1 Escuela Técnica N° 14 “Libertad” DE5 ubicada en Santa Magdalena 431

5.1.1 Baños con reparaciones incompletas



5.1.2 Ventanas con óxido que impide su accionar y cortinas de enrollar que no funcionan



5.1.3 Baldosas levantadas en patios internos



5.1.4 Piezas rotas en los escalones y cinta antideslizante deteriorada



•
5.1.5 Pantallas infrarrojas de gas en el patio cubierto



5.2 Escuela Primaria Común N° 7 “Aeronáutica Argentina y Centro Educativo de idiomas N° 19” ubicado en Quilmes 473

5.2.1 Patio cubierto con frisos/zócalos faltantes y pisos reemplazados por otros de colores diferentes



6 Dalkia Lanusse (UTE)

6.1 Escuela Primaria Común N° 21 “Coronel Cornelio Saavedra” DE 10 ubicada en Pinto 3910

6.1.1 Arenero



6.1.2 Vidrios que siguen rompiéndose luego de reparadas sus carpinterías



6.1.3 Portón de acceso de alumnos y puertas de ingreso a las aulas trabados



6.1.4 Zócalos y revestimientos de piso y pared faltantes



6.1.5 Depósitos de inodoro que no funcionan y baños clausurados



6.1.6 Matafuegos vencidos



6.1.7 Las puertas corredizas de los armarios de las aulas no se desplazan



6.2 Escuela Primaria Común N° 8 “Jorge Ángel Boero” DE 15 ubicada en Donado 2083 – Polideportivo –

6.2.1 Falta de mantenimiento de árboles



6.2.2 Falta de mantenimiento de desagües pluviales



Mejoramiento hospitalario S.A.

6.3 Escuela Primaria Común N° 4 “Cnel. Mayor Álvarez Thomas” DE 14 ubicada en Terrada 3983

7.1.1 Arenero sin mantenimiento, falta poda de árboles y corte de césped



7.1.2 Vidrios sin reponer, otros reemplazados por vidrios comunes y con contramarcos diferentes a los anteriores



7.1.3 Cerraduras y puertas rotas



7.1.4 Piezas de parquet, azulejos, cerámicas de pisos y escalera faltantes; y cerámicas reemplazadas por otras de diferente color



7.1.5 Falta de mantenimiento en los sistemas de desagües cloacales y pluviales



7.1.6 Mingitorios con su sistema de sujeción roto y puertas de baño en mal estado



7.1.7 Filtraciones de humedad



7.1.8 Un toldo caído y varios trabados



7.1.9 Manija antipánico rota



7.1.10 Señalética de extintores sin el equipo correspondiente.



6.4 Polideportivo — Escuela Primaria Común N° 02 “Gral Mariano Acha” DE 14 ubicada en Roseti 1450 — Charlone 1525/33

7.2.1 Vereda rota y con pasto crecido. Sendero interno del predio con rajaduras y relieves.



7.2.2 Puertas de reja del acceso con picaportes y cerraduras rotos



7.2.3 Puertas rotas, con falta de herrajes e hinchadas por la humedad



7.2.4 Baño de hombres permanentemente inundado por el agua que brota de la rejilla de desagües



7 Radiotónica S.A.

7.1 Escuela Primaria Común N° 12 “General Las Heras” DE 1 ubicada en de Julián Álvarez 2849

8.1.1 Vidrios rotos y matafuegos vencidos



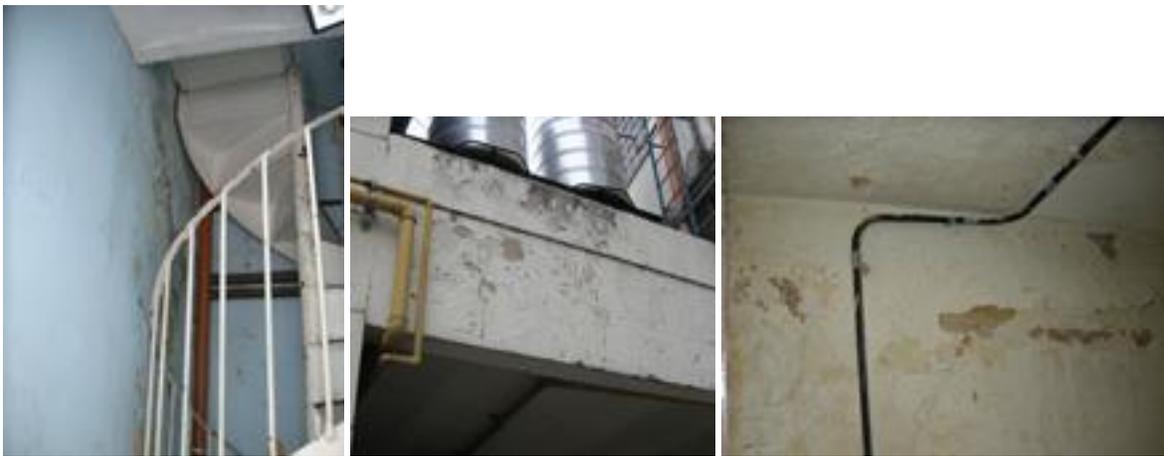
8.1.2 Matafuegos vencidos



8.1.3 Cables de la instalación eléctrica sueltos



8.1.4 Filtraciones, algunas de ellas próximas a la instalación eléctrica



8.1.5 Los postigones tienen sus herrajes rotos, permanecen cerrados y con sujeciones provisionarias. Puertas de hierro oxidadas y rotas. Puertas de madera rotas.



8.1.6 Narices de escalera de acceso rotas.



8.2 Escuela Primaria Común N° 3 “Manuel Sola” DE 2 ubicada en Lambaré 975

8.2.1 Filtraciones de humedad que están desprendiendo la pintura



8.2.2 Pintura desprendida en el patio descubierto



8.2.3 Hay ventanas que no abren



8.2.4 Vidrios rotos



8.2.5 Elementos de marcos de puertas desprendidos, pisos y escalones rotos



8.2.6 Piletón del sanitario de jardín



9 Vidogar Construcciones S.A.

- 9.1 Escuela Primaria Común N° 7 "Aristóbulo del Valle" DE 2 ubicada en Cosquín 3100

9.1.1 Piezas de zócalos y revestimientos de piso faltantes



9.1.2 Calefactor próximo a desprenderse



9.1.3 Faltan elementos de la instalación contra incendios



9.1.4 Pisos y revestimientos faltantes, y depósitos de inodoro que no funcionan



9.1.5 Tablero de electricidad de la vivienda de la casera



9.1.6 Filtraciones de humedad y falta de pintura



9.2 Escuela Primaria Común N° 7 “Aristóbulo del Valle” DE 2 ubicada en Carhué 2157

9.2.1 Faltan piezas de revestimientos en paredes y zócalos



10 Planobra S.A.

10.1 Escuela Infantil N° 5 “María Eva Duarte de Perón” DE 5 ubicada en Pedro Chutro 3380

10.1.1 Filtraciones en paredes y techos



10.1.2 Ventanas que no pueden accionarse



10.1.3 Tabique desprendido



Anexo VIII Glosario

Avisos de Mantenimiento: Registro de necesidades de intervención que surgen de alertas o pedidos de funcionarios del Ministerio, o las mismas escuelas, relevamientos del estado de la infraestructura por parte de los contratistas, los inspectores, supervisores, etc.

Orden de Mantenimiento: Instrucción de trabajo con el detalle de las operaciones a realizar y las fechas de programación.

Orden de Inspección: Instrucción para la inspección de los trabajos realizados, para los inspectores de mantenimiento, con el detalle de los trabajos ejecutados, la fecha programada y la fecha real de ejecución.

Mantenimiento Preventivo: Consiste en la ejecución de tareas periódicas a desarrollarse con un determinado alcance y frecuencia estipulados en el Pliego de Especificaciones Técnicas de Mantenimiento que tiene por objeto la revisión sistemática de todos los componentes que conforman los Edificios Escolares para detectar las acciones correctivas que deban realizarse a fin de asegurar la conservación de los mismos.

Mantenimiento Correctivo: Involucra las acciones necesarias para reparar, reconstruir, recambiar repuestos, adecuar, limpiar, pintar, etc., aquellos componentes de los Edificios Escolares que lo requieran en función de garantizar su estética, conservación, funcionamiento y prolongar su vida útil. Puede ser De Rutina (se ejecuta en forma programada) o De Urgencia (intervenciones dentro de los plazos establecidos según la gravedad de la emergencia).

Elementos No Frecuentes: Son materiales tales como sanitarios, griferías, vidrios, equipos, etc. que resultaren dañados o desgastados por el uso u objetos de uso indebido o vandalismo.

La mano de obra de reposición de estos elementos está totalmente incluida en el abono mensual de Mantenimiento. Serán repuestos por el contratista a los valores indicados en el Preciario incluido en los pliegos o en sus actualizaciones y su costo asumido por el MEGCBA.

Cuando se deban emplear repuestos o materiales que no estén incluidos en dicho listado, el Contratista deberá presentar tres presupuestos del mismo para la aprobación de la DGAMANT, previo a su compra.

El valor de los elementos empleados será adicionado por el Contratista al abono mensual de Mantenimiento a partir de la certificación inmediata posterior a la realización de la reposición de que se trate.