



INFORME FINAL DE
AUDITORIA
Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 4.15.07

**DIRECCIÓN GENERAL DE
BIENES**

Auditoría de Gestión

Período 2014

Buenos Aires, Julio 2016



AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - Piso 5° - C.A.B.A.

Presidenta

Lic. Cecilia Segura Rattagan

Auditores Generales

Cdra. Mariela Coletta

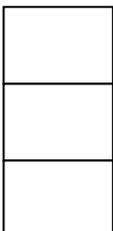
Ing. Facundo Del Gaiso

Dr. Jorge Garayalde

Lic. María Raquel Herrero

Dra. María Victoria Marcó

Lic. Hugo Vasques



CÓDIGO DE PROYECTO:

4.15.07

NOMBRE DEL PROYECTO:

Dirección General de Administración de Bienes

DURACIÓN DEL PROYECTO:

18 de mayo de 2015 hasta el 30 de noviembre de 2015

PERÍODO BAJO EXÁMEN:

Año 2014

EQUIPO DESIGNADO:

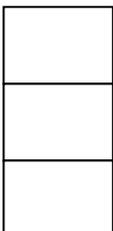
Directores de Proyecto: Dra. María Lucila Moyano, Contadora Pública
Dr. Santiago Esteban Cogorno, Lic. en Economía

Supervisor: Dr. Jorge Moscato, Contador Público

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME: 13 de Julio de 2016

APROBADO POR: UNANIMIDAD

RESOLUCIÓN N°: 247/16



INFORME EJECUTIVO

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



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

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

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

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

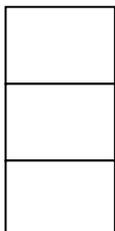
8.- El 30% de los inmuebles administrados por la DGAB (excluyendo los afectados por la Ley de Casa Propia”) están ocupados desde hace más de 5 años, algunos de manera irregular, lo cual contradice lo indicado por el art. 104 inc. 23 de la Constitución de la CABA.

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

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

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

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



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



**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
PROYECTO N° 4.15.07
“DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES”**

DESTINATARIO

Señor
Presidente
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Cdor. Diego César Santilli
S / D

OBJETIVO

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de economía, eficiencia y eficacia.

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Actividades realizadas durante el ejercicio 2014.

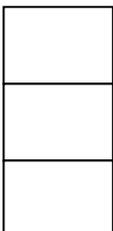
II. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, establecidas por la Ley N° 325 y las normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según Resolución 161/00 AGCBA.

La labor de auditoría comprende la realización de pruebas válidas y suficientes que permitan emitir opinión acerca de dichos indicadores económicos. El trabajo mencionado se llevó a cabo desde el 18 de mayo de 2015 hasta el 30 de noviembre de 2015, habiéndose planificado los procedimientos que se detallan a continuación:

✓ Relevar la siguiente información:

a) Relevar informes previos de auditorías externas e internas, informes de otros organismos relacionados con las operaciones auditadas y recopilar las observaciones que de ellos surgen.



b) Relevar y analizar la normativa que regula el funcionamiento de la Dirección General de Administración de Bienes, así como aquella relacionada con el cumplimiento de los objetivos institucionales.

c) Relevar la información relacionada con la organización de las áreas encargadas de llevar adelante el cumplimiento de los distintos objetivos institucionales:

- Cargo y nombre de las máximas autoridades y teléfonos de las oficinas que ocupan.
- Descripción de las actividades que se desarrollan en el área.
- Manuales de organización y procedimientos.
- Estructura aprobada y número del acto por el que se aprobó.
- Organigrama.
- Responsabilidades primarias y acciones
- Recursos humanos afectados.
- Descripción de las funciones de los distintos puestos de trabajo.
- Circuitos administrativos y flujos de información relacionados con los procesos establecidos para dar cumplimiento a los diferentes objetivos institucionales.
- Presupuesto aprobado para el ejercicio 2014. Metas físicas establecidas para el período bajo examen.

d) Evaluar la correcta segregación de funciones en la realización de las tareas y en la ejecución de los controles en los circuitos relevados.

e) Verificar que las acciones establecidas para las Direcciones Operativas contemplen el cumplimiento de las responsabilidades primarias de la DGAB.

f) Verificar que los procedimientos diseñados contemplen el cumplimiento de todos los objetivos institucionales y que dichos procedimientos se hallan llevado a cabo.

g) Obtener los inventarios de bienes y listados de operaciones relacionados con el cumplimiento de los distintos objetivos institucionales de la Dirección General para el año 2014.

h) Relevar si se elaboraron indicadores de gestión relacionados con el cumplimiento de los objetivos institucionales para el año 2014.

- ✓ Sobre una o más muestras seleccionadas aplicar procedimientos de auditoría tendientes a verificar:

a) A partir del padrón de inmuebles que administra la DGAB, determinar si existen inmuebles ocupados irregularmente o sin destino determinado.

b) Verificar que se hubiese informado a la DG de Contaduría sobre el padrón de inmuebles y su valuación.



c) A partir del listado de inmuebles determinar si existen bienes que abonan canon, determinar la cantidad de cuentas que mantienen deudas por este concepto, expensas, aguas y ABL estableciendo antigüedad y montos de las mismas respectivamente.

d) Verificar si el padrón de inmuebles contiene la información correspondiente al cumplimiento de las condiciones económicas – financieras establecidas en los convenios celebrados con terceros.

e) Verificar si la DG cuenta con una Planificación aprobada por la autoridad superior que defina criterios, tiempos, recursos físicos y humanos para la inspección del universo de los inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad.

f) Obtener el detalle de los inmuebles relevados por la DG en el transcurso del año 2014. Evaluar la razonabilidad de la cantidad de inmuebles relevados.

Verificar, a través de una muestra de operaciones:

- si los mismos fueron actualizados.
- si se tomó conocimiento del estado físico y ocupación del inmueble.
- si se evaluó el estado de conservación y se gestionó el mantenimiento en los casos en que correspondiera.

g) Verificar, a través de una muestra de operaciones, que se lleve a cabo en tiempo y forma la actualización del Registro de Herencias Vacantes.

h) Verificar, a través de una muestra de operaciones, que se lleve a cabo en tiempo y forma la actualización del Registro de Inmuebles Locados.

j) Efectuar controles con respecto al seguimiento de los pagos y deudas generadas por el uso de los inmuebles del GCBA.

k) Efectuar controles sobre la actualización y archivo de los legajos de antecedentes de los inmuebles del GCBA obrantes en la DGAB.

l) Verificar si existe un registro formal correlativo de números de antecedentes, carpetas de alquiler y cuentas.

m) Analizar la ejecución presupuestaria y evaluar las razones de aquellos desvíos significativos con respecto a los montos presupuestados.

n) Evaluar los criterios aplicados para la elaboración de índices de gestión y los resultados que arrojan los mismos.



POLÍTICA DE LA JURISDICCIÓN

A continuación su transcripción:

Programa General de Acción y Plan de Inversiones Años 2014/2016 y el Presupuesto del año 2014. Jurisdicción: 65.0.0 - MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

La Dirección General Administración de Bienes continuará con la subastas de inmuebles innecesarios para la gestión con el fin de financiar obras de infraestructura.

El proceso implica identificar inmuebles ociosos, realizar un estudio de antecedentes (informe de dominio y tasaciones).

Confeccionar el Proyecto de Ley para su posterior tratamiento en la Legislatura y la subasta propiamente dicha a través del Banco Ciudad.

Asimismo se dará continuidad a los ensanches de avenidas, en las que se procura la abertura o extensión de una vía vehicular mediante la expropiación de inmuebles particulares de carácter privado.

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA AÑO 2014

A continuación su transcripción:

En el marco de las funciones y misiones descriptas en el Decreto 263/2012 para la Dirección General de Administración de Bienes, y con la intención de contribuir al desarrollo económico y social de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, planteamos el siguiente plan de trabajo para el año 2014.

Nueva Actividad - Recuperación de Inmuebles:

Ejecutar los actos administrativos dictados para la desocupación y recuperación de inmuebles del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y elaborar, coordinar e implementar los planes de acción, la coordinación y el trabajo de campo, diseñar la logística y proponer medidas en los procedimientos de desocupación y recuperación de inmuebles. Implementar las medidas necesarias tendientes a evitar la intrusión de los inmuebles desocupados, desalojados o recuperados hasta su transferencia a organismos del Gobierno.

Proyectos:

a) Ventas de inmuebles

1. Ejecución de la Ley N° 4.264, mediante la cual se ordena la venta de Inmuebles para financiar obras de infraestructura en el Centro Cultural San Martín. Algunos de estos inmuebles fueron enajenados durante el 2013, pero no la totalidad de inmuebles incluidos en la Ley.

2. Ejecución de la Ley N° 4.481, mediante la cual se autoriza la venta de inmuebles para financiar la construcción de la Sede Judicial de la Ciudad de Buenos Aires.

3. Relevamiento y análisis de inmuebles remanes y sobrantes de expropiación para la preparación de un proyecto de ley de venta de dichos inmuebles (estudio de antecedentes, informes de dominio y tasaciones). Una vez sancionada la ley, se enajenarán los inmuebles.

En los tres casos anteriores, se realizarán tareas de promoción a efectos de conseguir la mayor cantidad de oferentes posibles en las subastas que realizará el Banco Ciudad.



b) Ensanches

Se realizará un relevamiento de todas las obras públicas vigentes cuya ejecución conlleve expropiar propiedades inmuebles o desocupar inmuebles intrusados, a efectos de definir los inmuebles que son propiedad de la Ciudad y los que se encuentran sujetos a expropiación (estudio de antecedentes, informes de dominio y tasaciones).

Una vez determinado esto, se definirá un plan de trabajo junto con las áreas técnicas correspondientes encargadas de las obras (ej: tránsito, Ministerio de Desarrollo Urbano). Finalmente, se ejecutarán las obras públicas, a cuyo fin se expropiarán y desocuparán los inmuebles afectados.

Algunas de las aperturas o ensanches que se analizarán son los siguientes:

- Av. Pte. Julio Argentino Roca entre Piedras y Bernardo de Irigoyen.
- Calle Juramento entre Crámer y Cabildo.
- Av. Juan Bautista Alberdi entre San Pedrito y Pumacahua

c) Casa Propia

El proyecto busca dar solución definitiva a la situación de alrededor de 700 inmuebles que pertenecen a la Ciudad de Buenos Aires y cuyo uso es vivienda. Una vez que la Legislatura apruebe el proyecto de ley, el paso siguiente consiste en regularizar la situación ocupacional de los inmuebles e instrumentar con el Banco Ciudad una línea de crédito para que los ocupantes puedan adquirir la propiedad de los inmuebles elegibles.

d) Centralización de alquileres del GCBA

Mediante este proyecto se apunta a centralizar todos los contratos de alquiler que celebra el Poder Ejecutivo para cumplir sus funciones. En tal sentido, la primera etapa consiste en determinar la cantidad de inmuebles que la Ciudad posee y destina a tal fin, así como sus características; la cantidad de empleados y funcionalidad requerida, y los contratos de alquiler vigentes. En una segunda etapa, se determinará la forma más eficiente de asignación de espacios propios y de locación de inmuebles de terceros para satisfacer la demanda del GCBA, dando prioridad a la zona sur de la Ciudad.

e) Fideicomiso de la Corporación Buenos Aires Sur S.E

Durante 2013 se hizo un relevamiento de todos los inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires situados en el polígono de actuación de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. Durante 2014, se instrumentará la transferencia de estos inmuebles al fideicomiso administrado por la sociedad del estado mencionada.

f) Convenio de guarda y preservación

Se procederá a digitalizar toda la información relativa a los antecedentes de adquisición de los inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires, con el objeto de lograr su guarda y preservación y tender hacia una despapelización progresiva. La digitalización de la información también permitirá su incorporación al Registro Único de Bienes Inmuebles (RUBI), permitiendo su consulta en forma automática.



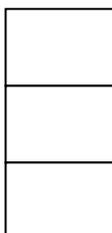
Presupuesto año 2014:

PRESUPUESTO FINANCIERO	
Inciso Principal	IMPORTE
Gastos en personal	4.917.000
Personal permanente	4.080.000
Asignaciones familiares	34.000
Asistencia social al personal	50.000
Gabinete de autoridades superiores	753.000
Bienes de consumo	830.710
Productos alimenticios, agropecuarios y forestales	23.606
Textiles y vestuario	1.100
Pulpa, papel, cartón y sus productos	89.535
Productos químicos, combustibles y lubricantes	19.328
Productos metálicos	28.875
Otros bienes de consumo	668.266
Servicios no personales	4.217.683
Servicios básicos	1.600.260
Alquileres y derechos	219.889
Mantenimiento, reparación y limpieza	836.182
Servicios Especializados, Comerciales y Financieros	1.088.845
Publicidad y propaganda Pasajes, viáticos y movilidad Impuestos, derechos, tasas y juicios Otros servicios	75.000
	170.207
	223.800
	3.500
Bienes de uso	273.268
Maquinaria y equipo	273.268
Transferencias	450.000
Transferencias al sector privado para financiar gastos corrientes	450.000
TOTAL	10.688.661

Selección de las muestras:

Durante el trabajo de campo se realizaron las siguientes muestras:

- a) Muestra probabilística de 85 inmuebles que gestiona directamente la DGAB sobre un universo de 712 (ver **ANEXO VII**).
- b) En base a la muestra probabilística, se analizaron todos aquellos inmuebles que pagan un canon mensual. Son 30 inmuebles de los 85, aunque fueron 35 cuentas de canon, dado que existen inmuebles que son multifamiliares.
- c) Muestra por significación económica del monto ejecutado durante 2014 del inciso 4 (Bienes de Uso). Se determinó una muestra de 9 erogaciones (sobre un total de 39) que representan el 59,65% de la ejecución presupuestaria (ver **ANEXO VIII**).



Marco normativo

En **Anexo I** se señalan las normas que conforman el marco normativo sobre el cual se desarrolló la tarea de auditoría.

III. ACLARACIONES PREVIAS

1. Recursos físicos y humanos

Las tareas se desarrollan en la sede de Balcarce 362 piso 3°.

La dotación total del organismo en el año auditado es de 73 personas.

2. Informes de auditorías anteriores

Se tuvo en consideración el proyecto de auditoría N° 4.11.07 “Dirección General de Administración de Bienes” para realizar la entrevista teniendo en cuenta las observaciones del informe de auditoría del proyecto mencionado.

3. Responsabilidades primarias

A continuación se transcriben las responsabilidades primarias:

Administrar los bienes que se le entreguen para su gestión administrativa y aquellos que no se asignen expresamente bajo la órbita de administración de otra jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Coordinar, proponer e intervenir en las políticas, normas, procedimientos y toda gestión relacionada con la administración, utilización y disposición de los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Administrar los datos del Registro Único de Bienes Inmuebles (RUBI).

Pronunciarse, con carácter previo a su emisión, en todo acto administrativo que importe adquisición o enajenación, constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos sobre los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Requerir el traspaso bajo la órbita de su administración de aquellos inmuebles que las jurisdicciones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no utilicen para su función materialmente administrativa, e intervenir en el procedimiento de desocupación, en su caso.

Propiciar modificaciones en la dominalidad de los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda.

Entender, coordinar, evaluar y diagramar procedimientos en los que se regule la locación a terceros de bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Intervenir en carácter previo y vinculante en los procedimientos donde se constituyan derechos de uso a terceros respecto de los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Intervenir con carácter previo y vinculante en procedimientos por los que se constituyan derechos de uso respecto de los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través de convenios interjurisdiccionales, interadministrativos o interorgánicos.

Intervenir en carácter de órgano expropiante, en los términos de la Ley N° 238, en los procedimientos administrativos de expropiaciones de bienes inmuebles declarados de utilidad pública, cuando la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no designe órgano alguno.



Intervenir en carácter de órgano contratante, en los términos del artículo 9º de la Ley Nº 2.095, en los procedimientos de enajenación de los bienes inmuebles de dominio privado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Entender en las responsabilidades que le son asignadas en los procesos de herencias vacantes regulados por la Ley Nº 52, llevar su registro y tramitar las subastas de los inmuebles destinados a tal fin.

GERENCIA OPERATIVA DE PATRIMONIO INMOBILIARIO

Descripción de Acciones

Realizar los relevamientos de los inmuebles de dominio público y privado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires necesarios para el cumplimiento de las funciones de la Dirección General.

Requerir de las distintas jurisdicciones información respecto de los inmuebles que tengan bajo su órbita de administración.

Propiciar la regularización, actualización y perfeccionamiento dominial, catastral y registral de los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, requiriendo a los organismos competentes las acciones necesarias a tal fin.

Diseñar, organizar y mantener el resguardo, archivo y custodia de los antecedentes de los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Mantener actualizado los datos del Registro Único de Bienes Inmuebles (RUBI) en lo que resulte de su competencia.

SUBGERENCIA OPERATIVA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

Descripción de Acciones

Intervenir en los procesos de renovación y actualización de los permisos de uso otorgados respecto de los inmuebles bajo administración de la Dirección General.

Controlar el pago del canon, expensas, tasas y servicios de los inmuebles que se encuentren bajo la órbita de administración de la Dirección General, según corresponda.

Mantener actualizados los datos del Registro de Cuentas de Inmuebles.

Asistir a la Gerencia Operativa en la actualización de los datos del Registro Único de Bienes Inmuebles (RUBI).

GERENCIA OPERATIVA LEGAL DE INMUEBLES

Descripción de Acciones

Asistir a la Dirección General en todos los aspectos legales inherentes a sus competencias.

Intervenir en los trámites e instrumentar los actos relativos a la administración, disposición, desafectación y recuperación de los inmuebles de dominio público y privado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que no se hallen afectados a la gestión administrativa.

Intervenir en la tramitación administrativa de las expropiaciones de los inmuebles declarados de utilidad pública.

Desocupar los bienes inmuebles que se encuentren bajo la órbita de administración de la Dirección General e instar las desocupaciones que ejecuten las restantes reparticiones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, respecto de los inmuebles que administran.

Mantener actualizados los datos del Registro de Herencias Vacantes y suministrar los informes que se requieran en tal sentido.

Mantener actualizados los datos del Registro Único de Bienes Inmuebles (RUBI) en lo que resulte de su competencia.

Entender en todos los aspectos vinculados a la posesión, tenencia, administración, dominio, disposición y enajenación de los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



4. Herencias vacantes

Consultada la DGAB respecto a su intervención en el proceso de herencias vacantes, respondió:

Procuración es la responsable de informar que se inició un proceso de herencia vacante a la Escribanía, al Ministerio de Educación y a la DGAB. La potestad de decidir si el inmueble pasa a remate o queda en la Ciudad es del Ministerio de Educación.

En caso de rematarse, el inmueble no pasa por la DGAB y se remata a través del Banco Ciudad. La DGAB no tiene los legajos de herencias vacantes, y sólo inspecciona los inmuebles a pedido de las otras partes intervinientes.

La Ley Nº 52/98 de Herencias Vacantes expresa:

Art. 2º - La Procuración General de la Ciudad es parte legítima en el juicio sucesorio a partir de la reputación de vacancia.

Art. 12 - La Secretaría de Educación debe expedirse en el plazo de sesenta (60) días desde la reputación de vacancia si alguno de los bienes que componen la herencia reputada vacante puede recibir un destino directo de utilidad pública.

En caso afirmativo, el Procurador o Procuradora General en un plazo de treinta (30) días corridos debe disponer la incorporación del bien al patrimonio de la Ciudad para ser afectado a la Secretaría de Educación,...

En caso negativo, los bienes que componen la herencia deben ser enajenados en público remate a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos...

Art. 13 - Los bienes que la Ciudad obtenga en concepto de herencias vacantes deben incorporarse a un fondo de afectación específica de la Secretaría de Educación para gastos en inversión.

Se desprende de los comentarios vertidos por la DGAB y de la Ley que el organismo no gestiona la cuestión de herencias vacantes, por lo que no se realizó muestra alguna de los 550 inmuebles.

5. Metas físicas

La DGAB no cuenta con metas físicas para el 2014. Consultado el organismo al respecto respondió:

La DGAB no cuantifica por contar solo con un programa instrumental, por ello no contamos con metas físicas.

6. Descripción del contenido del RUBI

El Registro Único de Bienes Inmuebles (RUBI) es un sistema de información que centraliza los datos de todos los inmuebles propios o alquilados del GCBA. Además del contenido que se vuelca por el sistema, el RUBI permite adjuntar archivos en PDF y escaneados.



Los principales datos que contiene este sistema son:

- Dirección del inmueble, barrio, comuna, distrito escolar, jurisdicción policial y nomenclatura catastral;
- Clasificación jurídica (finca, suelo, P.H., etc.);
- Uso principal y uso específico (por ejemplo: habitacional, depósito, etc.);
- Forma de ocupación: irregularmente, con permiso oneroso o gratuito, etc.;
- Datos del ocupante;
- Monto del canon;
- Cantidad de ambientes y/o superficie, y estado de conservación;
- Datos dominiales;
- Información de Rentas;
- Historial de novedades: en donde se vuelcan la información y además los archivos en formato PDF de los relevamientos físicos que se le hicieron al inmueble.

7. Trabajo de campo

7.1 Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Generalidades

La DGAB durante el año 2014 administraba 712 inmuebles que, de acuerdo a las clasificaciones del RUBI, tienen las siguientes situaciones de ocupación:

Beneficiario Ley 324	5	1%
Desocupada	35	5%
En análisis	6	1%
Gestión GCBA	1	0%
Ocupado irregularmente	340	48%
Tenencia precaria gratuita	88	12%
Tenencia precaria onerosa	223	31%
Tenencia precaria onerosa/uso irregular	1	0%
Uso público	13	2%
Total general	712	

Sobre este total se realizó una muestra probabilística de 85 inmuebles. Al detectarse datos que no coincidían en el RUBI en la documentación analizada, los resultados generales de la muestra se realizaron con los datos corregidos (ver **ANEXO II**)

De acuerdo a la **clasificación jurídica** de los inmuebles se obtuvieron los siguientes porcentajes en las distintas clasificaciones:

Suelo:	16	(19%)
Finca:	30	(35%)

Parcial Bajo Autopista:	8	(9%)
Propiedad horizontal:	28	(33%)
Bajo Autopista:	3	(4%)

El detalle de acuerdo al **uso principal y específico** de los inmuebles auditados es:

- 35 habitacional (viviendas unifamiliares)
- 15 habitacional (viviendas multifamiliares)
- 6 habitacional (asentamientos)
- 5 Logística/depósito (1 cochera, 2 depósitos a cielo abierto, 1 depósito cerrado y 1 otros)
- 5 ONG (1 cancha de tenis y 4 fundaciones/asociaciones)
- 4 recreativo (1 campo deportivo y 3 clubes)
- 3 de uso comercial (1 cancha de tenis, 1 estacionamiento y 1 taller)
- 2 complementarios (cocheras de edificios)
- 4 complementarios/esparcimiento (parquizado)
- 2 desocupados
- 1 cultural (iglesia)
- 1 en análisis
- 1 gubernamental (Policía Metropolitana)
- 1 varios

De esta clasificación es de destacar que 56 inmuebles (66% del total) son viviendas. Si además agregamos las 2 complementarias (cocheras de edificio) que en realidad fueron adquiridas por el GCBA junto con departamentos, el total es del 68% de los inmuebles administrados por la DGAB.

De acuerdo a la **forma de ocupación**, los 85 inmuebles estaban ocupados por 174 familias, ONG, etc., es por eso que la muestra probabilística difiere de los porcentajes del universo arriba detallado, debido a que el mismo mide la situación de los inmuebles, pero no de las familias que lo ocupan (viviendas multifamiliares). Se encontraron las siguientes clasificaciones:

Ocupación irregular:	120	(69%)
Tenencia precaria onerosa:	37	(21%)
Tenencia precaria gratuita:	15	(8%)
Desocupado:	1	(1%)
Gubernamental:	1	(1%)

En la muestra se auditó qué porcentaje de los inmuebles tenían los **datos personales de los ocupantes**, resultando que el 84% de los inmuebles los tenían, otro 3% correspondía a inmuebles desocupados y un 13% (11 casos) no tenía datos de ocupantes (2 por cuestiones de seguridad, 2 con inicio de demanda de desalojo, 1 es un espacio parquizado y sobre el resto no existían motivos).

Consultada la DGAB sobre cuál era la **interacción con la AGIP** para determinar las deudas de ABL, el organismo respondió:



En el proyecto específico de trabajo e intercambio de información con Rentas no se ha contemplado hasta la fecha el tema deudas ABL.

Analizada la muestra, se determinó que:

56 inmuebles (66%) tenían los datos de la valuación fiscal;

14 inmuebles (16%) no tenían los datos de valuación fiscal y

15 inmuebles (18%) no aplica la valuación (bajo autopista, etc.)

Si tenemos en cuenta que a los que pagan canon se les solicita el último pago de ABL entre uno de los requisitos para emitir la boleta del pago del canon mensual (ver Trabajo de Campo 7.3 “Cuentas de canon”), esta información resulta muy importante para la gestión de la DGAB, pero hasta el momento no se ha sistematizado el cruce de información con la AGIP (ver Observación N° 1).

Se analizó si los registros del RUBI en la muestra probabilística tenían **datos faltantes o erróneos**. Los resultados son:

En 20 casos (24% de la muestra) faltaban datos en el RUBI;

En 7 casos (8% de la muestra) existían datos erróneos en el RUBI.

El 30,5% de los inmuebles auditados contenían algún dato erróneo o faltante (en 1 caso eran ambos) (ver Observación N° 2).

El **Código Fiscal** T.O. 2014, aprobado por el Decreto N° 253/GCABA/14 (BOCBA n° 4431), en su Título III "Tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires", Capítulo V, "Disposiciones Comunes", Artículo 283, indica:

En los casos de permiso precario o concesión de bienes inmuebles del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o del Estado Nacional, la Dirección General de Concesiones y/o la dependencia nacional que ejerza las mismas funciones, deberá solicitar a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos que proceda a valuar dichos bienes y a determinar el tributo resultante a abonar por parte del concesionario o permisionario, salvo el supuesto establecido en el artículo 289 in fine...

El artículo 289 in fine menciona como excepción al pago del tributo (impuesto de Sellos) a las personas con discapacidad. En la muestra probabilística no se encontró caso alguno en el que se le haya dado intervención a la AGIP o en el que se haya pagado el tributo (ver Observación N° 3).

7.2 Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Casos particulares

Del análisis de la muestra probabilística se detectaron las siguientes cuestiones:

a) Orden 33 de la muestra:

Por Decreto 1033/98 el GCBA realiza un convenio con el Arzobispado de Buenos Aires por el que le cede gratuitamente el uso y goce de la Iglesia Santa Felicitas, por 5 años renovables automáticamente, tomando el GCBA a cargo el mantenimiento, administración y conservación del bien, su vigilancia, limpieza y cuidado, la designación y retribución del personal necesario para ello, incluido el sacristán, la provisión del mobiliario indispensable, línea telefónica, fax y equipo de



sonido, el pago de los servicios de electricidad, gas, teléfono y agua corriente, la contratación de seguros para la adecuada cobertura de personas y bienes, realizar obras para la casa habitación del Rector, la biblioteca, etc.

En la cláusula sexta del Convenio dice:

Las partes reconocen expresamente que el presente convenio queda sujeto a su aprobación por parte de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires de conformidad a lo establecido por los artículos 80 inciso 8º y 104 inciso 23º de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires.

Al momento del relevamiento (agosto de 2015) no se encontró normativa¹ que haya ratificado este convenio. Asimismo esta novedad no se encontraba registrada en el RUBI.

b) Orden 36, 62 y 76 – cocheras ocupadas irregularmente

El GCBA ha adquirido inmuebles bajo el régimen de Propiedad Horizontal que incluían cocheras. En el momento de realizar los permisos de uso no se incluyeron las cocheras que luego fueron ocupadas irregularmente. En el orden 36 la encargada del edificio la alquila irregularmente; en el orden 62 un ocupante del edificio con permiso de uso oneroso ocupa irregularmente una cochera que no pertenece a su departamento; en el orden 76 un permissionario de un departamento ocupa 5 cocheras irregularmente en donde instaló un taller.

Estos 3 casos representan el 3,5% del total relevado y plantean dos situaciones: a) una gestión defectuosa de la DGAB, que realiza permisos de uso no teniendo en cuenta que el inmueble tiene una unidad complementaria (ver Observación N° 4) y b) la inexistencia de un destino social imprescindible que justifique que el GCBA mantenga en su patrimonio este tipo de propiedades, en lugar de sacarlas a remate (con la correspondiente Ley que lo ampare).

c) Orden 39 y 41 tenencia precaria gratuita antigua

Los ocupantes tienen un permiso de uso gratuito celebrado en 1998 y 1999, desde esa fecha habitan el inmueble, según los informes de relevamiento de marzo de 2015 generados por la DGAB.

Los contratos presentan las siguientes irregularidades: a) permisos de uso que exceden los plazos constitucionales, b) emitidos de forma gratuita en donde no consta en el acta respectiva que hubiese una situación social que lo amerite; c) el inmueble de la orden 41 fue incluido en la Ley 4705 (Ley de casa propia) pero el titular que figura en el Anexo de la Ley no es el mismo que ocupa el inmueble desde 1999 (ver Observación N° 5).

d) Orden 43 Permiso vencido

La Ordenanza 47486/94 otorgó por 20 años un permiso de uso gratuito. El permiso venció en diciembre de 2014 y a la fecha del relevamiento (agosto de 2015) no

¹ El día 26 de noviembre de 2015 la Legislatura de la CABA sanciona la Ley N° 5.446 en la cual dispone la transferencia de dominio de dicho inmueble al Arzobispado de Buenos Aires.



existía novedad sobre una gestión por parte de la DGAB para elevar este caso a la Legislatura. Además no se efectúa un relevamiento del inmueble desde el 18 de marzo de 2013.

e) Orden 53 concesión sin límite de tiempo

La Ordenanza 10414 del 4/8/1939, ratificada por la Ordenanza 10784, le “concede” a la Asociación Amigos de la Astronomía un predio en Parque Centenario para la construcción, entre otros, de un observatorio. La particularidad de este caso es que es el único permiso o concesión que este equipo ha hallado en el que no existe un límite de tiempo para la concesión, ni una cláusula de rescisión (ver Trabajo de campo 7.8 “Interacción con la DGCONC”).

f) Orden 72 permiso firmado sin fecha

Este permiso de uso oneroso firmado con el Consorcio del edificio de Gral. César Díaz 2979/85 cede 8 cocheras para que la recaudación sea imputada al pago de expensas de unidades funcionales no permissionadas pertenecientes al GCBA en el mismo edificio. El permiso no tiene fecha de emisión, contrariando el art. 8º del Decreto 1510/97:

Forma. El acto administrativo se manifestará expresamente y por escrito, indicará el lugar y fecha en que se lo dicta y contendrá la firma de la autoridad que lo emite; solo por excepción y si las circunstancias lo permitieren podrá utilizarse una forma distinta.

(Ver Observación N° 6)

Los 8 casos expuestos (excluyendo el orden 53) representan un 9,4% del total relevado.

7.3 Cuentas de canon

Consultada la DGAB acerca de cómo administra las cuentas de canon, indicó:

Los cánones se administran mediante una base de datos independiente, que alimenta al RUBI. El inmueble + el ocupante genera el número de cuenta. Si el inmueble es ocupado por otro titular, cambia el número de cuenta pero, si quedó deuda pendiente del anterior se informa a Procuración para que quede el antecedente.

Las actualizaciones de los cánones se realizan a través de negociaciones, pero llegan a renegociar todos con una frecuencia adecuada.

Existe una ordenanza del año 1984 que establece que el canon no puede superar el 20% de los ingresos familiares declarados, lo cual es dificultoso de determinar en los casos de empleos informales. Las tenencias de uso son precarias y sin fecha de finalización, pero se puede rescindir con 30 días de anticipación.

Un inmueble puede estar ocupado por varias familias, y en ese caso se hace un convenio con cada familia por la parte proporcional del canon del inmueble y se lo trata como un condominio.

... se controla el pago de ABL y AySA de la misma manera que se controla el pago de expensas. El titular de la tenencia debe concurrir todos los meses para solicitar su boleta de pago y antes de emitirla solicitamos los comprobantes de pago de los ítem mencionados, los que son escaneados y guardados como archivos PDF.



Consultada si se mantenía la política de pagar las expensas y luego repetir contra el deudor en los casos de deudas atrasadas por este concepto, respondió:

No, desde la DGAB ya no contamos con partida presupuestaria para pagar expensas de inmuebles ocupados por terceros. Solo se realizan excepciones por orden judicial.

De la muestra probabilística de los bienes administrados por la DGAB surge que 30 inmuebles (35,3% del total), que comprenden a 35 familias, tienen permisos de uso precario onerosos. (Ver **ANEXO III**)

Los montos de cánones que a agosto de 2015 (fecha del relevamiento) la DGAB cobraba eran:

Entre \$ 50 y \$ 500	17	49%
Entre \$ 501 y \$ 1.000	5	14%
Entre \$ 1.001 y \$ 1.500	7	20%
+ de \$ 1.500	6	17%

Respecto a la situación de pagos:

18 cuentas (51%) no tenían deuda,

17 cuentas (49%) tenían deuda. De estos, 6 (17%) debían entre 1 y 3 meses, mientras que el 32% restante debían entre 5 y 232 meses.

En las cuentas de canon analizadas, 21 (60%) correspondían a beneficiarios de la Ley N° 4705 (casa propia), y 9 de estas cuentas tenían deudas.

Respecto a las cuentas con deudas, no se encontró en el RUBI ni en los archivos escaneados de cada cuenta reclamo alguno en ningún caso, ni que haya sido enviado caso alguno a Procuración.

Analizados los archivos escaneados de cada cuenta para verificar si se encontraban los últimos pagos de expensas, ABL y Aguas, el resultado fue que sólo 7 cuentas (20% del total y 38,9% de las cuentas que no tienen deuda) tenían copias de los archivos, de los cuales 6 no tenían las copias de los 3 pagos que la DGAB controla (expensas, ABL y Aguas).

Es de destacar que el control de los 3 pagos se realiza sólo en aquellos casos en los que el ciudadano paga, desconociendo cuál es la situación en los casos de las cuentas con deudas, y en los permisos de uso gratuitos y los irregulares, lo cual implica un gran riesgo para el GCBA dado que es el titular de los inmuebles y por lo tanto responsable (con derecho a repetición) del riesgo de montos impagos (ver Trabajo de campo 7.9 “Inmuebles remanentes y sobrantes de expropiación”).

Si existiese una interacción con la AGIP, al menos se podría tener un mejor control de las deudas de ABL pero, tal como lo expresó el organismo:

En el proyecto específico de trabajo e intercambio de información con Rentas no se ha contemplado hasta la fecha el tema deudas ABL.

En 2 casos (5,7% del total) se detectaron cuentas de canon antiguas que registraban deudas inexistentes (orden 66 y 71 de la muestra) y 1 caso en el que se refinanció la deuda por un monto inferior a la deuda acumulada (orden 73). (ver Observación N° 7)

7.4 Permisos de Uso otorgados en 2014

La DGAB durante el año 2014 informó la realización de 51 permisos de uso precario en 53 inmuebles con personas físicas, sociedades anónimas, fundaciones, asociaciones civiles y 1 obra social.

La DGAB administra 712 inmuebles y, de acuerdo a lo establecido por la Ley 4705, 196 serán enajenados (ver Trabajo de campo 7.6 “Ley de Casa Propia”), es decir, continuará administrando 516 propiedades.

Dentro de los permisos otorgados en 2014 (51), se excluyen 18 correspondientes a inmuebles afectados por la mencionada Ley, a los efectos de la comparación, se consideraron 33 permisos, que representan el 6,4% de los 516 inmuebles.

De los resultados de la muestra probabilística, respecto a la antigüedad de la ocupación de los inmuebles, se arriba a las siguientes conclusiones: (ver **ANEXO IV**)

- 32 inmuebles (38%) no tienen datos;
- 25 inmuebles (29%) están afectados a la Ley 4705 y serán vendidos;
- 28 inmuebles (33%) poseen datos.

De los que poseen datos (28), 10 están ocupados desde hace menos de 5 años y los 18 restantes desde hace más de 5 años.

Excluyendo los inmuebles afectados por Ley, de los 60 restantes, 18 tienen una ocupación mayor de 5 años, que representa el 30%. (ver Observación N° 8)

Relacionando el 6,4% de los permisos otorgados con el 30% de los inmuebles con más de 5 años de antigüedad de ocupación, resulta que la DGAB de acuerdo con la proyección realizada, basada en la muestra seleccionada, arroja como resultado una demora en la renovación de todos los permisos de casi 5 años.

De la misma manera, con la proyección mencionada, si se agrega a este cálculo el 38% de los inmuebles que no tienen datos, el resultado es de casi 11 años.

Además, lo expuesto se da en un contexto de inflación, en el cual el valor locativo se desactualiza con el tiempo y en el que los contratos entre particulares se realizan cada 2 años (los permisos de uso precario que realiza la DGAB no tienen fecha de vencimiento ni una cláusula de redeterminación del canon, según surge del procedimiento de otorgamiento de permisos de uso GCI CANON del organismo).

En la muestra de cuentas de canon (ver Trabajo de campo 7.3 “Cuentas de canon”), la mitad de las cuentas de cánones tienen montos desactualizados y el 48% del universo de los inmuebles que administra la DGAB no tienen cuentas de canon, por lo que resulta insuficiente la cantidad de permisos de uso celebrada durante 2014. (Ver Observación N° 9)



Consultada la DGAB acerca de cómo se realizan las tasaciones para establecer los cánones, respondió:

Las tasaciones de los cánones la hace una arquitecta de la DGAB, no se hacen a través del Banco Ciudad.

El organismo utiliza un mecanismo de tasación que no es el habitual para los bienes de la Ciudad. Sin embargo, existe un vacío legal ya que la Ley 2095 lo establece para las “Concesiones de uso” y la Ley 3399 nada indica al respecto. Sólo el proyecto de Decreto Reglamentario de la Ley 3399 lo indicaría, según lo expresa la Procuración General en su IF-2014-09505567-2014-PG:

... que el plazo del permiso a otorgar supere el año, el Convenio contemplará pautas para la readecuación del canon en forma anual, con la debida intervención del Banco Ciudad de Buenos Aires

El Decreto Reglamentario no fue sancionado a la fecha.

7.5 Relevamiento de inmuebles

Consultado el organismo sobre la tarea de inspección de los inmuebles que administran, respondieron:

La DGAB hace relevamientos físicos de los inmuebles, pero aún no llega a hacerlo con una frecuencia de una vez al año.

Existen varias logísticas de relevamiento:

Inmuebles bajo gestión DGAB: Se están planificando los relevamientos para realizarlos anualmente. El equipo de relevamiento está conformado por un relevador físico y uno social. Se utilizan fichas de relevamiento y notificaciones de visita. No contamos con vehículos disponibles, por lo que se realizan en transporte público.

Inmuebles alquilados para uso de gestión: Toda vez que se registra un alquiler o transferencia de uso para gestión se realizan relevamientos específicos.

Inmuebles desocupados: Se realiza un relevamiento cada cuatro meses del último registro de relevamiento, para corroborar estado de ocupación.

Inmuebles de usos públicos: Se encuentra en proceso un relevamiento para verificar usos relacionados con salud, cultura y educación. Consisten en relevamiento fotográfico de fachada y verificación del uso declarado.

Relevamientos para proyectos específicos: Según proyección de obras públicas o intervención emergentes se envía equipo técnico para relevamiento.

La muestra probabilística arrojó los siguientes resultados: (ver **ANEXO V**)

36 inmuebles (42%) fueron relevados durante 2014;

27 inmuebles (32%) no fueron relevados en 2014 pero sí en 2015 y

22 inmuebles (26%) no fueron relevados ni en 2014 ni en 2015.

Los datos confirman la apreciación del organismo de que no llegaban a relevar anualmente todos los inmuebles que gestionan directamente.

Si tenemos en cuenta que la DGAB posee 4 equipos de trabajo para gestionar y que cada uno tiene un promedio de 178 inmuebles (la distribución no es exacta porque los equipos se dividen por Comunas), el organismo tiene los recursos



humanos para efectuar al menos un relevamiento físico anual de cada bien bajo su gestión directa.

(ver Observación N° 10)

7.6 “Casa Propia” Ley 4.705

En octubre de 2013 se sancionó la Ley 4705, conocida como “ley de casa propia” en la cual el GCBA declaraba como innecesarios para la gestión 196 inmuebles de dominio privado de la Ciudad, los cuales se debían transferir al Instituto de Vivienda (IVC) para su posterior enajenación a los legítimos ocupantes.

En la muestra probabilística estaban comprendidos dentro de esta Ley 24 inmuebles (29,4% del total) (ver **ANEXO VI**).

Consultada la DGAB sobre el cumplimiento de esta Ley, respondió:

Durante 2014 la ley no se implementó, se hará durante 2015 una primera tanda de 20 inmuebles.

De acuerdo a la forma de ocupación, las familias ocupantes de los inmuebles auditados (bajo la Ley de casa propia) tienen la siguiente clasificación:

Tenencia irregular	26 (51%)
Tenencia precaria onerosa	21 (41%)
Tenencia precaria gratuita	4 (8%)

De los resultados se desprende que la mitad de los beneficiarios de esta Ley no están abonando canon alguno ni se ha iniciado el trámite para que el IVC transfiera el dominio del inmueble y el GCBA cobre una cuota hipotecaria por el mismo.

Además, sólo 7 inmuebles (28% de los incluidos en la Ley 4705) fueron inspeccionados durante el período auditado, lo cual indica un incorrecto control de la situación ocupacional de estos inmuebles (13 inmuebles que no fueron relevados en 2014 sí lo fueron en 2015, pero a agosto de 2015 –fecha de la tarea de campo- aún 5 no habían sido relevados).

Se efectuó un cruce de la información del RUBI con el Anexo de la Ley 4705 para determinar si coincidían los domicilios y datos de los ocupantes beneficiados. Los resultados fueron que en el 92% de los casos coincidía el domicilio y en el 79% de los casos coincidía el titular.

Consultada la DGAB acerca de estas discrepancias, respondieron que la Ley había salido con errores y diferencias respecto al detalle originalmente informado por esa Dirección, y que a la fecha de la consulta (agosto de 2015) el organismo no había hecho una gestión para solicitar a la Legislatura las rectificaciones correspondientes. (ver Observación N° 11)

7.7 Muestra del Inciso 4. Bienes de Uso

Se realizó una muestra por significación económica del monto ejecutado durante 2014 del inciso 4 (Bienes de Uso). Se determinó una muestra de 9 erogaciones (sobre un total de 39) que representan el 59,65% de la ejecución presupuestaria (ver **ANEXO IX**).



Debido a que fueron escogidas erogaciones y no expedientes, al analizar los mismos, que incluían otras expropiaciones, la muestra inicial se amplió al 88,12% del total devengado en el inciso 4 en 2014.

En el 100% de los expedientes, se encontró que existía:

- La documentación respaldatoria (copias de títulos de propiedad, certificados de dominio, certificados de inhibiciones) completa;
- Tasaciones por parte del Banco Ciudad;
- Solicitudes de gasto y registros del compromiso definitivo;
- Disposición de la DGAB para la erogación de los montos de las expropiaciones.

Se encontró que en el 100% de los expedientes existían 2 o más tasaciones del Banco Ciudad y que en todos se pagó la expropiación al valor “actualizado” de la última tasación, contrariando el art. 9º de la Ley N° 238:

La indemnización a pagar por el expropiante sólo comprende el valor objetivo del bien al momento de entrar en vigencia la ley que lo hubiere declarado de utilidad pública, los daños que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación y los respectivos intereses.

En el **ANEXO IX** se encuentra el detalle de todos los expedientes analizados, el monto original de la tasación y su fecha, y el monto de la última “actualización” y su fecha.

En el cuadro se compara el aumento porcentual de las tasaciones con la evolución del precio del metro cuadrado en dólares de la CABA (según informe de la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad) y la cotización del dólar del BCRA.

Si bien no debería haber existido una segunda tasación, ya que la Ley N° 238 reconoce sólo la valuación original y los intereses, se analizaron la razonabilidad de las nuevas cotizaciones. Como se desprende del cuadro anexo, existen 2 casos con desvíos muy significativos: último ítem del orden 4 y el orden 5. Esta última expropiación representa el 58,3% del total devengado en el inciso durante 2014 e implicó una erogación mayor en \$ 4.000.000 para el Tesoro de la Ciudad; si se hubiese tasado con el aumento del valor de los inmuebles, la mayor erogación hubiese sido de \$ 1.245.000.

No obstante, debe tenerse en cuenta que la Ley N° 238 no reconoce “actualizaciones” de las tasaciones, sino los intereses de la tasación original. En ese caso, tomando las “Tasas Activas promedio del Banco Nación para las operaciones de descuentos de documentos comerciales. Tasa activa cartera general (préstamos). Acordada C.N.A.T. 2.357/02”, con capitalización mensual, los intereses debidos hubiesen sido del 12,98% y por lo tanto el monto adicional hubiera sido de \$ 1.947.000, con lo cual la expropiación detallada en el número de orden 5 de la muestra generó una erogación adicional de \$ 2.053.000, en contra de la Ley antes mencionada.

Cabe destacar que la actualización en la tasación se incrementó más que los valores de mercado: 26,7% de aumento en casi 6 meses desde la tasación original, versus 8,3% del aumento del valor del metro cuadrado en ese semestre.

El artículo 9º de la Ley 238 indica además:

No se toman en cuenta circunstancias de carácter personal, los valores afectivos, las ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que confiere al bien la obra a ejecutarse. No se paga lucro cesante. Los contratos celebrados con posterioridad a la fecha de la ley no se toman en cuenta para determinar su valor. No se indemnizan las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declara afectado a expropiación, salvo las mejoras necesarias.

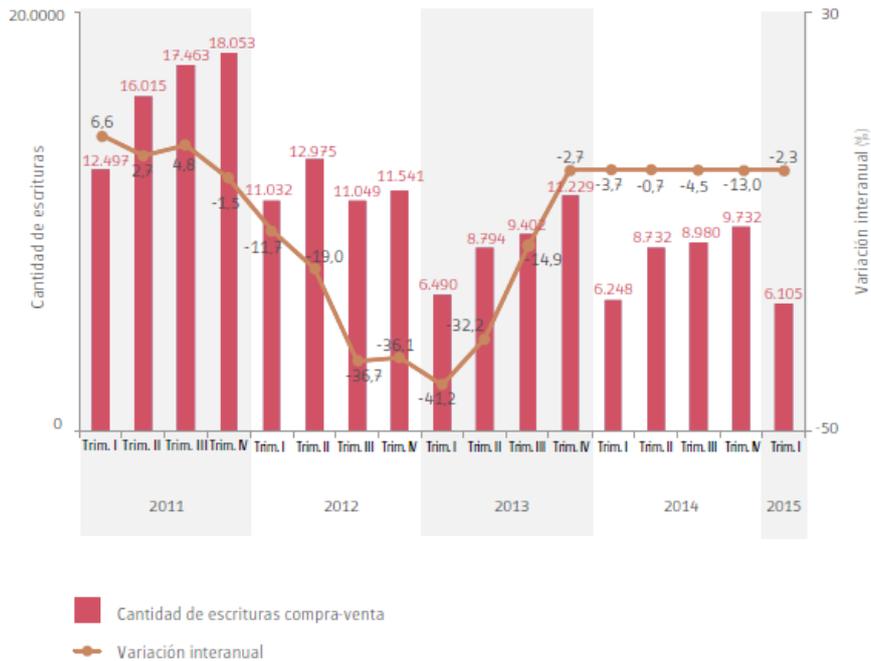
De acuerdo al informe de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA titulado “Dinámica reciente del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires. Departamentos de 2 y 3 ambientes en venta. Mayo a julio de 2014”:

La oferta de unidades (tanto nuevas como usadas) sigue siendo poco significativa en toda la zona Sur de la Ciudad.

En el trimestre mayo-julio de 2014 prácticamente no se observaron variaciones en el valor promedio en U\$ del m2 ofertado respecto del mismo período de 2013.

En zonas de menor valor relativo del m2 (oeste y sur de la Ciudad) los precios cayeron entre un 1% y un 7%.

En el mismo informe correspondiente al período febrero a abril de 2015, la DGEyC muestra en un gráfico la caída en el nivel de escrituraciones en 2014:



Estos informes corroboran que los valores actualizados informados por el Banco Ciudad no reflejan la situación del mercado inmobiliario en ese momento. (ver Observación N° 12).

7.8 Interacción con la Dirección General de Concesiones (DGCONC)

Dentro de la descripción de responsabilidades primarias de la Dirección, se detalla:



Intervenir en carácter previo y vinculante en los procedimientos donde se constituyan derechos de uso a terceros respecto de los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consultada la DGAB confirmó la intervención previa de este organismo en todo acto de la Dirección General de Concesiones (DGCONC).

Durante la revisión de la muestra probabilística de expedientes se encontraron 12 inmuebles (14% del total) que no estarían bajo la órbita de la DGAB sino de la DGCONC. El detalle se encuentra en el **ANEXO X**.

En algunos de estos inmuebles existe una duplicación de funciones, que se ejemplifica en el N° de orden 61 de la muestra (Club San Telmo) en el cual la DGAB la inspecciona el 24/11/2014 y la DGCONC el 17/12/2014. (ver Observación N° 13)

7.9 Inmuebles remanentes y sobrantes de expropiación

En la descripción del programa 13, Administración de bienes para el año 2014 se indica:

Relevamiento y análisis de inmuebles remanentes y sobrantes de expropiación para la preparación de un proyecto de ley de venta de dichos inmuebles (estudio de antecedentes, informes de dominio y tasaciones). Una vez sancionada la ley, se enajenarán los inmuebles.

Consultada la DGAB si se cumplió durante 2014 este proyecto, respondió:

No. Se realizaron las tareas de identificación y análisis de estos inmuebles, pero luego se tomó la decisión de no presentar dicho proyecto de ley.

En la misma descripción del programa 13. Administración de bienes para el año 2014 se detalla otro proyecto:

Fideicomiso de la Corporación Buenos Aires Sur S.E

Durante 2013 se hizo un relevamiento de todos los inmuebles de dominio privado de la Ciudad de Buenos Aires situados en el polígono de actuación de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. Durante 2014, se instrumentará la transferencia de estos inmuebles al fideicomiso administrado por la sociedad del estado mencionada.

La DGAB informó sobre el estatus de este proyecto:

El proyecto no contemplaba la transferencia de bienes inmuebles sino informar a la CBAS los inmuebles potencialmente transferibles a su esfera según resultasen de interés.

En el Trabajo de campo 7.8 “Interacción con la DGCONC” se detalla que el 14% del total de la muestra correspondería a inmuebles que deberían ser gestionados por la Dirección General de Concesiones.

En el Trabajo de campo 7.1 “Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Generalidades” se detalla que el 68% de los inmuebles son viviendas, entre las cuáles están incluidas las afectadas a la Ley de Casa Propia (27,5% del total, que a la fecha del relevamiento no se había transferido al IVC inmueble alguno) (ver Trabajo de campo 7.6 “Casa propia Ley 4705”).



Estas viviendas presentan un riesgo potencial para el GCBA, ya que la falta de pago de expensas o Aguas de los permisionarios lo hace responsable del pago, además de la pérdida de ingresos por los ABL impagos (el 21,8% de los juicios informados por la Procuración en las cuales la DGAB es demandada, corresponden a estos conceptos -ver Trabajo de campo 7.10 “Juicios en Procuración”). Además presentan el riesgo de incendio de los inmuebles, ya que actualmente no se exige la presentación de un seguro de incendio vigente, como sí se hacía anteriormente y como actualmente lo exige la DGCONC.

Por otra parte muchas de estas viviendas son innecesarias para la gestión del GCBA como se expresa en la Ley 4705, con excepción de las que están expropiadas por proyectos específicos aún vigentes, que este equipo no pudo determinar a través de la información del RUBI.

Si tenemos en cuenta que la DGAB administra directamente 712 inmuebles con 4 equipos de trabajo, y que el 68% de estos son viviendas, el 14% correspondería a la DGCONC y existe una cantidad no determinada que deberían ser transferidos a la Corporación Buenos Aires Sur S.E., la gestión de la DGAB se reduciría al 18% del actual universo, es decir, a aproximadamente 128 inmuebles, que podrían ser administrados eficientemente. (Ver Observación N° 14).

7.10 Juicios en Procuración

Consultada la interacción entre la DGAB y Procuración, el organismo auditado respondió:

La DGAB informa a Procuración cuando un inmueble está usurpado. En el caso que la DGAB logre regularizar la situación, se lo informa a Procuración para desistir del juicio.

Ante el requerimiento de cuántos juicios se iniciaron en 2014 ante la falta de pago de algún concepto (canon, expensas, ABL, AySA, etc.), la DGAB respondió:

El inicio de juicios es competencia de la PG.

Consultada la Procuración sobre la existencia de cuestiones litigiosas iniciadas o en curso en el periodo auditado, el organismo envió un detalle de los 153 juicios que involucran a la DGAB, cuyo resumen es el siguiente:

Juicios de terceros al GCBA		
Motivo	cantidad de causas	subtotal
expropiación inversa- retrocesión	21	
expropiación	4	
expropiación indirecta	1	26
Aguas Argentinas ejec.fiscal	3	
ejecución de expensas	12	
SUTERH- OSPERYHRA -ejecución	7	22
amparo	14	
prescripción adquisitiva	12	
otros	12	
medida cautelar	3	
daños y perjuicios	3	
impugnación de acto administrativo	2	
regulación/ejecución de honorarios	2	
ejecución de sentencia	2	
interdicto	1	
Estado Nacional - escrituración	1	
reivindicación	1	
TOTAL	101	



Juicios del GCBA a terceros	
Motivo	cantidad de causas
desalojo	27
expropiación	13
Estado nacional- ordinario	2
ejecución fiscal	1
cobro de pesos	1
reivindicación	1
prescripción adquisitiva	1
nulidad de acto jurídico	1
de la MCBA	
desalojo	4
expropiación	1
TOTAL	52

El cuadro indica que existen 31 juicios de desalojo, cuando los inmuebles ocupados irregularmente son 340 (ver Trabajo de campo “Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Generalidades”), es decir, el 9,1% del total. Como se advierte en las respuestas dadas por la DGAB, el organismo no hace un seguimiento de qué juicios inicia o no la Procuración General (ver Observación N° 15)

7.11 Indicadores de gestión

El Decreto 179/10 modifica, entre otros, la estructura organizativa de la Jefatura de Gabinete de Ministros. En el anexo del decreto se establecen las responsabilidades primarias de la Dirección General de Tablero de Control:

Obtener información respecto de objetivos estratégicos y específicos de las dependencias del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para inferir de ellos las operaciones necesarias para su cumplimiento, realizando el monitoreo y seguimiento de dichas operaciones a través del Tablero de Control.

Consultada la DGAB sobre si elaboran indicadores de gestión y si los mismos fueron enviados a la DGTC, respondió:

Los indicadores de gestión son internos y se basan en metas específicas de relevamientos y actualización de información en el RUBI. No se han implementado indicadores de gestión para elevar a la Dirección General de Control de Gestión, Subsecretaría de Planeamiento y Control de Gestión.

(ver Observación N° 16)

7.12 Alquileres del GCBA

La descripción de responsabilidades primarias de la DGAB para el 2014, indica:

Entender, coordinar, evaluar y diagramar procedimientos en los que se regule la locación a terceros de bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Consultado al respecto, el organismo respondió:

... En el caso de que un organismo quiera alquilar, debe previamente consultar a la DGAB si existen inmuebles de dominio de la ciudad desocupados, que cumplan con sus requerimientos. El organismo que alquila tiene la obligación de registrar el inmueble en el RUBI, debido a que los pagos de servicios son centralizados, Contaduría controla el alta en el RUBI para pagarlos. Cuando una Jurisdicción no utiliza un inmueble debería devolverlo a la DGAB, lo cual no siempre sucede.

Todos los contratos de alquiler de bienes inmuebles utilizados para uso de gestión están sistematizados en el RUBI bajo el estado “Alquilado por el GCBA”. Son los que informan las áreas como vigentes, y/o se solicitan para actualizar el estado al detectarse que los plazos de vencimiento se han cumplido. Respecto de la cantidad de inmuebles alquilados por la Ciudad, el total según RUBI al día de la fecha son 145.

Las dependencias del GCBA no siempre informan cuando dejan de utilizar un inmueble, lo cual hace que la DGAB no cuente con toda la información necesaria para decidir la conveniencia de que un organismo alquile o no un inmueble. Con relación a ello, del relevamiento efectuado no se ha constatado la existencia de normativa que obligue a los organismos a informar a la DGAB sobre la desocupación de un inmueble. (ver Observación N° 17)

IV. OBSERVACIONES

1.- El organismo no realiza un cruce de información con la AGIP de manera periódica para saber qué inmuebles bajo su gestión tienen deudas por ABL. (Ver Trabajo de campo 7.1 “Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Generalidades”).

2.- El 30,5% de los inmuebles auditados contenían al menos un dato erróneo o faltante en el RUBI. (Ver Trabajo de campo 7.1 “Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Generalidades”).

3.- En lo que respecta al impuesto de sellos, en la muestra seleccionada no se encontró caso alguno en el que se le haya dado intervención a la AGIP o en el que se haya pagado el impuesto establecido en el art. 283 del Código Fiscal T.O. 2014. (Ver Trabajo de campo 7.1 “Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Generalidades”).

4.- Se detectó que la DGAB concedió permisos de uso sobre inmuebles en Propiedad Horizontal que tenían unidades complementarias de cocheras que no fueron incluidas en el convenio, generando una ocupación irregular de las mismas con un beneficio económico en 2 de los 3 casos detectados en la muestra probabilística. (Ver Trabajo de Campo 7.2 “Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Casos particulares”).

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



la gratuidad (ver Trabajo de Campo 7.2 “Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Casos particulares”).

6.- Se relevó un permiso de uso precario sin fecha de emisión, contradiciendo el Decreto 1510/97, art.8º. (Ver Trabajo de Campo 7.2 “Muestra de Inmuebles gestionados por la DGAB- Casos particulares”).

7.- Las cuentas que abonan canon registran un alto porcentaje (49%) con deudas, de las cuales no se encontró en el RUBI o en los archivos específicos de estas cuentas gestión alguna por parte de la DGAB o ante la Procuración para impulsar el cobro de las mismas. Se detectó un incompleto y defectuoso control de los pagos de expensas, ABL y AYSA; esta verificación sólo se efectúa sobre los que no tienen deudas, omitiendo el control sobre el resto del universo (los deudores, los permisos gratuitos y los que ocupan irregularmente inmuebles). Se detectaron 2 casos de deudas antiguas inexistentes y 1 caso en el que se refinanció una deuda por un monto menor a la deuda acumulada. (Ver Trabajo de Campo 7.3 “Cuentas de Canon”).

8.- El 30% de los inmuebles administrados por la DGAB (excluyendo los afectados por la Ley de Casa Propia”) están ocupados desde hace más de 5 años, algunos de manera irregular, lo cual contradice lo indicado por el art. 104, inciso 23, de la Constitución de la CABA (Ver Trabajo de Campo 7.4 “Permisos de Uso otorgados en 2014”).

9.- La DGAB realizó durante el período auditado insuficientes renegociaciones y/o negociaciones de permisos de uso (6,4% de los inmuebles que administra, excluyendo los afectados a la ley de casa propia), comparado con el universo de inmuebles bajo su gestión, deteriorando el poder adquisitivo de los cánones cobrados y gestionando escasos acuerdos con los ocupantes irregulares de inmuebles (Ver Trabajo de Campo 7.4 “Permisos de Uso otorgados en 2014”).

10.- Durante 2014 sólo se relevaron físicamente el 42% de los inmuebles gestionados directamente por el organismo, cuando el mismo tiene los recursos humanos para efectuar un relevamiento anual del 100% (ver Trabajo de Campo 7.5 “Relevamiento de inmuebles”).

11.- Desde la sanción de la Ley N° 4705 (casa propia) en la cual se declaraban innecesarios para la gestión 196 inmuebles (27,5% del total de los inmuebles que gestiona la DGAB), el organismo no realizó una gestión activa para dar cumplimiento a esta Ley, todas vez que: a) no ha regularizado la situación de las tenencias irregulares que no abonan canon, que son el 51% de las familias, b) no inspecciona regularmente los inmuebles y c) no se realizaron las gestiones necesarias para rectificar los errores de la Ley de Casa Propia. (ver Trabajo de Campo 7.6 “Casa propia Ley 4.705”).

12.- No se cumple con el artículo 9º de la Ley N° 238 en las expropiaciones a cargo de la DGAB, al actualizar las tasaciones originales en lugar de reconocer los intereses, como indica la norma. En uno de los casos analizados, que representa el 58,3% del devengado del inciso 4 (Bienes de Uso) en 2014, la actualización practicada en la expropiación superó ampliamente el incremento del valor de mercado de los



inmuebles de la CABA (26,7% de incremento en 6 meses, versus 8,3% de aumento del valor de mercado) (ver Trabajo de Campo 7.7 “Muestra del Inciso 4. Bienes de Uso”)

13.- El 14% de los inmuebles administrados por la DGAB deberían estar administrados por la Dirección General de Concesiones, lo cual en algunos casos ha generado una duplicación de funciones, como sucedió en el N° de orden 61 de la muestra probabilística (ver Trabajo de Campo 7.8 Interacción con la DGCONC).

14.- La DGAB administra un porcentaje significativo de inmuebles que son innecesarios para la gestión del GCBA y además no impulsa adecuadamente los trámites necesarios para transferir al dominio privado o a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. los bienes bajo su gestión, como se puede advertir en la inacción observada para llevar adelante la Ley N° 4705 (Casa Propia) y los proyectos para 2014 del Programa 13 (ver Trabajo de campo 7.9 “Inmuebles remanentes y sobrantes de expropiación”).

15.- El organismo auditado informa a Procuración General las cuestiones pasibles de iniciar una acción judicial, no realizando un seguimiento respecto de las mismas.

(Ver Trabajo de campo 7.10 “Juicios en Procuración Gral. “).

16.- La DGAB no cumple con el Decreto 179/10 respecto a enviar a la Dirección General de Tablero de Control los indicadores de gestión de su organismo (ver Trabajo de Campo 7.11 “Indicadores de Gestión”).

17.- Las dependencias del GCBA no siempre informan a la DGAB cuando dejan de utilizar un inmueble, lo cual hace que esta última no cuente con toda la información necesaria al momento de decidir respecto de la conveniencia para que un organismo alquile o no un inmueble. Con relación a ello, del relevamiento efectuado no se ha constatado la existencia de normativa que obligue a los organismos a informar a la DGAB sobre la desocupación de un inmueble. (Ver trabajo de Campo 7.12 “Alquileres del GCBA”).

V. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que siguen guardan correspondencia numérica con las observaciones.

1. Realizar un cruce de información con la AGIP de manera periódica con el objetivo de conocer los inmuebles bajo su gestión que tienen deudas por ABL, a fin de realizar el reclamo correspondiente.
2. Llevar un registro completo de los datos contenidos en el RUBI.
3. Advertir e informar a la AGIP la falta de pago del impuesto de sellos.



4. Reformular los permisos de uso incluyendo las unidades complementarias de inmuebles en Propiedad Horizontal (PH) y gestionar el recupero económico en aquellas que corresponda.
5. y 6. Tomar los recaudos necesarios para evitar incumplimientos, errores u omisiones en los contratos de permiso de uso.
7. Diligenciar las acciones pertinentes para la gestión del cobro y control del pago de los cánones.
8. Implementar las acciones necesarias para regularizar las ocupaciones por períodos mayores a cinco años, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104, inciso 23 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y demás normas vigentes.
9. , 11. y 14. Mejorar la gestión en:
 - a) Las renegociaciones de los permisos de uso.
 - b) La regularización de las tenencias irregulares de los inmuebles que no abonan canon.
 - c) La inspección de los inmuebles bajo gestión.
 - d) La rectificación de los errores de la Ley de Casa Propia.
 - e) La transferencia a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. y al IVC de los inmuebles innecesarios para la gestión del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
10. Emplear los recursos humanos en forma eficiente para el logro de los objetivos propuestos, entre ellos el relevamiento físico del 100% de los inmuebles bajo gestión.
12. Dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley N° 238 en el caso de expropiaciones a cargo de la DGAB, reconociendo los intereses en lugar de actualizar las tasaciones originales. Iniciar sumario, en caso de corresponder, para deslindar responsabilidades en el caso establecido en el Orden N° 5 del Anexo IX del presente informe.
13. Asegurar que la administración de los inmuebles que correspondan pasen a cargo de la DGCONC, y así evitar la duplicidad de funciones a fin de favorecer el control por oposición.
15. Implementar la realización de un seguimiento respecto de lo informado a la Procuración General de la Ciudad sobre aquellas cuestiones pasibles de iniciar una acción judicial.



16. Dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto N° 179/10, implementando indicadores de gestión para su envío a la Dirección General de Control de Gestión, Subsecretaría de Planeamiento y Control de Gestión, con el fin de contribuir a un control de gestión más eficaz y eficiente.

17. Impulsar la creación de una norma que obligue a las dependencias del GCBA a informar sobre la desocupación que realicen de los inmuebles bajo su órbita, para así poder expedirse respecto de la conveniencia de alquilar o no un inmueble y contribuir a optimizar la gestión de los recursos por parte de los organismos del GCBA.

VI. CONCLUSIÓN

El trabajo de auditoría realizado por la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires controló y evaluó la gestión de la Dirección General de Administración de Bienes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En base a las tareas efectuadas y a las evidencias obtenidas, se observan falencias de gestión, debilidades en el control interno e incumplimientos a las normas vigentes en las actividades realizadas.

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



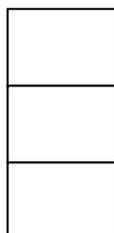
ANEXOS

ANEXO I	MARCO NORMATIVO
ANEXO II	RESULTADOS DE LA MUESTRA DE INMUEBLES
ANEXO III	CUENTAS DE CANON
ANEXO IV	ANTIGÜEDAD DE LA OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES
ANEXO V	RELEVAMIENTO DE INMUEBLES
ANEXO VI	INMUEBLES ANALIZADOS BAJO LA LEY 4.705
ANEXO VII	Muestra probabilística de inmuebles gestionados por la DGAB
ANEXO VIII	MUESTRA DEL INCISO 4. BIENES DE USO
ANEXO IX	RESULTADOS MUESTRA DEL INCISO 4. BIENES DE USO
ANEXO X	INMUEBLES QUE PERTENECERÍAN A LA ÓRBITA DE LA D.G. DE CONCESIONES



ANEXO I MARCO NORMATIVO

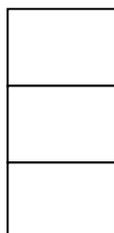
Norma	Publicación	Síntesis
Constitución de la Ciudad de Buenos Aires	BOCBA 12/04/1996	Establece lineamientos y criterios generales respecto del ejercicio financiero del Sector Público.
Ley N° 52	BOCBA 30/09/1998	Régimen de las Herencias Vacantes. Juicio Sucesorio. Reputación de vacancia. Bienes o valores vacantes. Bienes existentes. Sucesiones en trámite.
Ley N° 70	BOCBA 20/09/1998	Sistema de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad.
Ley N° 238	BOCBA 15/10/1999	Régimen de Expropiaciones en el Ámbito territorial de la CABA. D.G. Administración de Bienes actúa como órgano expropiante.
Ley N° 325	BOCBA 18/02/2000	Aprueba Normas de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires.
Ley N° 1171	BOCBA 27/11/2003	Modifica Ley N° 238. Agrega art. 9 bis.
Ley N° 2095	BOCBA 02/11/2006	Ley de Compras y Contrataciones de la CABA. La DG administración de Bienes actúa como órgano contratante.
Ley N° 3327	BOCBA 09/02/2010	Modifica Art 1° Ley N° 238.
Ley N° 3399	BOCBA 03/02/2010	Regula el procedimiento para el otorgamiento de permiso de uso precario de los inmuebles de dominio público y privado de la ciudad de Buenos Aires.
Ley N° 4013	BOCBA 07/12/2011	Ley de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Ley N° 4220	BOCBA 23/08/2012	Modifica Art 21 Ley N° 238.



Ley N° 4264	BOCBA 23/08/2012	Declara innecesarios inmuebles - enajenación de bienes - aprueba la venta de inmuebles - instituto de la vivienda - procedimiento de subasta pública - recaudación destinada a mejoras - teatro General San Martín - centro cultural General San Martín - complejo ciudad de la música - museo de arte moderno de buenos aires.
Ley N° 4481	BOCBA 20/12/2012	Autorización de venta de inmuebles – predios – edificios.
Ley N° 4567	BOCBA 13/06/2013	Corrige errata de la ley 4264 - anexo i inmuebles declarados innecesarios - dispone enajenación.
Ley N° 4652	BOCBA 01/808/2013	Corrija la errata a la Ley 4264, publicada en el B.O.C.B.A. N° 4002 del 26 de septiembre de 2012, en su Anexo II, Inmuebles subastados para su aprobación.
Ley N° 4705	BOCBA 21/11/2013	Declara innecesarios inmuebles de dominio privado de la CABA que se encuentren ocupados legítimamente con destino a vivienda familiar.
Ley N° 4759	BOCBA 19/12/2013	Modifica la Ley N° 52.
Ley N° 4809	BOCBA 27/12/2013	Ley de Presupuesto año 2014.
Ley N° 5015	BOCBA 10/07/2014	Modifica la Ley N° 4809.
Decreto N° 1436/GCABA/46	BMCBA N° 7662	Aprueba la ampliación de un tramo de la Av. Paseo Colon.
Decreto N° 13265/GCABA/68		Ratifica Decreto N°1436/46
Decreto N° 15466/GCABA/77		Ratifica Decreto N°1436/46
Decreto N° 1510/GCABA/97	BOCBA 27/10/1997	Regula el procedimiento administrativo en la Ciudad de Buenos Aires.
Decreto N° 2760/GCABA/98	BOCBA 28/12/1998	Reglamenta Ley N° 52. Régimen aplicable a las herencias vacantes.

Decreto N° 1000/GCABA/99	BOCBA 31/05/1999	Reglamentación de la Ley N° 70.
Decreto N° 754/GCABA/08 (1)	BOCBA 27/06/2008	Derogada. Reglamenta la Ley N° 2095 (y modificatorios Decreto N° 232/10, Decreto N° 547/12 y Decreto N° 386/13)
Decreto N° 179/GCABA/10	BOCBA 03/03/2010	Modifica la estructura organizativa de la Jefatura de Gabinete de Ministros
Decreto N° 660/GCABA /11	BOCBA 14/12/2011	Aprueba la Estructura orgánico funcional del Poder Ejecutivo. Reglamenta Ley N° 4013.
Decreto N° 236/GCABA /12	BOCBA 24/05/2012	Modifica Decreto N° 660/11(estructura).
Decreto N° 78/14	BOCBA 24/02/2014	Modifica la estructura Organizativa del Ministerio de Desarrollo Económico. Modifica Decreto n° 660/11 y el Decreto N° 236/12.
Decreto N° 95/14	BOCBA 11/03/2014	Reglamenta la Ley N° 2095 de Compras y Contrataciones CABA (Deroga Decreto N° 754/08 y modificatorios).
Decreto N° 253/14	BOCBA 04/07/2014	Anexo - Decreto N° 253/14 Anexo I Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (t.o. 2014)
Resolución N° 161/GCABA/AGCBA/00	28/12/2001 (2)	Normas Básicas de auditoría externa.
Resolución N° 365/GCABA/SED-PG- EGRAL/03	BOCBA 28/08/2003	Reglamento del Régimen de Herencias Vacante Aprobado por la Secretaria de Educación, las Procuración General y la Escribanía General. Procedimiento.
Resolución N° 5/GCABA/SECLYT- MJGGC-MHGC- MMGC/14	BOCBA 22/05/2014	Procedimiento Administrativo Electrónico que deberá observarse en la locación administrativa de inmuebles.
Ordenanza N° 10414/39	BMCBA	Concesión sin límite de tiempo del Observatorio Astronómico del Parque Centenario
Ordenanza N° 10784/39	BMCBA	Insiste en la Ordenanza N° 10414/39

(1)Derogada por Decreto N° 95/14. (2) Fecha de Sanción de la resolución.



ANEXO II RESULTADOS DE LA MUESTRA DE INMUEBLES

ORDEN muestra	RUBI	CLASIF JURIDICA	según RUBI		Nomencl. catastral	Clasificación jurídica				según relevamiento		Forma ocupación				
			USO PRINCIPAL	SITUACION OCUPACION		SI	NO	suelo finca	parc. B. Autopista	Bajo Autopista	uso principal	uso específico	irregular	tenenc. prec. onerosa	tenenc. prec. gratuita	desocupado
1	010000138M025A0009A000000000	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	viv.unifamiliar	1				
2	010000146M028B80009400000000	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	asentamiento	1				
3	010000150M0094020D0000000000	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	viv.multifamiliar	6		1		
4	010000152M001000003000000000	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Gratuita	1		1			habitational	viv.multifamiliar	1	2			
5	010000152M001000008000000000	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	asentamiento	2				
6	010000154M003900004000000000	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			complem/esp/parcimiento	viv.multifamiliar	2				
7	010000154M01040023D000000000	Suelo	Parcialmente Bajo Autopista	Ocupado Irregularmente	1		1				parqueizado	1				
8	010000154M040B00025000000000	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	asentamiento	15				
9	010000154M057A0002C000000000	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	viv.unifamiliar	2				
10	010000154M058B80009000000000	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	viv.unifamiliar	1				
11	010000154M119A0001B000300000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa	1			1		habitational	viv.unifamiliar		1			
12	010000156M01000000F000000000	Suelo	Logística/Depósito	Ocupado Irregularmente	1		1			Logística/depo sitio	deposito a cielo abierto	2				
13	010000156M113B0000D000000000	Suelo	Recreativo	Tenencia Precaria Gratuita	1		1			recreativo	club			1		
14	010000156M113C0000A000000000	Suelo	Recreativo	Tenencia Precaria Gratuita	1		1			recreativo	club			1		
15	010000158M058B80001B00000000	Finca	Recreativo	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	viv.multifamiliar	2				
16	010000162M130B00020000000000	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	viv.unifamiliar	1				
17	010000176M0020000A0000000000	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	viv.unifamiliar	1				
18	010000177M002C0004A000000000	Bajo Autopista	Comercial	Ocupado Irregularmente	1				1	ONG	cancha	1				
19	010000177M007B00004000000000	Bajo Autopista	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1				1	habitational	tenis/futbol	1				
20	010000177M035D00001E00130000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa	1			1		habitational	viv.multifamiliar	9				
21	010000178M092A0000F000000000	Suelo	Comercial	Ocupado Irregularmente	1		1			comercial	estacionamiento	1				
22	010000195M002500001000000000	Parcialmente Bajo Autopista	ONG	Ocupado Irregularmente	1			1		ONG	Fundación/Asociación	1				
23	010000195M002500005A00000000	Parcialmente Bajo Autopista	ONG	Ocupado Irregularmente	1			1		comercial	cancha		1			
24	010000224M0036000D0000000000	Suelo	Ninguno	Desocupada	1		1			ninguno	tenis/futbol desocupado			1		
25	010000224M061A0016B000000000	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa	1		1			habitational	viv.unifamiliar			1		
26	010000234M00640019A000000000	Finca	Logística/Depósito	Ocupado Irregularmente	1		1			Logística/depo sitio	deposito cerrado	1				
27	010000316M003700021000000000	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	asentamiento	5				
28	010000318M00340003C000000000	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente	1		1			habitational	asentamiento	1				

ORDEN muestra	RUBI	CLASIF JURIDICA	según RUBI		SITUACION OCUPACION	Nomenci. catastral		Clasificación jurídica					según relevamiento		Forma ocupación				
			USO PRINCIPAL	SITUACION OCUPACION		SI	NO	suelo finca	part. B.Autopista	PH	Bajo Autopista	Uso principal	uso específico	irregular	tenenc. prec. onerosa	tenenc. prec. gratuita	desocupado	gubernamental	
58	010000913M004200007000000000	Finca	Habitacional	Irregularmente	1			1								4			
59	010000928M00630004100010000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Irregularmente	1													1	
60	010001204M0020000400000000	Finca	Habitacional	Irregularmente	1			1								2			
61	010001204M001400019000000000	Parcialmente Bajo Autopista	Recreativo	Tenencia Precaria Gratuita	1				1									1	
62	010001204M00140013B00040000	Propiedad Horizontal	Complementario/Esparcimiento	Irregularmente	1														
63	010001204M00140013B00320000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Tenencia Precaria	1													1	
64	010001204M00190025B000000000	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria	1			1										2	
65	010001204M004000004E00000000	Finca	Habitacional	Irregularmente	1			1											
66	010001204M00550000700140000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Tenencia Precaria	1													1	
67	010001214M004600007000000000	Parcialmente Bajo Autopista	Logística/Depósito	Irregularmente	1				1										
68	010001302M00450020C000000000	Suelo	Habitacional	Irregularmente	1			1										1	
69	010001312M00330001100050000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Irregularmente	1													1	
70	010001312M00330001100130000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Irregularmente	1													1	
71	010001405M00130028A00240000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Onerosa	1													1	
72	010001567M003200015000000001	Unidad Complementaria	Logística/Depósito	Tenencia Precaria Gratuita	1													1	
73	010001567M00320001500090000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Tenencia Precaria	1													1	
74	010001567M00320001500190000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Tenencia Precaria	1													1	
75	010001567M00320001500300000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Tenencia Precaria	1													1	
76	010001567M006700021000000001	Unidad Complementaria	Comercial	Irregularmente	1														
77	010001567M00670002100080000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Onerosa	1													1	
78	010001567M00680001900060000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Irregularmente	1													1	
79	010001571M007900003000000000	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria	1													1	
80	010001593M0060009B0000000000	Suelo	Habitacional	Irregularmente	1			1										2	
81	010001629M00760007B000000000	Suelo	Recreativo	Irregularmente	1			1										1	
82	010001651M00060000300050000	Propiedad Horizontal	Habitacional	Irregularmente	1														1
83	010001655M01200000B000000000	Suelo	Recreativo	Gratuita	1			1										1	
84	010001673M008700001000000000	Suelo	En Análisis	En Análisis	1			1											
85	010001675M010600012000000000	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria	1													1	
TOTALES					85	0	16	30	8	28	3				120	37	15		1
							19%	35%	9%	33%	4%				175				2

ORDEN muestra	Existen datos personales ocupante			Valuación fiscal Rentas			¿Faltan datos en el RUBI?		¿Datos erróneos en el RUBI?		Observaciones
	SI	NO	Desocupado	SI	NO	N/A	SI	NO	SI	NO	
1	1			1							
2		1		1							No se inspecciona por ser zona de riego. Se desconocen los ocupantes
3	1			1							En abril de 2014 se iniciaron acciones judiciales de desalojo. Figura en el listado de juicios de la Procuración. El gratuito es a una ONG
4	1			1			1				Una de las tenencias gratuitas tienen contratos onerosos antiguos (desde 1980) pero no el convenio gratuito. El otro convenio gratuito no está en el RUBI.
5	1			1							el último relevamiento dice que no se pudo ingresar a la vivienda,
6	1			1							
7		1			1		1				
8		1				1			1		Figura como afectado a Casa Propia, ley 4705, pero no aparece en el Anexo de la Ley
9	1				1						
10	1			1							
11	1			1			1				En el RUBI no figura el nombre del titular a pesar de tener convenios firmados
12	1				1		1				en el RUBI no figuran los datos de los titulares irregulares, la información se tomó de un informe de relevamiento
13	1			1			1				La ley que otorgó el permiso al Club Huracán por 20 años venció en 2006, y en el RUBI no se indica renovación, cuando sí la hubo, Ley 5145/14. Este ítem correspondería a la DIRECCIÓN DE CONCESIONES, no a DGAB
14	1			1							Por Ley 4295 se proroga por 20 años el permiso gratuito. Este ítem correspondería a la DIRECCIÓN DE CONCESIONES, no a DGAB
15		1			1		1				
16		1		1			1				Tiene juicio por desocupación administrativa llevado por Desarrollo Social desde 2002, sin otro dato.
17		1		1							
18	1					1			1		En el RUBI está clasificado como "comercial" cuando es una Fundación para el desarrollo del tenis en discapacitados (Fundación DETEDIS).
19	1					1					
20	1			1							
21	1				1		1				es una Sociedad Anónima, el RUBI indica el 21/05/2014 que está en trámite de regularización, pero a agosto de 2015 no figura como regularizado. No se pudo obtener copia del trámite administrativo 19965/81 que le dio origen.
22		1				1	1				En 1999 caducó la concesión a la Asociación Vecinal. Este ítem correspondería a la DIRECCIÓN DE CONCESIONES, no a la DGAB
23	1					1					Este ítem correspondería a la DIRECCIÓN DE CONCESIONES, no a DGAB
24			1		1		1				El 10/10/2014 SBASE restituye el inmueble.
25	1			1							Refinanciación de deuda anterior
26	1			1							El Decreto 107/14 ordena la desocupación del inmueble. No hubo relevamiento posterior al Decreto.
27	1			1							
28		1			1		1				No se releva por cuestiones de seguridad

ORDEN muestra	Existen datos personales ocupante		Desocupado	Valuación fiscal Rentas			¿Faltan datos en el RUBI?		¿Datos erróneos en el RUBI?		Observaciones
	SI	NO		SI	NO	N/A	SI	NO	SI	NO	
29	1				1		1				
30	1					1					Turbodiesel SA. Este ítem correspondería a la DIRECCIÓN DE CONCESIONES, no a DGAB
31	1					1			1		Transferido a la Policía Metropolitana en noviembre de 2014, no está actualizado en el RUBI
32	1			1							
33	1			1							es una iglesia y el convenio fue firmado con el Arzobispado, por Decreto 1033/98, pero no figura que haya sido aprobado por la Legislatura.
34	1					1					Estación Medalla Milagrosa del Subte E, pero la parte parquizada está ocupada irregularmente.
35	1			1							
36		1		1							Es una cochera adquirida junto con la unidad del 8º D, pero el convenio realizado con el departamento no la incluyó, así que la portera la subalquila por su cuenta. Error de gestión de la DGAB.
37	1				1		1				
38	1			1							
39	1			1							El 1/7/98 se otorga tenencia precaria gratuita a un empleado municipal.
40	1				1		1				El inmueble fue restituido en 2015.
41	1			1							en el Anexo de la Ley 4705 está a nombre de Castro, Luis, pero el relevamiento indica que lo ocupa Pucci, Andrés, con quien se firmó la tenencia gratuita el 27/04/99
42	1			1							
43	1					1					Se otorgó el espacio por 20 años, lo cual venció en diciembre de 2014 y al 12/08/2015 no existía información de haber sido prorrogado por la Legislatura.
44	1			1							hay varios montos de canon
45	1			1							
46	1			1							
47	1			1							
48	1			1							la titular trabaja para el GCBA
49	1			1					1		Datos erróneos: las cuentas de canon 351/16 y 351/18 pertenecen a la misma dirección. No se actualizaron los datos de una persona fallecida, cuya cuenta de canon figura con deuda.
50	1			1							
51	1			1							
52	1			1							
53	1				1		1				La ordenanza 10414 le otorgó el predio sin límite de tiempo
54	1					1					No es de DGAB sino de Concesiones, visto en la muestra, orden 45 del proyecto 4,14,06
55	1			1							La titular es empleada municipal.
56	1			1							
57	1					1					

ORDEN muestra	Existen datos personales ocupante		Desocupado	Valuación fiscal Rentas			¿Faltan datos en el RUBI?		¿Datos erróneos en el RUBI?		Observaciones
	SI	NO		SI	NO	N/A	SI	NO	SI	NO	
58	1			1							
59	1			1							
60	1			1							el 26/05/2015 pasa al area de recuperaciones por mal estado de conservación.
61	1			1							No es de DGAB sino de Concesiones, visto en la muestra, orden 35 del proyecto 4,14,06
62	1					1					La cochera ocupada irregularmente por quien habita el 6ºD del edificio, que tiene una tenencia precaria onerosa desde 2012, que no incluye la cochera, que fue adquirida junto con el departamento en una expropiación inversa. Error de gestión de la DGAB.
63	1			1							
64	1			1					1		Figura como vivienda unifamiliar cuando es multifamiliar, según surge de la propia descripción del RUBI.
65		1		1			1				el 31/07/2015 se inició demanda de desocupación. Faltan datos de ocupantes, y no se releva desde 2013.
66	1			1							el convenio del canon es de 2015
67	1					1					Inmueble afectado por Ley 4740, será vendido. La Ley fue publicada en el Boletín Oficial en 2014, aún no hay novedades de la venta.
68	1			1							el 26/05/2015 pasa a Recuperaciones por ocupación irregular.
69	1			1					1		el 03/09/2008 el Decreto 1084/08 ordena desocupación administrativa y desocupación del predio. Es un error del RUBI, lo que se desocupa es la Plaza Monserrat, que está al lado.
70	1			1							lo ocupa desde 1998 un grupo familiar con ingresos, pero no tienen convenio vigente.
71	1			1							
72	1					1					8 cocheras a cuenta de pago de expensas. El permiso onerosos está firmado sin fecha.
73	1			1							
74	1			1							
75	1			1							
76	1				1		1				Taller ocupado irregularmente en la cochera para 5 autos de un edificio. En agosto de 2015 se inició proceso administrativo de desocupación, porque además ocupa un departamento en el edificio por el cual no paga ni canon ni expensas.
77	1			1							
78	1			1							
79	1			1							La PB y primer piso lo ocupa gratuitamente la Intendencia de Carmen de Areco como pensión estudiantil, y el 2do piso está irregularmente, aún así tiene Ley de Casa Propia.
80	1			1							
81		1				1					es un espacio público ocupado con juegos y parrilla irregularmente.
82			1		1		1		1		el 21/01/2014 se procedió la desocupación. Figura como habitacional cuando está desocupado según la novedad anterior.
83	1			1			1				Es un permiso de uso precario gratuito por Ley 2250/06 por 20 años. Es de la Dirección de Concesiones.
84			1		1		1				el RUBI está "en análisis" desde que fue expropiado en septiembre de 2014. A agosto de 2015 seguía en esa situación.
85	1			1							
	71	11	3	56	14	15	20		7		
	84%	13%	3%	66%	16%	18%	24%		8%		

ANEXO III CUENTAS DE CANON

ORDEN muestra	USO ESPECIFICO	SITUACION OCUPACION	Tiene deuda?		Monto adeudado	Importe canon	Monto adeudado sin intereses	Observaciones	Tiene escaneado pago últimos servicios?	Ocupa desde		
			SI	NO						año	sin datos	Casa ppia
4	Vivienda Multifamiliar	Tenencia Precaria Gratuita		1		50		son 2 tenencias, una por \$ 50 y otra \$ 100				1
11	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		166	98	\$ 16.268,00					1
20	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		2500		sólo pago de AySA a mayo 2015	1			1
25	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		25	1500	\$ 53.002,00			1987		
29	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		500		ABL de mayo 2015 exclusivamente	1			1
30	Depósito a Cielo Abierto	Tenencia Precaria Onerosa		1		5000					1	
37	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		6000				2000		
42	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		67	300	\$ 20.100,00			1991		
44	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		6	100	\$ 600,00			1993		
44bis	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		3000				1978		
44tris	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		5	200	\$ 1.000,00			1990		
45	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		229	130	\$ 29.770,00					1
46	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		600						1
47	Vivienda Multifamiliar	Tenencia Precaria Gratuita		1		90						1
47bis	Vivienda Multifamiliar	Tenencia Precaria Gratuita	1		158	80	\$ 12.640,00					1
48	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		1300		ABL y Aysa a abril 2015	1	2013		
49	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		23	500	\$ 11.500,00			1980		
50	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		500						1
52	Vivienda Multifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		3	1500	\$ 33.066,00	hay refinanciación pendiente				1
52bis	Vivienda Multifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		1000						1
55	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		1000		sólo pago de AySA a mayo 2015	1			1
56	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		148	120	\$ 17.760,00	último reclamo de deuda en 2009				1
59	Vivienda Unifamiliar	Ocupado Irregularmente		1		1000		Expensas y AySA a agosto 2015	1			1
63	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		800						1
64	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		1	1500	\$ 1.500,00	los anteriores ocupantes quedaron debiendo años de cánones.		1973		
64bis	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		1	1500	\$ 1.500,00	los anteriores ocupantes quedaron debiendo años de cánones.		1972		
66	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		1500		Hay error en carga de datos, un convenio anterior con deuda que no es tal por \$ 300. AySA y expensas mayo 2015	1			1
71	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		3	500	\$ 1.500,00	Hay error en carga de datos, un convenio anterior con deuda que no es tal por \$ 275,1.				1
72	Cochera	Tenencia Precaria Gratuita		1				son 8 cocheras a cuenta del pago de expensas.	1		1	
73	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		1200		hay una refinanciación de deuda anterior, que fue hecha por menor importe que lo debido. Tiene AySA y expensas de 2014		1983		
74	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa		1		800		Tiene sólo AySA 2014				1
75	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		2	1700	\$ 3.400,00					1
77	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		6	500	\$ 3.000,00			2011		
78	Vivienda Unifamiliar	Ocupado Irregularmente	1		232	60	\$ 13.920,00					1
85	Vivienda Unifamiliar	Tenencia Precaria Onerosa	1		2	50	\$ 100,00					1
			17	18			\$ 220.626,00		7		2	21
			49%	51%					20%		6%	60%

ANEXO IV ANTIGÜEDAD DE LA OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES

ORDEN muestra	RUBI	Forma ocupación					Ocupa desde		
		irregular	tenenc.prec. onerosa	tenenc.prec. gratuita	desocupado	gubernamental	año	sin datos	Casa propia
1	010000138M055A0009A0000000	1					2010		
2	010000146M088B000040000000	1						1	
3	010000150M00940020D0000000	6		1			2012		
4	010000152M0010000300000000	1	2	2					1
5	010000152M00100008B0000000	2					2005		
6	010000154M0039000400000000	2							1
7	010000154M01040023D0000000	1						1	
8	010000154M040B000250000000	15							1
9	010000154M057A0002C0000000	2							1
10	010000154M058B000090000000	1							1
11	010000154M119A0001B00030000		1						1
12	010000156M0100000F00000000	2						1	
13	010000156M113B0000D0000000			1				1	
14	010000156M113C0000A0000000			1				1	
15	010000158M058B0001B0000000	2						1	
16	010000162M130B000020000000	1						1	
17	010000176M00200000A0000000	1						1	
18	010000177M002C0004A0000000	1						1	
19	010000177M007B000040000000	9						1	
20	010000177M035D0001E00130000		1						1
21	010000178M092A0000F0000000	1						1	
22	010000195M0025000010000000	1						1	
23	010000195M00250005A0000000		1					1	
24	010000224M00360000D0000000				1		2014		
25	010000224M061A0016B0000000		1				1987		
26	010000234M00640019A0000000	1						1	
27	010000316M0037000210000000	5					1988		
28	010000318M00340003C0000000	1						1	
29	010000318M0095000090000000		1						1
30	010000318M01280001H0000000		1					1	
31	010000406M00500003G0000000					1	2014		
32	010000406M0061000090000000	3					1988		
33	010000410M0037000020000000			1			1998		
34	010000542M0011000090000000	1						1	
35	010000548M00410033B0000000	1					1990		
36	010000548M00810004A00120000	1						1	
37	010000548M00900024D00020000		1				2000		
38	010000548M01180002100080000	1					1996		
39	010000548M01180028A00370000			1			1998		
40	010000548M01360001C00000000	1					2014		
41	010000557M016B0000100000000			1					1
42	010000565M100A0000000450000		1				1991		
43	010000636M00240000700000000			1				1	

ORDEN muestra	RUBI	Forma ocupación					Ocupa desde		
		irregular	tenenc.prec. onerosa	tenenc.prec. gratuita	desocupado	gubernamental	año	sin datos	Casa propia
44	010000640M00050001400000000	1	3				1990		
45	010000640M00460003800020000		1						1
46	010000640M00930002000000000		1						1
47	010000717M00020001800000000		2	1					1
48	010000717M00020002100080000		1				2013		
49	010000717M00020002100160000		1				1980		
50	010000717M00280001600140000		1						1
51	010000717M00280004100000000	2					1983		
52	010000745M00290001100000000	3	2						1
53	010000745M108A0000600000000			1				1	
54	010000830M000500017B000000000			1				1	
55	010000830M00140001900030000		1						1
56	010000830M00460016A00160000		1						1
57	010000830M00710001900000000	3					2009		
58	010000913M00420000700000000	4						1	
59	010000928M00630004100010000		1						1
60	010001204M00020004400000000	2					2004		
61	010001204M00140001900000000			1				1	
62	010001204M00140013B00040000	1						1	
63	010001204M00140013B00320000		1						1
64	010001204M00190025B00000000		2				1973		
65	010001204M00400004E00000000	30						1	
66	010001204M00550000700140000		1						1
67	010001214M00460000700000000	1						1	
68	010001302M00450020C00000000	1					2004		
69	010001312M00330001100050000	1					2012		
70	010001312M00330001100130000	1					1998		
71	010001405M00130028A00240000		1						1
72	010001567M00320001500000000		1					1	
73	010001567M00320001500080000		1				1983		
74	010001567M00320001500190000		1						1
75	010001567M00320001500300000		1						1
76	010001567M00670002100000000	1						1	
77	010001567M00670002100080000		1				2011		
78	010001567M00680001900060000		1						1
79	010001571M00790000300000000	1		1					1
80	010001593M00060009B00000000	2					1992		
81	010001629M00780007B00000000	1						1	
82	010001651M00060000300050000				1			1	
83	010001655M01200000B00000000			1				1	
84	010001673M00870000100000000							1	
85	010001675M01060001200000000		1						1
		120	37	15	2	1	28	32	25
		175					33%	38%	29%
							10	menos 5 años	
							18	+5 años	

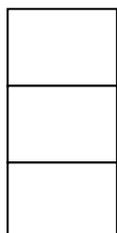


ANEXO V

RELEVAMIENTO DE INMUEBLES

ORDEN muestra	RUBI	¿tuvo relevamiento en 2014?	último relevamiento
1	010000138M055A0009A00000000	SI	07/04/2015
2	010000146M088B0000400000000		
3	010000150M00940020D00000000	SI	24/04/2015
4	010000152M00100000300000000		
5	010000152M00100008B00000000		03/06/2015
6	010000154M00390000400000000		08/03/2013
7	010000154M01040023D00000000	SI	13/05/2014
8	010000154M040B0002500000000		14/05/2015
9	010000154M057A0002C00000000		29/10/2013
10	010000154M058B0000900000000		08/03/2013
11	010000154M119A0001B00030000		20/04/2004
12	010000156M01000000F00000000	SI	24/10/2014
13	010000156M113B0000D00000000		no existe
14	010000156M113C0000A00000000		2003
15	010000158M058B0001B00000000		03/06/2015
16	010000162M130B0000200000000		29/05/2013
17	010000176M00200000A00000000		05/03/2013
18	010000177M002C0004A00000000	SI	15/05/2014
19	010000177M007B0000400000000	SI	15/08/2014
20	010000177M035D0001E00130000		10/07/2015
21	010000178M092A0000F00000000	SI	21/05/2014
22	010000195M00250000100000000	SI	09/01/2014
23	010000195M00250005A00000000	SI	09/01/2014
24	010000224M00360000D00000000	SI	05/05/2015
25	010000224M061A0016B00000000		13/05/2015
26	010000234M00640019A00000000		23/05/2013
27	010000316M00370002100000000		24/02/2015
28	010000318M00340003C00000000		08/07/2015
29	010000318M00950000900000000		08/04/2015
30	010000318M01280001H00000000	SI	27/06/2014
31	010000406M00500003G00000000	SI	08/05/2014
32	010000406M00610000900000000	SI	18/09/2014
33	010000410M00370000200000000	SI	10/03/2014
34	010000542M00110000900000000		2004
35	010000548M00410033B00000000		27/03/2015
36	010000548M00810004A00120000		05/03/2012
37	010000548M00900024D00020000		11/06/2015
38	010000548M01180002100080000	SI	04/03/2015
39	010000548M01180028A00370000	SI	04/03/2015
40	010000548M01360001C00000000		28/01/2015
41	010000557M016B0000100000000		11/03/2015
42	010000565M100A0000000450000	SI	03/12/2014
43	010000636M00240000700000000		18/03/2013

ORDEN muestra	RUBI	¿tuvo relevamiento en 2014?	último relevamiento
44	010000640M00050001400000000	SI	05/05/2014
45	010000640M00460003800020000	SI	08/09/2014
46	010000640M00930002000000000		22/07/2015
47	010000717M00020001800000000		21/05/2015
48	010000717M00020002100080000	SI	07/10/2014
49	010000717M00020002100160000	SI	23/10/2014
50	010000717M00280001600140000		21/05/2015
51	010000717M00280004100000000		09/03/2015
52	010000745M00290001100000000		03/03/2015
53	010000745M108A0000600000000		13/06/2013
54	010000830M00050017B00000000		
55	010000830M00140001900030000	SI	18/08/2014
56	010000830M00460016A00160000		14/07/2015
57	010000830M00710001900000000		12/06/2015
58	010000913M00420000700000000	SI	03/09/2014
59	010000928M00630004100010000		01/07/2015
60	010001204M00020004400000000	SI	19/10/2014
61	010001204M00140001900000000	SI	24/11/2014
62	010001204M00140013B00040000	SI	08/07/2014
63	010001204M00140013B00320000	SI	09/12/2014
64	010001204M00190025B00000000		13/03/2015
65	010001204M00400004E00000000		23/12/2013
66	010001204M00550000700140000		28/04/2015
67	010001214M00460000700000000	SI	04/07/2014
68	010001302M00450020C00000000	SI	10/11/2014
69	010001312M00330001100050000		20/02/2015
70	010001312M00330001100130000		20/02/2015
71	010001405M00130028A00240000	SI	18/11/2014
72	010001567M0032000150000000I		13/10/2009
73	010001567M00320001500080000	SI	29/05/2014
74	010001567M00320001500190000	SI	14/07/2014
75	010001567M00320001500300000		20/05/2015
76	010001567M0067000210000000I	SI	10/12/2014
77	010001567M00670002100080000	SI	14/11/2014
78	010001567M00680001900060000		25/02/2015
79	010001571M00790000300000000	SI	09/03/2015
80	010001593M00060009B00000000		12/08/2013
81	010001629M00780007B00000000		09/04/2015
82	010001651M00060000300050000		04/02/2011
83	010001655M01200000B00000000		17/09/2013
84	010001673M00870000100000000		
85	010001675M01060001200000000	SI	10/04/2015
		36	27
		42%	32%
			en 2015



ANEXO VI INMUEBLES ANALIZADOS BAJO LA LEY 4.705

ORDEN muestra	RUBI	DOMICILIO	ANALISIS DE CASA PROPIA- LEY 4705			Forma ocupación			Está en Anexo Ley 4705		Observaciones
			Uso principal	uso específico	irregular	tenenc. prec. onerosa	tenenc. prec. gratuita	¿tuvo relevamiento en 2014?	último relevamiento	Domicilio	
4	010000152M001000003000000000	CHILVERT, MARTIANO, Cnel. 3336	habitacional	vv.multifamiliar	2	1	1	0	1	1	Uno de los 4 ocupantes que figuran en el Anexo no está en el RUBI
6	010000154M003800004000000000	DIRECTORIO, Av. 4432/4434	habitacional	vv.multifamiliar	2			0	1	0	Está en el Anexo a nombre de Abruzzese, que no es ninguno de los 2 ocupantes que figuran en el RUBI
8	010000154M004080002500000000	PITAGORAS 857/865	habitacional	asentamiento	15			0	14/05/2015	0	Figura como afectado a Casa Propia, ley 4705, pero no figura en el Anexo
9	010000154M057A002C0000000000	REMEDIOS 4204/4206; AMEGHINO, FLORENTINO, Dr. 1100	habitacional	vv.unifamiliar	2			0	29/10/2013	0	Está bajo la dirección de Av. Directorio 4404/4410, cuando en el RUBI figura como Remedios 4204/4206.
10	010000154M058B00000000000000	MORETO 1058/1060	habitacional	vv.unifamiliar	1			0	08/03/2013	0	En el anexo figuran 2 direcciones distintas con el mismo dato catastral que corresponde a este inmueble: Moreto 017/925 y Directorio 4424
20	010000177M035D001E00130000	OLIVERI 366/38 Piso 6 Depto.13	habitacional	vv.unifamiliar		1		0	20/04/2014	1	
29	010000184M009500000000000000	LAVALDE 2179	habitacional	vv.unifamiliar		1		0	10/07/2015	1	
41	010000557M016B00010000000000	TERRERO 1271/29/131	habitacional	vv.unifamiliar			1		11/03/2015	1	El Anexo está a nombre de Castro pero en el RUBI figuran otros titulares.
45	010000540M004600030000000000	RIGLOS 969/971 Piso:1 Depto:2	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	08/09/2014	1	
46	010000540M009300020000000000	BEAUCHEF 1060/1082	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	22/07/2015	1	
47	010000717M000200018000000000	LEZACA 4423/4427	habitacional	vv.multifamiliar	2		1		21/05/2015	1	
50	010000717M002800016001400000	YATAY 353/359/361/363/365/367 Pisos:PB Depto:10	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	21/05/2015	1	
52	010000745M002900011000000000	YERBAL 765	habitacional	vv.multifamiliar	3		2		03/03/2015	1	
55	010000830M001400019000300000	MAZA 1382 Piso:2 Depto:3	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	18/08/2014	1	
56	010000830M00460016A0160000	URQUIZA, Gral. 1377/1379 Pisos:1 Depto:13	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	14/07/2015	1	
59	010001204M006300041000100000	JULY, Av. 759 Pisos:PB Depto:1	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	01/07/2015	1	
63	010001204M006300041000100000	CHACABUCCO 1246/1252 Pisos:5 Depto:C/D	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	08/12/2014	1	
66	010001204M009550007001400000	HUERGO, Ing. Av. 1179/1181/1183/1185/1187/1189/1191/1193 Pisos:5 Depto:5	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	28/04/2015	1	
71	010001204M009550007001400000	CORRENTES, Av. 1647/1666 Pisos:5 Depto:5	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	18/11/2014	1	
74	010001567M003200015001900000	DIAZ, CE SAR, Gral. 2979/2985 Pisos:4 Depto:C	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	14/07/2014	1	
75	010001567M003200015001900000	DIAZ, CE SAR, Gral. 2979/2985 Pisos:6 Depto:D	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	20/05/2015	1	
78	010001567M006800019000800000	CONDARCO 1721/1723 Pisos:1 Depto:6	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	25/02/2015	1	
79	010001571M007900030000000000	BERO, FRANCISCO, Av. 2661	habitacional	vv.multifamiliar	1		1	1	09/03/2015	1	
85	010001675M010600012000000000	ZAMUDIO 5907; DE LOS CONSTITUYENTES, Av. 5904	habitacional	vv.unifamiliar		1		1	10/04/2015	1	

ANEXO VII

Muestra probabilística de inmuebles gestionados por la DGAB

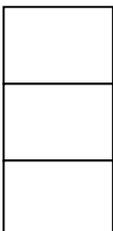
ORDEN muestra	orden	RUBI	DOMICILIO	CLASIF JURIDICA	USO PRINCIPAL	SITUACION OCUPACION
1	8	010000138M055A0009A00000	VALLE 2946	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
2	16	010000146M088B0000400000	MATORRAS de SAN MARTIN, GREGORIA 2143	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente
3	24	010000150M00940020D00000	PERON, EVA, Av. 3100; SAN PEDRITO, Av. 1104/1106/1110	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
4	32	010000152M00100000300000	CHILAVERT, MARTINIANO, Cnel. 3336	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Gratuita
5	40	010000152M00100008B00000	ACOSTA, MARIANO 3100	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente
6	48	010000154M00390000400000	DIRECTORIO, Av. 4432/4434	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
7	56	010000154M01040023D00000	VALLE, MARIA R. del 3509/3515/3517/3519/3521/3525/3529/3531	Suelo	Complementario/ Esparcin	Ocupado Irregularmente
8	64	010000154M040B00002500000	PITAGORAS 857/865	Parcialmente Bajo	Habitacional	Ocupado Irregularmente
9	72	010000154M057A0002C00000	REMEDIOS 4204/4206; AMEGHINO, FLORENTINO, Dr. 1100	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
10	80	010000154M058B0000900000	MORETO 1058/1060	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
11	88	010000154M119A0001B00030	BOLAÑOS 216 Piso:PB Depto:3	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
12	96	010000156M01000000F00000	LACARRA, Av. 1951/1953/1963	Suelo	Logística/Depósito	Ocupado Irregularmente
13	104	010000156M113B0000D00000	SIN NOMBRE OFICIAL SN	Suelo	Recreativo	Tenencia Precaria Gratuita
14	112	010000156M113C0000A00000	ACOSTA, MARIANO 2075	Suelo	Recreativo	Tenencia Precaria Gratuita
15	120	010000158M058B0001B00000	FERNANDEZ DE LA CRUZ, F., Gral., Av. SN	Finca	Recreativo	Ocupado Irregularmente
16	128	010000162M130B0000200000	ESCALADA, Av. 1679	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
17	136	010000176M00200000A00000	SALADILLO 3180	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
18	144	010000177M002C0004A00000	BACACAY 5126/5130 Edif.FDO	Bajo Autopista	Comercial	Ocupado Irregularmente
19	152	010000177M007B0000400000	YERBAL 5009	Bajo Autopista	Habitacional	Ocupado Irregularmente
20	160	010000177M035D0001E00130	OLIVIERI 96/98 Piso:6 Depto:13	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
21	168	010000178M092A0000F00000	SANTANDER 6195	Suelo	Comercial	Ocupado Irregularmente
22	176	010000195M00250000100000	RESERVISTAS ARGENTINOS, Av. 194	Parcialmente Bajo	ONG	Ocupado Irregularmente
23	184	010000195M00250005A00000	BYNNON 6540/6542/6544	Parcialmente Bajo	ONG	Ocupado Irregularmente
24	192	010000224M00360000D00000	MONTESEQUIEU SN; CHUTRO, PEDRO, Prof., Dr. SN	Suelo	Ninguno	Desocupada
25	200	010000224M061A0016B00000	COLONIA, Av. 216	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
26	208	010000234M00640019A00000	TABORDA, DIOGENES 1550/1560/1562	Finca	Logística/Depósito	Ocupado Irregularmente
27	216	010000316M00370002100000	CASEROS, Av. 1690/1694	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente
28	224	010000318M00340003C00000	SANTA ELENA SN	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente
29	232	010000318M00950000900000	LAVADERO 2179	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
30	240	010000318M0128001H000000	CRUZ, OSVALDO 1874/1878	Bajo Autopista	Logística/Depósito	Tenencia Precaria Onerosa
31	248	010000406M00500003G00000	DON PEDRO DE MENDOZA, Av. 1419/1923/1925	Finca	Logística/Depósito	Ocupado Irregularmente
32	256	010000406M006I0000900000	IRALA 40/42	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
33	264	010000410M00370000200000	ISABEL LA CATOLICA 502; PINZON SN	Finca	Cultural	Tenencia Precaria Gratuita
34	272	010000542M00110000900000	PERON, EVA, Av. 1915/1917	Parcialmente Bajo	Complementario/ Esparcin	Ocupado Irregularmente
35	280	010000548M00410033B00000	SAN PEDRITO, Av. 1000/994; PRIMERA JUNTA SN	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
36	288	010000548M00810004A00120	ALBERDI, JUAN BAUTISTA, Av. 2628/2630/2632/2634 Piso:SS Depto:3	Propiedad Horizon	Complementario/ Esparcin	Ocupado Irregularmente
37	296	010000548M00900024D00000	RECUERO, CASIMIRO, Tte., Cnel. 2553/2555	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
38	304	010000548M01180002100080	RIVERA INDARTE, Av. 196 Piso:3 Depto:G; ALBERDI, JUAN BAUTISTA, Av. 2628/2630/2632/2634 Piso:SS Depto:3	Propiedad Horizon	Habitacional	Ocupado Irregularmente
39	312	010000548M01180028A00370	ALBERDI, JUAN BAUTISTA, Av. 2345/2347 Piso:4 Depto:37	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Gratuita
40	320	010000548M01360001C00000	CAMACUA 908	Finca	ONG	Ocupado Irregularmente
41	328	010000557M016B0000100000	TERRERO 127/129/131	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Gratuita
42	336	010000565M100A000000450	YERBAL 2217/2221/2223/2225/2291 Piso:1 Depto:19	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
43	344	010000636M00240000700000	INDEPENDENCIA, Av. 4250/4254	Suelo	ONG	Tenencia Precaria Onerosa
44	352	010000640M00050001400000	PERON, EVA, Av. 1190; MITRE, EMILIO 802/804/806	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
45	360	010000640M00460003800020	RIGLOS 969/971 Piso:1 Depto:2	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa

ORDEN muestra	orden	RUBI	DOMICILIO	CLASIF JURIDICA	USO PRINCIPAL	SITUACION OCUPACION
46	368	010000640M00930002000000	BEAUCHEF 1080/1082	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
47	376	010000717M00020001800000	LEZICA 4423/4427	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Gratuita
48	384	010000717M00020002100080	YATAY 102/104/106 Piso:3 Depto:B	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
49	392	010000717M00020002100160	YATAY 102/104/106 Piso:8 Depto:A	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
50	400	010000717M00280001600140	YATAY 353/359/361/363/365/367 Piso:PB Depto:10	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
51	408	010000717M00280004100000	PRINGLES 354	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
52	416	010000745M00290001100000	YERBAL 765	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
53	424	010000745M108A0000600000	PATRICIAS ARGENTINAS, Av. SN; BALDRICH, JUAN A. de, Cnel.	Finca	ONG	Tenencia Precaria Gratuita
54	432	010000830M00050017B00000	BOEDO, Av. 1074 /1170	Bajo Autopista	ONG	Tenencia Precaria Gratuita
55	440	010000830M00140001900030	MAZA 1382 Piso:2 Depto:3	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
56	448	010000830M00460016A00160	URQUIZA, Gral. 1377/1379 Piso:1 Depto:13	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
57	456	010000830M00710001900000	CONSTITUCION 2937	Parcialmente Bajo	Habitacional	Ocupado Irregularmente
58	464	010000913M00420000700000	SANCHEZ DE BUSTAMANTE 739/749/751	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
59	472	010000928M00630004100010	JUJUY, Av. 759 Piso:PB Depto:1	Propiedad Horizon	Habitacional	Ocupado Irregularmente
60	480	010001204M00020004400000	PIEDRAS 1233/1235	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
61	488	010001204M00140001900000	COCHABAMBA 681	Parcialmente Bajo	Recreativo	Tenencia Precaria Gratuita
62	496	010001204M00140013B00040	CHACABUCO 1248/1252 Piso:PB Depto:4	Propiedad Horizon	Complementario/ Esparcin	Ocupado Irregularmente
63	504	010001204M00140013B00320	CHACABUCO 1248/1252 Piso:5 Depto:C/D	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
64	512	010001204M00190025B00000	GARAY, JUAN de, Av. 579/581	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
65	520	010001204M00400004E00000	SAN JUAN, Av. 253/259	Finca	Habitacional	Ocupado Irregularmente
66	528	010001204M00550000700140	HUERGO, Ing., Av. 1179/1181/1183/1185/1187/1189/1191/1193 Pis	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
67	536	010001214M00460000700000	SAN JUAN, Av. 1256/1258	Parcialmente Bajo	Logstica/Depósito	Ocupado Irregularmente
68	544	010001302M004500020C00000	INDEPENDENCIA, Av. 343/345	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente
69	552	010001312M00330001100050	MEXICO 1392 Piso:PB Depto:4	Propiedad Horizon	Habitacional	Ocupado Irregularmente
70	560	010001312M00330001100130	MEXICO 1392 Piso:1 Depto:B	Propiedad Horizon	Habitacional	Ocupado Irregularmente
71	568	010001405M00130028A00240	CORRIENTES, Av. 1647/1665 Piso:5 Depto:F	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
72	576	010001567M00320001500000	DIAZ, CESAR, Gral. 2979/2985 Piso:PB	Unidad Compleme	Logstica/Depósito	Tenencia Precaria Gratuita
73	584	010001567M00320001500080	DIAZ, CESAR, Gral. 2979/2985 Piso:2 Depto:B	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
74	592	010001567M00320001500190	DIAZ, CESAR, Gral. 2979/2985 Piso:4 Depto:C	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
75	600	010001567M00320001500300	DIAZ, CESAR, Gral. 2979/2985 Piso:6 Depto:D	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
76	608	010001567M00670002100000	CONDARCO 1633/1635 Piso:PB	Unidad Compleme	Comercial	Ocupado Irregularmente
77	616	010001567M00670002100080	CONDARCO 1633 Piso:2 Depto:B	Propiedad Horizon	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa
78	624	010001567M00680001900060	CONDARCO 1721/1723 Piso:1 Depto:6	Propiedad Horizon	Habitacional	Ocupado Irregularmente
79	632	010001571M00790000300000	BEIRO, FRANCISCO, Av. 2661	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Gratuita
80	640	010001593M000600009B00000	CUZCO 407; JUSTO, JUAN B., Av. 9700	Suelo	Habitacional	Ocupado Irregularmente
81	648	010001629M00780007B00000	PAZ, Gral., Av. 586	Suelo	Recreativo	Ocupado Irregularmente
82	656	010001651M00060000300050	DE LOS CONSTITUYENTES, Av. 4785/4789/4793/4797 Piso:1 Depto:1	Propiedad Horizon	Habitacional	Ocupado Irregularmente
83	664	010001655M01200000B00000	VALDENEGRO 3651	Suelo	Recreativo	Tenencia Precaria Gratuita
84	672	010001673M0008700001000000	DE LOS CONSTITUYENTES, Av. 4794/4796; LOPEZ, CARLOS AN	Suelo	En Analisis	En Analisis
85	680	010001675M01060001200000	ZAMUDIO 5907; DE LOS CONSTITUYENTES, Av. 5904	Finca	Habitacional	Tenencia Precaria Onerosa

ANEXO VIII

MUESTRA DEL INCISO 4. BIENES DE USO

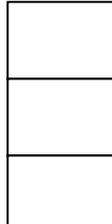
Nro orden	MONTO	INMUEBLE	GASTO POR	EXPEDIENTE
1	\$ 1.700.000,00	Av. Juan Bautista Alberdi 1851	Avenimiento	Expte. Papel 2.061.297/13
2	\$ 1.520.000,00	Constituyentes 4.874	Expropiación Judicial	E.E. 2014-6888144-DGAB
3	\$ 2.137.500,00	Constituyentes 4.734 (6/8 partes)	Expropiación Judicial	E.E. 2014-6888068-DGAB
4	\$ 1.510.000,00	Constituyentes 4.883/85/87, UF 5 + UC I (un tercio)	Avenimiento	E.E. 2014-07412039-DGAB
5	\$ 3.800.000,00	Paseo Colón 1350 (1/5)	Avenimiento	E.E. 2014-3351331-DGAB
5	\$ 2.850.000,00	Paseo Colón 1350 (3/20)	Avenimiento	E.E. 2014-3351331-DGAB
5	\$ 1.900.000,00	Paseo Colón 1350 (1/10)	Avenimiento	E.E. 2014-3351331-DGAB
5	\$ 1.470.238,10	Paseo Colón 1350 (39/504)	Avenimiento	E.E. 2014-3351331-DGAB
5	\$ 2.563.492,06	Paseo Colón 1350 (68/504)	Avenimiento	E.E. 2014-3351331-DGAB
TOTAL	\$ 19.451.230,16			



ANEXO IX RESULTADOS MUESTRA DEL INCISO 4. BIENES DE USO

Nro orden	MONTO	INMUEBLE	GASTO POR	EXPEDIENTE	Tasaciones del Banco Ciudad			Tasaciones del Banco Ciudad			Evolución m ² en CABA (DGEYC)			Evolución ddlar (BCRA)			
					inicial	actualización	% de aumento	Fecha inicial	Fecha actualiz.	Meas transcurridos	inicial	actualización	% de aumento	inicial	actualización	% de aumento	
1	\$ 1.700.000,00	Av. Juan Bautista Alberdi 1851	Avenimiento	Expte. Papel 2.061.297/13	1.350.000,00	1.700.000,00	25,9%	05/11/2013	07/08/2014	9,2	2290	2260	-1,3%	5.953	8.2727	39,0%	37,1%
2	\$ 1.520.000,00	Constituyentes 4.874	Expropiación Judicial	E.E. 2014-688144-DGAB	1.250.000,00	1.520.000,00	21,6%	26/12/2012	01/11/2013	10,3	2326	2290	-1,5%	4,91	5,9215	20,6%	18,7%
3	\$ 2.137.500,00	Constituyentes 4.734 (6/8 partes)	Expropiación Judicial	E.E. 2014-688068-DGAB	1.800.000,00	2.137.500,00	18,8%	09/04/2013	01/11/2013	6,9	2260	2290	1,3%	5,1373	5,9215	15,3%	16,8%
4	\$ 640.000,00	Constituyentes 4.883/85/87, UF	Avenimiento	E.E. 2014-07412039-DGAB	670.000,00	640.000,00	25,4%	20/01/2014	27/06/2014	5,3	2365	2243	-5,2%	6,8295	8,132	19,1%	12,9%
4	\$ 950.000,00	Constituyentes 4.883/85/87, UF	Avenimiento	E.E. 2014-07412039-DGAB	680.000,00	950.000,00	39,7%	10/06/2013	27/06/2014	12,7	2184	2243	2,7%	5,3052	8,132	53,3%	57,4%
4	\$ 1.350.000,00	Constituyentes 4.883/85/87, UF	Avenimiento	E.E. 2014-07412039-DGAB	1.100.000,00	1.350.000,00	22,7%	19/12/2013	27/06/2014	6,3	2328	2243	-3,7%	6,3977	8,132	27,1%	22,5%
4	\$ 760.000,00	Constituyentes 4.883/85/87, UF	Avenimiento	E.E. 2014-07412039-DGAB	540.000,00	760.000,00	40,7%	10/06/2013	27/06/2014	12,7	2184	2243	2,7%	5,3052	8,132	53,3%	57,4%
4	\$ 480.000,00	Constituyentes 4.883/85/87, unidad complementaria 1 (pertenece 1/3 a las UF 2, 4 y 5)	Avenimiento	E.E. 2014-07412039-DGAB	200.000,00	480.000,00	140,0%	10/06/2013	27/06/2014	12,7	2184	2243	2,7%	5,3052	8,132	53,3%	57,4%
5	\$ 19.000.000,00	Paseo Colón 1350	Avenimiento	E.E. 2014-381331-DGAB	15.000.000,00	19.000.000,00	26,7%	14/04/2014	09/10/2014	5,9	2185	2235	2,3%	8,0018	8,474	5,9%	8,3%
TOTAL \$ 28.737.500,00					22.590.000,00	28.737.500,00											

representa el 88,12% del devengado en 2014 del inciso 4. Es mayor que la muestra inicial debido a que los expedientes abarcaban más expropiaciones.
 (A) Fuente: DGEYC CABA, informe: "Mercado inmobiliario. Precio promedio por m² (USD) de departamentos de 2 ambientes usados por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Octubre 2006/Abril 2015".
 (B) Fuente: BCRA, informe "Tipo de Cambio de Referencia - Comunicación "A", 3500 (Mayorista)".



ANEXO X

INMUEBLES QUE PERTENECERÍAN A LA ÓRBITA DE LA D. G. CONCESIONES

ORDEN muestra	DOMICILIO	Clasificación jurídica			Bajo Autopsia	Uso principal	uso específico	irregular	tenencia prec. onerosa	tenencia prec. gratuita	desocupado	gubernamental	último relevamiento en 2014?	último relevamiento	Titular
		suelo	finca	parc. B Autopsia											
13	SIN NOMBRE OFICIAL SN	1				recreativo	club			1			no existe	2013	Club Humacán
14	ACOSTIA, WARIANO 2075	1				recreativo	club		1						Club Social y Deportivo Pirita
18	BACACAY 5126/5130 Edificio				1	ONG	cancha tenis/fútbol	1					1	15/05/2014	Fundación para el desarrollo del tenis en discapacitados (Fundación DE TDIS)
22	RESERVISTAS ARGENTINOS, Av. 194			1		ONG	Fundación/Asociación	1					1	09/07/2014	Asociación Vecinal
30	CRUZ OSVALDO 1874/1878			1		ONG	Logística/Deposito a cielo abierto		1				1	09/05/2014	Turbodiesel S.A.
31	DON PEDRO DE MENDOZA, Av. 1419/1923/1925	1				gubernamental	Policia Metropolitana						1	10/03/2014	Arcobispado de Buenos Aires (es una iglesia)
33	ISABEL LA CATOLICA 502 PINZON SN	1				cultural	parroquia/iglesia						1	18/03/2013	Asociación Civil de Vecinos Florentino Arreguiño
43	INDEPENDENCIA, Av. 4250/4254	1				espacio público	parqueizado						1	13/06/2013	Asociación Amigos de la Astronomía
53	PATRICIAS ARGENTINAS, Av. SN, BALDRICH, JUAN A. de, Cnel. SN	1			1	ONG	Fundación/Asociación						1	2010	Asociación Pro Ayuda al No Vidente (APANOV)
54	BOEDO, Av. 1074			1		recreativo	club						1	24/11/2014	Club San Telmo
61	COCHABAMBA 681	1				recreativo	club						1	17/09/2013	Parroquia Instituto Dulcísimo Nombre de Jesus (campo deportivo)
83	VALDENEGRO 3851	4	3	3	0	recreativo	campo deportivo		1				6		

