



INFORME FINAL DE
AUDITORIA
Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 2.15.03

**SERVICIO GLOBAL DE
MANTENIMIENTO
PREVENTIVO Y CORRECTIVO
DE LAS ESCUELAS- (PLAN
SIGMA)**

Auditoría de Gestión

Período 2014

Buenos Aires, Septiembre 2016

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 Piso 5º -
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presidenta

Lic. Cecilia Segura Rattagan

Audidores Generales:

Cdra. Mariela Coletta

Ing. Facundo del Gaiso

Dr. Jorge Garayalde

Lic. María Raquel Herrero

Dra. María Victoria Marcó

Lic. Hugo Vásques

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5º - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

CÓDIGO DE PROYECTO: 2.15.03

NOMBRE DEL PROYECTO: Servicio Global de Mantenimiento Preventivo y Correctivo de las Escuelas. (Plan SIGMA).

TIPO DE AUDITORIA: Gestión.

PERÍODO BAJO EXAMEN: Año 2014

EQUIPO DESIGNADO:

Dr. Emiliano Luaces (Coordinador)

Lic. Damián Moran (Director de Proyecto)

Arq. María Alejandra Torre (Supervisora)

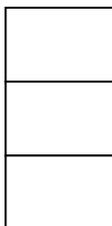
OBJETO: 57 Administración de Mantenimiento

OBJETIVOS: Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de eficacia y eficiencia del período 2014.

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME: 21 DE SEPTIEMBRE DE 2016

APROBADO POR: DISIDENCIA PARCIAL

RESOLUCIÓN N°: 306/16



Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Ciudad de Buenos Aires, Septiembre 2016																																																								
Código de Proyecto	Proyecto N° 2.15.03																																																								
Denominación del Proyecto	Servicio Global de Mantenimiento Preventivo y Correctivo de las Escuelas. (Plan SIGMA).																																																								
Período examinado	Año 2014																																																								
Programas auditados	Programa 57 Administración de Mantenimiento Plan SIGMA (Sistema global de mantenimiento preventivo y correctivo de las escuelas)																																																								
Unidad Ejecutora	578 Dirección General de Administración de Mantenimiento.																																																								
Objeto de la auditoría	Programa 57 Administración de Mantenimiento Plan SIGMA (Sistema global de mantenimiento preventivo y correctivo de las escuelas)																																																								
Objetivos de la auditoría	Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de eficacia y eficiencia del período 2014.																																																								
Presupuesto	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="4">Unidad Ejecutora 578 Programa 57</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>Código</th> <th>Crédito de Sancion</th> <th>Crédito Vigente</th> <th>Devengado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10" style="vertical-align: middle;">AÑO 2014</td> <td style="text-align: left;">Inciso 1</td> <td>FF11 Tesoro de la Ciudad</td> <td>\$ 28.355.434,00</td> <td>\$ 29.168.840,00</td> <td>\$ 29.162.519,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">Inciso 2</td> <td>FF11 Tesoro de la Ciudad</td> <td>\$ 2.756.000,00</td> <td>\$ 3.517.077,00</td> <td>\$ 3.505.095,00</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: left;">Inciso 3</td> <td>FF11 Tesoro de la Ciudad</td> <td>\$ 13.803.604,00</td> <td>\$ 34.614.296,00</td> <td>\$ 31.342.674,00</td> </tr> <tr> <td>FF14 Transferencias Afectadas</td> <td>\$ 0,00</td> <td>\$ 620.000,00</td> <td>\$ 620.000,00</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: left;">Inciso 4</td> <td>FF11 Tesoro de la Ciudad</td> <td>\$ 205.820.000,00</td> <td>\$ 232.332.858,00</td> <td>\$ 228.888.263,00</td> </tr> <tr> <td>FF14 Transferencias Afectadas</td> <td>\$ 0,00</td> <td>\$ 57.884.204,00</td> <td>\$ 57.854.726,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">Inciso 5</td> <td>FF11 Tesoro de la Ciudad</td> <td>\$ 15.800.000,00</td> <td>\$ 15.800.000,00</td> <td>\$ 15.799.999,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>TOTAL</td> <td>\$ 266.535.038,00</td> <td>\$ 373.937.275,00</td> <td>\$ 367.173.276,00</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>.Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión cerrada para el año 2014 y de los datos obtenidos de la OGESE para el año 2014</small></p>							Unidad Ejecutora 578 Programa 57						Código	Crédito de Sancion	Crédito Vigente	Devengado	AÑO 2014	Inciso 1	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 28.355.434,00	\$ 29.168.840,00	\$ 29.162.519,00	Inciso 2	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 2.756.000,00	\$ 3.517.077,00	\$ 3.505.095,00	Inciso 3	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 13.803.604,00	\$ 34.614.296,00	\$ 31.342.674,00	FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 620.000,00	\$ 620.000,00	Inciso 4	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 205.820.000,00	\$ 232.332.858,00	\$ 228.888.263,00	FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 57.884.204,00	\$ 57.854.726,00	Inciso 5	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 15.800.000,00	\$ 15.800.000,00	\$ 15.799.999,00			TOTAL	\$ 266.535.038,00	\$ 373.937.275,00	\$ 367.173.276,00
		Unidad Ejecutora 578 Programa 57																																																							
		Código	Crédito de Sancion	Crédito Vigente	Devengado																																																				
AÑO 2014	Inciso 1	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 28.355.434,00	\$ 29.168.840,00	\$ 29.162.519,00																																																				
	Inciso 2	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 2.756.000,00	\$ 3.517.077,00	\$ 3.505.095,00																																																				
	Inciso 3	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 13.803.604,00	\$ 34.614.296,00	\$ 31.342.674,00																																																				
		FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 620.000,00	\$ 620.000,00																																																				
	Inciso 4	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 205.820.000,00	\$ 232.332.858,00	\$ 228.888.263,00																																																				
		FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 57.884.204,00	\$ 57.854.726,00																																																				
	Inciso 5	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 15.800.000,00	\$ 15.800.000,00	\$ 15.799.999,00																																																				
			TOTAL	\$ 266.535.038,00	\$ 373.937.275,00	\$ 367.173.276,00																																																			

Alcance	<p>El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de auditoría externa aprobadas por Resolución N° 161/00 de la A.G.C.B.A., habiéndose practicado los siguientes procedimientos:</p> <p>a) Recopilación y análisis del encuadre normativo vigente. (Anexo I)</p> <p>b) Relevamiento de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ la estructura orgánica. (Anexo II) ✓ los circuitos administrativos <p>c) Entrevistas con funcionarios del área.</p> <p>d) Análisis de las partidas presupuestarias del período 2014.</p> <p>e) Análisis del universo de las contrataciones y selección de una muestra. (Anexo III)</p> <p>f) Evaluación de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Expedientes de contrataciones del servicio de mantenimiento. ✓ Carpetas de pago. ✓ El tiempo que transcurre desde que el certificado es presentado por la contratista a la Dirección General de Mantenimiento hasta que es enviado a la Dirección General de Contaduría (Anexo V) <p>g) Examen de documentación respaldatoria.</p> <p>h) Estudio de Pliegos de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento (P.E.T.P.M.)</p> <p>i) Estudio de Presupuestos (ofertas presentadas y empresas adjudicadas).</p> <p>j) Verificación del cumplimiento de la documentación exigida por pliegos a las empresas adjudicatarias del mantenimiento.</p> <p>k) Relevamiento de las condiciones edilicias de los establecimientos a través de inspecciones oculares.</p> <p>l) Verificación del cumplimiento del Servicio de Mantenimiento – Preventivo y Correctivo– contratado conforme a los pliegos licitatorios.</p> <p>m) Verificación del cumplimiento de la normativa vigente.</p> <p>n) Análisis de la información cargada durante el año 2014 en el</p>
----------------	--

sistema informático de gestión SAP que contienen Avisos Preventivos y Correctivos.

ñ) Visita a los edificios seleccionados a través de una muestra. **(Anexo IV)**

o) Relevamiento fotográfico. **(Anexo VII)**

La revisión se practicó de la siguiente manera:

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

De un universo de 23 contrataciones, la Dirección General de Administración de Mantenimiento informó 18 -por un monto de \$404.417.186,99- las 5 restantes corresponden a Planes Integrales que no fueron informados. Se procedió a seleccionar una muestra de 16 contrataciones (14 informadas por la DGAM y 2 de Planes Integrales que finalizaron en el año 2014) por un total de \$304.246.180,76. Por lo expuesto, la misma es representativa de un 75.23% del universo informado. Se incorporó además en el análisis, el mantenimiento de edificios a través de la modalidad de autogestión (GOME).

La selección se basó en la significatividad económica y criterio del auditor, para el que se consideró que estuvieran representadas:

- La totalidad de las comunas.
- Todas las modalidades de prestación del servicio de mantenimiento.
- Contrataciones ya analizadas en el informe anterior con el fin de realizar el seguimiento del proceso licitatorio.

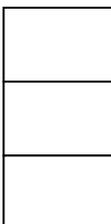
Detalle de los 3 aspectos bajo análisis

La muestra está conformada por 16 contrataciones que suman un monto de \$304.246.180,76. **(Anexo III Muestra).**

Análisis legal :

De las 16 contrataciones, 12 forman parte de este análisis (por un monto de \$ 229.557.812,76 representativo del 75,45 % de la muestra) Las 4 restantes (\$74.688.368,00, 24,55 % de la muestra) no pudieron analizarse debido a que, dos de ellas fueron entregadas de manera incompleta y dos no fueron puestas a disposición. Ver Limitaciones al Alcance (punto1)

	<p><u>Análisis técnico</u> :</p> <p>Para el análisis técnico, se tomaron las 14 contrataciones. Como cada contratación agrupa a varios establecimientos educativos, se seleccionó al azar un edificio de cada contratación, con el fin de verificar en cada uno de ellos el cumplimiento del servicio de mantenimiento. A los edificios seleccionados se le agregó uno más, perteneciente al DE 17, que integra el grupo de edificios mantenidos por Autogestión (GOME) es decir mantenidos a través del personal de la Dirección General de Administración de Mantenimiento. Bajo este criterio se visitaron 15 edificios. (Anexo IV Muestra de Establecimientos). Cabe aclarar que, las observaciones detectadas son en referencia a los 15 edificios visitados.</p> <p>Se detallan en el presente informe, los aspectos técnicos relevantes de cada establecimiento visitado, en forma particular acompañado con documentación fotográfica. (Anexo VI Fotos).</p> <p><u>Análisis contable</u> :</p> <p>Para el análisis contable se tomaron las 16 contrataciones que conforman la muestra.</p> <p>Sobre un universo de 32 carpetas de pago (correspondientes al primer y último certificado del período 2014 bajo análisis), se pusieron a disposición todas. En ellas se verificó:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Análisis contable de la Muestra (Ver Comentarios Particulares de cada contratación). ✓ Firma del inspector en certificados de abono de mantenimiento. ✓ Facturación. ✓ Documentación presentada por los contratistas para autorizar pagos. ✓ Órdenes de pago. ✓ Retenciones del impuesto a las ganancias e ingresos brutos.
<p>Período de desarrollo de tareas de auditoría</p>	<p>Las tareas de campo se realizaron desde el 03 de marzo hasta el 29 de diciembre del 2015, iniciándose las visitas a los establecimientos el 25 de agosto de 2015 y finalizando el 30 de noviembre de 2015.</p>
<p>Limitaciones al alcance</p>	<p>1) No pudo efectuarse el análisis legal de 4 contrataciones, por un monto de \$74.688.368,00 representativo del 24,55% de la muestra-. Dos de ellas por haberse recibido de manera incompleta y las dos restantes por no haber sido puestas a disposición. Ellas son:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Expediente N° 44.407/2008. Licitación N° P.I 1.0. Empresa RADIOTRONICA S.A. Monto del contrato \$ 10.186.152,00. ✓ Expediente N° 10.486/2009. Licitación N° P.I 3.1. Empresa VIDOGAR CONSTRUCCIONES S.A. Monto del contrato \$ 6.672.000,00. ✓ Expediente N° 1.265.774/2010. Licitación N° 42 Empresa SES S.A. Monto del contrato \$ 32.794.859,00. ✓ Expediente N° 1.436.724/2010. Licitación N° 66 Empresa MEJORES HOSPITALES S.A. Monto del contrato \$ 25.035.357,00. <p>2) No pudo constatarse la existencia de los Actos Administrativos que aprueben las transferencias (inciso 5.1.7 “Transferencia a otras instituciones sin fines de lucro”) registradas en el presupuesto del programa, para el año 2014.</p> <p>3) No pudo efectuarse el estudio del inciso 1, dado que no se informó el monto de remuneraciones del personal afectado a la Dirección bajo análisis.</p> <p>4) No pudo efectuarse análisis de los contratos, dado que no se suministró información relacionada a la nómina y montos respectivos.</p> <p>5) No pudo garantizarse la integridad de la información suministrada por la Dirección General de Administración de Mantenimiento, como universo de contrataciones efectuadas durante el ejercicio 2014, ya que las mismas no se encuentran identificadas.</p>
<p>Aclaraciones Previas</p>	<p>1. Del funcionamiento de la Dirección General.</p> <p><i>Funcionamiento de la Gerencia Operativa de Mantenimiento y Emergencias (GOME)</i> <i>Circuito de la gestión del mantenimiento</i></p> <p>2. De los procedimientos efectuados</p> <p><i>Análisis comparativo entre la información cargada en el sistema informático de gestión SAP - Rutinas de Mantenimiento Preventivo/Correctivo - y las situaciones relevadas en la visita a los edificios seleccionados en la muestra. Anexo IV Muestra de Establecimientos</i></p>

	<p><i>Análisis del tiempo transcurrido en la contestación de los requerimientos efectuados por la auditoría</i></p>
<p>Observaciones</p>	<p>➤ Control interno</p> <p>1.- Se evidenció una notable tardanza por parte de la Dirección General de Administración de Recursos en lo que respecta a la contestación de los requerimientos efectuados. Ver Anexo V.</p> <p>✓ Del análisis del Universo de contrataciones</p> <p>2.- Se encontraron cinco contrataciones, dentro del presupuesto analizado, que no fueron informadas en el universo de la Dirección General.</p> <p>➤ Aspectos Presupuestarios y contables</p> <p>✓ De la ejecución presupuestaria</p> <p>3.- Se verificó una sub-ejecución presupuestaria en el programa 57 proyecto 11 (Plan SIGMA), del 1,81% (\$6.763.999) del crédito vigente en el ejercicio 2014.</p> <p>✓ De la ejecución presupuestaria relacionada al Inciso 5.1.7 “Transferencia a otras instituciones sin fines de lucro”</p> <p>4.- No pudo constatarse la existencia de los Actos Administrativos que aprueben las transferencias (inciso 5.1.7) efectuadas según el presupuesto del programa, para el año 2014.</p> <p>✓ Del análisis presupuestario relacionado al inciso 1 “Personal”.</p> <p>5.- No se pudo efectuar el análisis del inciso 1 “Personal” debido a que no se informó el monto de remuneraciones del personal afectado a la Dirección.</p> <p>6.- No se entregó información relacionada a los contratos en lo que respecta a nómina y montos respectivos.</p> <p>✓ De los “Certificados de abono de Mantenimiento” – Análisis del circuito administrativo de pago-</p> <p>7.- Se verificó que, en el 100% de las carpetas de pago seleccionadas para este análisis, existe una demora promedio de 31 días desde que el certificado es presentado por la contratista a la Dirección hasta la fecha en que es enviado a la Dirección General de Contaduría para su posterior pago.</p>

➤ **Aspectos Legales**

8.- Se verificó que en el 33 % (4 casos) de 12 aplicables, no consta en la actuación el Acta de Inicio de Tareas, fecha a partir de la cual comienza a computarse el plazo contractual.

9.- Se verificó que en el 100 % de 12 aplicables en los que se informaron Redeterminaciones de Precios, las mismas no estaban referenciadas en cada expediente principal.

10.- De acuerdo a lo informado por la DGAMANT a esta auditoría, la empresa TERMAIR SA ha sido sancionada con la aplicación de multas por incumplimiento contractual. Se verificó que no consta en la actuación ninguna referencia que denote esta circunstancia ni los actos administrativos que aprueban las correspondientes sanciones.

➤ **Aspectos técnicos**

Las observaciones están relacionadas con los edificios visitados que corresponden 1 a cada contratación y 1 a Autogestion.

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

11.- En 1 caso de los 15 edificios analizados, se verificó que teniendo valor histórico patrimonial, no se le asignó una empresa especialista en ese tipo de construcciones. En otros de las mismas características se consideró este aspecto.

12.- En 2 casos de los edificios visitados que reciben servicio de mantenimiento especial —por sus características constructivas de alto valor patrimonial— se constató que el mismo resulta insuficiente. Ambas son construcciones de grandes superficies que se encuentran muy deterioradas.

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

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

14.- No se previó un instrumento que registre la visita del Inspector de la DGAM en el edificio. En 8 establecimientos, los directivos implementaron su propio registro de control.

15.- No se previó un sistema en el que, la empresa deje asentado en

el edificio cada uno de los servicios que realiza, ya sean preventivos o correctivos. El mismo sería de utilidad para constatar la veracidad de los reportes semanales y/o mensuales solicitados por pliego.

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

16.- En la totalidad de los establecimientos visitados, los directivos no disponen del listado de las tareas preventivas obligatorias contratadas (Anexo "Rutinas de Mantenimiento") para poder efectuar los Avisos/Reclamos respectivos.

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

17.- En 12 casos de los 14 edificios visitados, se relevaron desperfectos en el servicio de mantenimiento sin que las contratistas proveedoras recibieran las sanciones correspondientes. Solo en dos casos las empresas fueron sancionadas, ellos son: Expe 1.454.310/10 Termair S.A. y Expte 1.436.743/10 Dalkia-Lanusse. Ver detalle de cada edificio

✓ **En la Prestación del servicio**

18.- En 10 casos de los 14 edificios visitados, se relevó que la desinsectación, la desratización y la desinfección efectuadas resultan insuficientes. Cabe aclarar que este servicio se efectúa sin presencia del personal del establecimiento y no siempre dejan constancia de su realización.

19.- En 3 casos de los 14 edificios visitados, no hay constancia en el establecimiento de los resultados de laboratorio de las muestras de agua tomadas luego de las limpiezas de tanques semestrales efectuadas durante el año 2014.

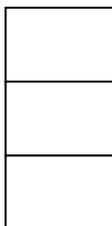
✓ **En el control del cumplimiento del servicio.**

20.- En 3 casos de los 14 edificios visitados, se constató una falta de coincidencia entre el profesional que hace las visitas de verificación del cumplimiento del servicio y el que firma el Certificado de Mantenimiento Mensual.

21.- Para los casos en que en el edificio escolar hay más de una empresa realizando trabajos relacionados con la infraestructura edilicia, se verificó una falta de directiva por parte de la Dirección General en el cumplimiento contractual. Tal es el caso de:

- Esc. Varela 2751 en donde en una misma manzana hay varios edificios escolares mantenidos por diferentes empresas. Por

	<p>no tener una delimitación clara hay tareas que no se ejecutan con la periodicidad contratada. A modo de ejemplo El corte del césped.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En la Escuela N° 3 "Prefectura Naval Argentina", sita en Simbrón 5821- recientemente terminada y con el plazo de garantía vigente - y la Escuela N° 3 S/N sita en Padilla 1051 - con una licitación de obra en ejecución, se detectaron deficiencias que los directivos desconocen a quien reclamársela, si a la empresa encargada de la obra o a la empresa que brinda el servicio de mantenimiento. <p>✓ Del análisis comparativo entre la información registrada en el SAP y lo relevado en las visitas.</p> <p>22.- En 11 casos de 14 edificios visitados, lo que representa el 78%, se relevaron deficiencias en rubros de mantenimiento obligatorio. Esas tareas corresponden tanto a las tareas de mayor frecuencia de ejecución como a las de menor incidencia. Los casos más representativos son los que corresponden a los edificios que tramitaron por los Exptes: 1.395.669/10 Plan Obra; 1.395.649/10 Mantelectric Riva UTE, 1.454.310/10 Termair; 1.436.743/10 Dalkia Lanusse; 1.436.750/10 Mejoramiento Hospitalario.</p>
<p>Conclusión</p>	<p>La presente auditoría de gestión, es la segunda que se realiza sobre el Sistema Global de Mantenimiento Preventivo y Correctivo de las Escuelas - Plan Sigma. Anteriormente se realizó el Proyecto 2.14.06 en el cual se analizó el período 2012, que correspondía a la etapa inicial de la contratación, así como el inicio de la puesta en marcha del servicio tercerizado de mantenimiento de los establecimientos escolares.</p> <p>El presente proyecto, tuvo como objeto, el análisis del citado Plan en su etapa final, para lo cual se realizó un seguimiento de algunas contrataciones ya analizadas y nuevas contrataciones que no se habían tenido en cuenta en el proyecto anterior.</p> <p>Del informe surge que no existen mecanismos dispuestos a constatar y evaluar la tarea de los inspectores, como así tampoco, se previó un sistema para que la empresa deje asentado en el edificio los servicios que realiza y los que aún están pendientes de ejecución. Tal como fuera señalado por esta auditoría, el personal del establecimiento, carece de herramientas para verificar el cumplimiento de las obligaciones de la empresa, ya que no tienen acceso a las tareas preventivas contratadas, con lo cual se ven imposibilitados de efectuar reclamos si correspondiera.</p> <p>Esta auditoría encuentra que existen mejoras en el</p>



	<p>mantenimiento edilicio de las escuelas, sin perjuicio de la necesidad de optimizar el sistema de control interno y de calidad de los servicios contratados, para lo cual deberán ponerse en práctica las recomendaciones que surgen del presente informe. Finalmente y por lo expuesto, se considera que el GCBA debe extremar los controles a las distintas empresas encargadas del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo en los establecimientos escolares, toda vez que implicaría una mejora sustancial en las condiciones de seguridad y el bienestar de la comunidad educativa en su conjunto.</p>
--	---

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
PROYECTO N° 2.15.03
"SERVICIO GLOBAL DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE
LAS ESCUELAS (PLAN SIGMA)"**

DESTINATARIO

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

En uso de las facultades conferidas por el art. 135° de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, por la Ley 70 arts. 131°, 132° y 136° y por la Resolución N° 363/AGCBA /2014, la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (A.G.C.B.A.) procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Dirección General de Mantenimiento del Ministerio de Educación, con el objeto que a continuación se detalla.

I.- Objeto

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

		Unidad Ejecutora 578 Programa 57			
		Código	Crédito de Sancion	Crédito Vigente	Devengado
AÑO 2014	Inciso 1	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 28.355.434,00	\$ 29.168.840,00	\$ 29.162.519,00
	Inciso 2	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 2.756.000,00	\$ 3.517.077,00	\$ 3.505.095,00
	Inciso 3	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 13.803.604,00	\$ 34.614.296,00	\$ 31.342.674,00
		FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 620.000,00	\$ 620.000,00
	Inciso 4	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 205.820.000,00	\$ 232.332.858,00	\$ 228.888.263,00
		FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 57.884.204,00	\$ 57.854.726,00
	Inciso 5	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 15.800.000,00	\$ 15.800.000,00	\$ 15.799.999,00
		TOTAL	\$ 266.535.038,00	\$ 373.937.275,00	\$ 367.173.276,00

Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión del año 2014

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

II.-Objetivos

- Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de eficacia y eficiencia del período 2014.

III.-Alcance

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

- a) Recopilación y análisis del encuadre normativo vigente. **(Anexo I)**
- b) Relevamiento de:
 - ✓ la estructura orgánica. **(Anexo II)**
 - ✓ los circuitos administrativos
- c) Entrevistas con funcionarios del área.
- d) Análisis de las partidas presupuestarias del período 2014.
- e) Análisis del universo de las contrataciones y selección de una muestra. **(Anexo III)**
- f) Evaluación de:
 - ✓ Expedientes de contrataciones del servicio de mantenimiento.
 - ✓ Carpetas de pago.
 - ✓ El tiempo que transcurre desde que el certificado es presentado por la contratista a la Dirección General de Mantenimiento hasta que es enviado a la Dirección General de Contaduría **(Anexo V)**
- g) Examen de documentación respaldatoria.
- h) Estudio de Pliegos de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento (P.E.T.P.M.)
- i) Estudio de Presupuestos (ofertas presentadas y empresas adjudicadas).
- j) Verificación del cumplimiento de la documentación exigida por pliegos a las empresas adjudicatarias del mantenimiento.
- k) Relevamiento de las condiciones edilicias de los establecimientos a través de inspecciones oculares.
- l) Verificación del cumplimiento del Servicio de Mantenimiento –Preventivo y Correctivo– contratado conforme a los pliegos licitatorios.
- m) Verificación del cumplimiento de la normativa vigente.

n) Análisis de la información cargada durante el año 2014 en el sistema informático de gestión SAP¹ que contienen Avisos Preventivos y Correctivos.

ñ) Visita a los edificios seleccionados a través de una muestra. **(Anexo IV)**

o) Relevamiento fotográfico. **(Anexo VII)**

La revisión se practicó de la siguiente manera:

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

De un universo de 23 contrataciones, la Dirección General de Administración de Mantenimiento informó 18² -por un monto de \$404.417.186,99- las 5 restantes corresponden a Planes Integrales que no fueron informados. Se procedió a seleccionar una muestra de 16 contrataciones (14 informadas por la DGAM y 2 de Planes Integrales que finalizaron en el año 2014) por un total de \$304.246.180,76. Por lo expuesto, la misma es representativa de un 75.23% del universo informado. Se incorporó además en el análisis, el mantenimiento de edificios a través de la modalidad de autogestión (GOME).

La selección se basó en la significatividad económica y criterio del auditor, para el que se consideró que estuvieran representadas:

- o La totalidad de las comunas.
- o Todas las modalidades de prestación del servicio de mantenimiento³.
- o Contrataciones ya analizadas en el informe anterior, con el fin de realizar el seguimiento del proceso licitatorio.

Detalle de los 3 aspectos bajo análisis

La muestra está conformada por 16 contrataciones que suman un monto de \$304.246.180,76. **(Anexo III Muestra).**

Análisis legal:

De las 16 contrataciones, 12 forman parte de este análisis (por un monto de \$ 229.557.812,76 representativo del 75,45 % de la muestra) Las 4 restantes (\$ 74.688.368,00 , 24,55 % de la muestra) no pudieron analizarse debido a que, dos de ellas fueron entregadas de manera incompleta y dos no fueron puestas a disposición. Ver Limitaciones al Alcance (punto1)

¹ SAP es el sistema informático utilizado como herramienta para registrar el mantenimiento de los edificios. Ver Aclaraciones Previas

² En respuesta a la Nota 318/AGCBA/2015 el organismo auditado respondió el EE-2015-4492618-DGIES

³ MOM (Mantenimiento y Obras Menores) , Autogestión y Plan Integral.

Análisis técnico :

Para el análisis técnico, se tomaron las 14 contrataciones ⁴. Como cada contratación agrupa a varios establecimientos educativos, se seleccionó al azar un edificio de cada contratación, con el fin de verificar en cada uno de ellos el cumplimiento del servicio de mantenimiento. A los edificios seleccionados se le agregó uno más, perteneciente al DE 17, que integra el grupo de edificios mantenidos por Autogestión (GOME)⁵ es decir mantenidos a través del personal de la Dirección General de Administración de Mantenimiento. Bajo este criterio se visitaron 15 edificios. **(Anexo IV Muestra de Establecimientos)**. Cabe aclarar que, las observaciones detectadas son en referencia a los 15 edificios visitados.

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

Análisis contable :

Para el análisis contable se tomaron las 16 contrataciones que conforman la muestra.

Sobre un universo de 32 carpetas de pago⁶ (correspondientes al primer y último certificado del período 2014 bajo análisis), se pusieron a disposición todas. En ellas se verificó:

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

Las tareas de campo se realizaron desde el 03 de marzo hasta el 29 de diciembre del 2015, iniciándose las visitas a los establecimientos el 25 de agosto de 2015 y finalizando el 30 de noviembre de 2015.

IV. Limitaciones al alcance

6) No pudo efectuarse el análisis legal de 4 contrataciones, por un monto de \$74.688.368,00 – representativo del 24,55% de la muestra-. Dos de ellas por

⁴ Se analizaron las contrataciones entregadas en forma total (12) y parcialmente (2).

⁵ Gerencia Operativa de Mantenimiento y Emergencias

⁶ Cada Carpeta de Pago contiene las cancelaciones de certificados de cumplimiento de trabajo.

haber sido recibidos de manera incompleta y los dos restantes por no haber sido puestos a disposición. Ellos son:

- ✓ Expediente N° 44.407/2008. Licitación N° P.I 1.0. Empresa RADIOTRONICA S.A. Monto del contrato \$ 10.186.152,00.
- ✓ Expediente N° 10.486/2009. Licitación N° P.I 3.1. Empresa VIDO GAR CONSTRUCCIONES S.A. Monto del contrato \$ 6.672.000,00.
- ✓ Expediente N° 1.265.774/2010. Licitación N° 42 Empresa SES S.A. Monto del contrato \$ 32.794.859,00.
- ✓ Expediente N° 1.436.724/2010. Licitación N° 66 Empresa MEJORES HOSPITALES S.A. Monto del contrato \$ 25.035.357,00.

- 7) No pudo constatarse la existencia de los Actos Administrativos que aprueben las transferencias (inciso 5.1.7 "Transferencia a otras instituciones sin fines de lucro") registradas en el presupuesto del programa, para el año 2014.
- 8) No pudo efectuarse el estudio del inciso 1⁷, dado que no se informó el monto de remuneraciones del personal afectado a la Dirección bajo análisis.
- 9) No pudo efectuarse análisis de los contratos, dado que no se suministró información relacionada a la nómina y montos respectivos.
- 10) No pudo garantizarse la integridad de la información suministrada por la Dirección General de Administración de Mantenimiento, como universo de contrataciones efectuadas durante el ejercicio 2014, ya que las mismas no se encuentran identificadas.

V. Aclaraciones previas

➤ **Del funcionamiento de la Dirección General.**

Funcionamiento de la Gerencia Operativa de Mantenimiento y Emergencias (GOME)

La Gerencia Operativa de Mantenimiento y Emergencias (GOME) denominada Autogestión, tiene a su cargo el mantenimiento de 97 edificios escolares (EE) ubicados en las Comunas N° 9 y 10 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)⁸; como así también el edificio sede de la Dirección General de Infraestructura Escolar (DGIE) ubicado en la calle Estados Unidos 1228.

Por Decreto N° 63/13 la Gerencia Operativa de Mantenimiento y Emergencias quedó conformada por 3 Subgerencias Operativas de :

- ✓ Emergencias (SE): Con una dotación de 68 empleados, de los que 19 ocupan cargos de gestión (subgerente operativo y supervisores), 6 de ellos además

⁷ Inciso 1: "Personal"

⁸ La Comuna N° 9, abarca los barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda y esta integrada por los Distritos Escolares (DE) 11,13,18 y 20; la Comuna N° 10, los barrios de Villa Real, Monte Castro, Villa Luro y Versalles y esta integrada por los DE N° 11, 12, 13, 17, 18 y 20.

- se desempeñan en uno o dos oficios, los 49 restantes son operativos y cuentan con diferentes oficios (electricistas, plomeros, durleros, pintores, etc.)
- ✓ Mantenimiento e Instalaciones (SMI): Con 93 operarios especializados en albañilería, herrería, vidriería, pintura, electricidad, plomería, gas y desobstrucción.
 - ✓ Soporte de Operaciones (SO): Con 23 empleados destinados a tareas de administración y tecnología.

En la actualidad la GOME atiende las solicitudes de mantenimiento y/o emergencias, de lunes a viernes de 6:00 a 20:00 hs, quedando luego de las 20:00 hs un servicio de atención de emergencias que funciona hasta las 4:00 hs. Los días sábados, domingos y feriados, el servicio disponible de emergencias funciona de 7:00 a 19:00 hs.

El equipamiento utilizado por el personal operativo de mantenimiento, se basa específicamente en pequeñas herramientas manuales y eléctricas, como taladros y amoladoras.

Esta Gerencia Operativa realiza además, a pedido de la Dirección General de Administración de Mantenimiento, distintas atenciones por emergencias en los edificios pertenecientes al Ministerio de Educación, realizando en algunos casos obras denominadas de “primer escalón”, siendo estas en su mayoría de albañilería y pintura, que no están contempladas dentro de los contratos de Mantenimiento.

Circuito de la gestión del mantenimiento

Todo el circuito de información y de seguimiento de tareas se realiza a través de las siguientes aplicaciones:

- Sistema SAP: Se registran todos los avisos de mantenimiento
- BD de Access: Se realiza seguimiento de avance y estado no contemplado en el Sistema SAP
- Planillas de Excel: Se registran las solicitudes de materiales y se realiza el seguimiento del estado
- Sistema GECOM (en implementación): Sistema de control de stock de bienes de uso y consumo.

➤ **De los procedimientos efectuados**

*Análisis comparativo entre la información cargada en el sistema informático de gestión SAP - Rutinas de Mantenimiento Preventivo/Correctivo - y las situaciones relevadas en la visita a los edificios seleccionados en la muestra. **Anexo IV Muestra de Establecimientos***

Con el objeto de analizar la eficacia de la información cargada en el sistema SAP y del cumplimiento de las tareas de mantenimiento contratadas por pliego, se realizó el siguiente procedimiento:

Se contabilizaron las tareas registradas como efectuadas en cada edificio durante el año 2014 bajo estudio. Se organizaron de acuerdo a la frecuencia con que fueron visitados, mostrando las 5 tareas más frecuentes y las 5 menos.

Luego, esta información se comparó con las debilidades relevadas en cada visita. Del análisis realizado surgieron:

- Los 5 rubros en los que, habiendo tenido intervención la empresa de mantenimiento, no resultó satisfactoria.
- Los 5 rubros que han sido escasamente considerados dentro de las tareas realizadas y que en el relevamiento se visualizaron con falencias.

Para cada edificio se detallaron observaciones particulares.

Análisis del tiempo transcurrido en la contestación de los requerimientos efectuados por la auditoría.

El tiempo transcurrido en la obtención de los requerimientos efectuados, llevó a la realización de un análisis, que se encuentra detallado en un anexo adjunto. **Anexo VI: Relevamiento de los días transcurridos desde el envío de la nota de requerimiento al organismo hasta la fecha de la contestación de la misma.**

VI. Comentarios:

✓ Presupuesto:

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

UE 578 PROGRAMA 57 INCISOS 2014	MONTO (expresado en pesos)			SUBEJECUCION
	PRESUPUESTO SANCIONADO	CREDITO VIGENTE	DEVENGADO	
1	\$ 28.355.434,00	\$ 29.168.840,00	\$ 29.162.519,00	0,02%
2	\$ 2.756.000,00	\$ 3.517.077,00	\$ 3.505.095,00	0,34%
3	\$ 13.803.604,00	\$ 35.234.296,00	\$ 31.962.674,00	9,29%
4	\$ 205.820.000,00	\$ 290.217.062,00	\$ 286.742.989,00	1,20%
5	\$ 15.800.000,00	\$ 15.800.000,00	\$ 15.799.999,00	0,00%
TOTAL	\$ 266.535.038,00	\$ 373.937.275,00	\$ 367.173.276,00	1,81%

Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión 2014

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

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

		Ministerio de Educación (A)	UNIDAD EJECUTORA 578 (B)	% (B/A)
AÑO 2014	Crédito Vigente	15.737.945.359,00	374.333.001,00	2,38%
	Devengado	15.498.062.173,18	366.967.694,00	2,37%

Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión 2014 y la ejecución trimestral para el año 2014.

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

Unidad Ejecutora 578 Programa 57							
Inciso	Descripción	Crédito Sancionado (A)	Crédito Vigente (B)	Variación en \$ del Crédito original	Devengado ©	% (C/B)	
AÑO 2014	1	Gastos en personal	28.355.434,00	29.168.840,00	813.406,00	29.162.519,00	99,98%
	2	Bienes de consumo	2.756.000,00	3.517.077,00	761.077,00	3.505.095,00	99,66%
	3	Servicios no personales	13.803.604,00	35.234.296,00	21.430.692,00	31.962.674,00	90,71%
	4	Bienes de uso	205.820.000,00	290.217.062,00	84.397.062,00	286.742.989,00	98,80%
	5	Transferencias	15.800.000,00	15.800.000,00	0,00	15.799.999,00	100,00%
TOTAL		266.535.038,00	373.937.275,00	107.402.237,00	367.173.276,00	98,19%	

Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión 2014 y la ejecución trimestrales para el año 2014.

CUADRO IV
FUENTES DE FINANCIAMIENTO - CREDITO VIGENTE Y EJECUCION

CODIGO	DESCRIPCION
11	TESORO
14	TRANSFERENCIAS AFECTADAS

Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 (SIGMA)					
	Código	Crédito Vigente	% Participación en el crédito vigente de las fuentes de financiamiento	Devengado	% Participación en el devengado de las fuentes de financiamiento
AÑO 2014	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 315.433.071,00	84,35%	\$ 308.698.550,00	84,07%
	FF14 Transferencias Afectadas	\$ 58.504.204,00	15,65%	\$ 58.474.726,00	15,93%
	TOTAL	\$ 373.937.275,00	100%	\$ 367.173.276,00	100%

✓ Análisis de las contrataciones auditadas.

1.-

Expediente:Nº 1.395.708/2010

Licitación Pública:Nº 2841-SIGAF-10 (58-10)

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

Presupuesto Oficial:\$ 10.925.007,52

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

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

Empresa contratista: MIG SA – SES SA (UTE)

Fecha de firma del contrato:13-06-2011

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

Fecha de finalización según contrato: Junio 2015

Último certificado auditado: Certificado Nº42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero:Si (\$ 1.035.339,31)

Redeterminación de precios:Si1º Res. Nº 788-MEGC-2012 (\$44.028,61)

2º Res. Nº 1446-MEGC-2012 (\$23.141,37)

3º Res. Nº 1268-MEGC-2013 (\$44.440,39)

4º Res. Nº 2481-MHGC-2013 (\$25.627,31)

5º Res. Nº 959-MHGC-2013

6º Res. Nº 946-MHGC-2014

7º Res. Nº 1673-MHGC-2014

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Comentarios Generales de la licitación:

La actuación correspondiente a la Licitación Pública N° 2841/SIGAF/2010 ya fue relevada por este equipo de auditoría en el marco del Proyecto N° 2.13.01.

Al tomar vista del expediente en esta oportunidad, se constata que no hubo modificaciones ni nueva documentación glosada al mismo; siendo su último movimiento la solicitud de desarchivo y remisión a la DGAMANT (Fs. 2587 –Cuerpo XIII).

Como se manifestó en el Informe anterior:

- No puede determinarse con exactitud la fecha de finalización del servicio de mantenimiento por parte de las empresas MIG SA – SES SA (UTE) a los edificios escolares, dado que no consta en la actuación el Acta de Inicio de tareas.
- No consta en la actuación acto administrativo que apruebe la incorporación de nuevos edificios escolares a cargo de las citadas empresas; siendo hasta el momento 5 los edificios de valor patrimonial en los cuales las empresas prestan el servicio de mantenimiento. Estos son:
 - o Escuela Nacional de Danzas (sita en Esmeralda 285)
 - o Normal Superior N° 9 (sito en Callao 450)
 - o Escuela Primaria Común N° 3 (sita en Rocha 1226)
 - o Escuela Primaria Común N° 3 “Inst. Félix Bernasconi” (sito en Cátulo Castillo 2750)
 - o Normal Superior Lenguas Vivas N° 2 (sito en Urquiza 277)

Edificio seleccionado para el análisis técnico:

- Paraguay 2567

Se trata de un inmueble alquilado durante el año 2013 para que los alumnos de la Escuela Nacional de Danzas sita en Esmeralda 285 – edificio con características constructivas de alto valor patrimonial– pudieran cursar sus materias durante la ejecución de las obras contratadas⁹.

Al momento de realizar las tareas de campo, el contrato de alquiler estaba con su fecha vencida, los alumnos trasladados al edificio de origen y las empresas MIG y SES ya no prestaban el servicio de mantenimiento en el edificio seleccionado para el análisis, por tal motivo no fue visitado.

2.-

Expediente:N° 1.436.872/2010

Licitación Pública:N° 2829-SIGAF-10 (59-10) Valor Patrimonial

Objeto: Mantenimiento de los edificios escolares y ejecución de trabajos menores de mantenimiento en establecimientos pertenecientes a la Comuna 3 de la CABA.

Presupuesto Oficial:\$ 28.781.685,58

⁹ Licitación 2189-SIGAF-2010 (29-10)

Presupuesto Adjudicado: \$ 33.133.476,44 (15,12 % del PO)

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

Empresa contratista: MIG SA

Fecha de firma del contrato: 13-06-2011

Fecha de firma del Acta de Inicio: No consta en la actuación¹⁰

Fecha de finalización según contrato: Junio 2015

Último certificado auditado: Certificado N°42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: Si (\$ 2.650.678,11)

Redeterminación de precios: Si. 1° Res. N° 726-MEGC-2012

2° Res. N° 1351-MEGC-2012

3° Res. N° 3356-MEGC-2012

4° Res. N° 3596-MEGC-2012

5° Res. N° 1184-MHGC-2013

6° Res. N° 1119-MHGC-2014

7° Res. N° 1712-MHGC-2014

Comentarios Generales de la licitación:

La empresa MIG SA presta su servicio de mantenimiento en 41 establecimientos educativos pertenecientes a la Comuna 3 de la CABA. Al tomar vista de la actuación se verificó que, en marzo del 2012 la DGAMANT solicitó mediante una nota¹¹, la posibilidad de incorporar 3 edificios escolares más¹² al servicio de mantenimiento suministrado por la firma MIG SA. El monto de la incorporación ascendía a \$ 1.494.279, que representaba el 4,51% del valor del contrato.

Se aclara que sólo se verificó (como último movimiento del expediente¹³) la solicitud de incorporación de más edificios escolares, no constando en la actuación el acto administrativo aprobatorio de la misma.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela común N°16 “Presidente Mitre”.

Domicilio: Sarmiento 2832 D.E.: 2 Comuna: 3

¹⁰ Surge de fs. 3201 que el Acta de Inicio se firmó el 15-06-11.

¹¹ PV- 2012-00594795-DGAMANT (23-03-12)

¹² Los edificios escolares que se pretendían incorporar son los siguientes:

-Biblioteca Del Docente DE 3 “Carlos Pellegrini” (sita en Entre Ríos 1349).

-Escuela N° 7 DE 6 “Olegario V. Andrade” – Centro Complementario de Idiomas Extranjeros N° 6 DE 6 (sitos en 24 de Noviembre 1536).

-Escuela N° 3 DE 6 “Ruffino Fernández” – Jardín de Infantes Nucleado A DE 6 (sitos en La Rioja 850).

¹³ Fs. 3200/3201 PV-2012-00594795-DGAMANT



Comentarios del edificio visitado:

En el barrio de Balvanera, el edificio alberga dos establecimientos, uno de nivel inicial y el otro primario común con jornada completa. Cada uno de ellos con accesos independientes.

Cabe destacar que, el mismo fue objeto de análisis en proyectos anteriores¹⁴.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire acondicionado/Ventiladores: Hay equipos de aire acondicionado de pared que no funcionan (aulas 6°B, 7°B, 3°B, 1°B y sala de reunión). Ventiladores caídos y faltantes, que fueron retirados para su reparación sin ser repuestos (aula 2°B, 4B y Dirección).
- Calefacción (calderas/bombas): Hay estufas que no funcionan (sala de plástica).
- Instalación de gas: La sala de máquinas ubicada en el subsuelo no está ventilada, tiene filtraciones de humedad y es utilizada además como depósito de elementos en desuso.
- Ascensores: Se encuentra fuera de servicio por falta de habilitación.
- Electricidad/Telefonía: Con desperfectos en la instalación. A modo de ejemplo: cuando se enciende el aire acondicionado de la sala de Teatro del 1er piso, se apaga el aire acondicionado de la Biblioteca que se encuentra en el mismo sector del 2do piso.
- Sistema de detección/Extinción de incendios: Hay puestos de extinción de incendio que no contienen el equipamiento correspondiente. En alguno de ellos, hay sobre los extintores elementos que entorpecen su accionamiento.
- Vidrios: Hay vidrios rotos en el aula de tecnología.
- Cerrajería/Herrajes: Hay picaportes que no funcionan correctamente.
- Obra civil: Hay filtraciones de humedad en varios sectores del edificio, A modo de ejemplo: En el techo de la vivienda de la casera, proveniente de la azotea donde están los tanques de reserva de agua (situación que se reitera desde hace un año y se agrava con la limpieza semestral de los tanques). Además

¹⁴ Proyecto 2.14.06 –Construcciones en la Dirección General de Infraestructura y equipamiento del Ministerio de Educación- y Proyecto 2.15.04 -Aulas Modulares-

de las del aula de Informática del 2° piso y de la lucarna sobre la escalera de escape (tramo del 1° y 2° nivel). Por otra parte, hay piezas de cerámica faltantes en los revestimientos de pisos de las circulaciones próximas al ascensor y al laboratorio, y falta el armado de un sector del cielorraso en el acceso al ascensor del 2° nivel.

- Saneamiento: La desratización efectuada no es satisfactoria –hay roedores periódicamente-.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, las escaleras del edificio no tienen doble pasamanos a ambos lados. El sentido de apertura de las puertas es hacia adentro. En el sector de nivel inicial no hay servicio de salubridad especial.

En el edificio escolar no hay un libro de Actas destinado a que el profesional encargado de firmar la certificación -por parte de la Dirección General de Mantenimiento- registre cada visita.

3.-

Expediente:Nº 1.265.792/2010

Licitación Pública:Nº 2665 -SIGAF-10 (43-10)

Objeto: Mantenimiento de edificios escolares pertenecientes a la Comuna 4 de la CABA

Presupuesto Oficial:\$ 12.866.666,60

Presupuesto Adjudicado: \$ 14.069.378,27 (9,35 % del PO)

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

Empresa contratista: INDALTEC SA

Fecha de firma del contrato: 29-07-2011

Fecha de firma del Acta de Inicio: No consta en la actuación¹⁵

Fecha de finalización según contrato: Agosto 2015

Último certificado auditado: Certificado Nº42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero:Si. (según certificado)

Redeterminación de precios: Si 1º Res. Nº 725-MEGC-2012

2º Res. Nº 2301-MEGC-2012

3º Res. Nº 3499-MEGC-2012

4º Res. Nº 1147-MEGC-2012

5º Res. Nº 785-MHGC-2013

6º Res. Nº 1089-MHGC-2014

7º Res. Nº 1548-MHGC-2014

¹⁵ Surge de fs. 27 del Expte. Nº 242.923/2013 que el Acta de Inicio se firmo el 1-08-11.

Comentarios Generales de la licitación:

La citada Licitación Pública comienza con un Pliego de Condiciones Particulares que detalla un PO de \$ 15.471.851,44 para la prestación del servicio de mantenimiento en 29 establecimientos educativos de la Comuna 4 de la CABA.

Por Resolución N° 6745-MEGC-2010¹⁶ se llama a licitación por el citado monto, y se establece la fecha de apertura de ofertas para el 14-01-11.

Posteriormente, por Resolución N° 64-MEGC-2011¹⁷ se rectifica la nómina de edificios, pasando a ser 19 los que reciben el servicio de mantenimiento, por un PO de \$ 12.866.666,60; postergándose la fecha de apertura para el 24-01-11.

Luego de evaluar las ofertas de las 6 empresas presentadas, se resuelve adjudicar a la firma INDALTEC SA por \$ 14.069.378,27 la prestación del servicio de mantenimiento de los 19 edificios escolares pertenecientes a la Comuna 4 de esta Ciudad.

Durante la vigencia del contrato se han ido incorporando más establecimientos educativos:

- Por Resolución N° 2532-MEGC-2012¹⁸ se aprueba la 1° ampliación contractual incluyendo al MOM Comunal correspondiente a la Licitación Pública N° 2665-SIGAF-2010, 3 edificios escolares¹⁹ por un monto de \$ 1.567.789 (que representa el 11,14 % del valor total del contrato).
- Por Resolución N° 1504-MEGC-2013²⁰ se aprueba la 2° ampliación contractual incluyendo 3 edificios escolares²¹ más, por un monto de \$ 1.074.120,47 (que equivale a un 7,63% del valor total del contrato).
- Por Resolución N° 3221-MEGC-2014²² se convalida la ampliación del contrato a favor de la firma INDALTEC SA de la ampliación²³ del edificio que alberga la sede del Centro Educativo para Niños con Trastornos Emocionales Severos N° 1 por la suma de \$ 18.837,82 (que equivale a un 0,13% del valor del contrato).

Se aclara que con las 3 incorporaciones (6 edificios escolares más) el valor del contrato queda ampliado en \$ 2.660.747,29 lo que representa un 18,9% de su valor original, porcentaje que no supera el límite del 20% previsto en los Pliegos Licitatorios²⁴.

¹⁶ Resolución N° 6745-MEGC-2010 (30-11-10)

¹⁷ Resolución N° 64-MEGC-2011 (10-01-11).

¹⁸ Resolución N° 2532-MEGC-2012 (23-07-12)

¹⁹ Escuela Técnica N° 15 DE 5 (sita en Isabel La Católica 191); Escuela Infantil N° 7 DE 4 (sita en Blanes S/N y Palos –Casa Amarilla) y Escuela de Educación Media N° 3 (sita en Blanes y Palos).

²⁰ Resolución N° 1504-MEGC-2013 (26-03-13).

²¹ Centro Educativo para Niños con Trastornos Emocionales Severos N°1 DE 5 (sito en Ramón Carrillo 317); Escuela Primaria Común N° 28 DE 4 “Francisco Moreno” (sita en J A Salmún Feijoo 1073) y el Jardín de Infantes Integral N° 1 DE 4 “Quinquela Martín” (sito en Gral. Gregorio Aráoz de Lamadrid 648).

²² Resolución N° 3221-MEGC-2014 (14-08-14).

²³ La DGAMANT ha planteado la necesidad de incorporar al contrato suscripto con Indaltec SA la ampliación construida en el edificio que alberga la sede del Centro Educativo para Niños con Trastornos Emocionales Severos, ya que no contaba con un prestador de servicios por ser muy reciente su construcción.

²⁴ PCG 1.13.1 Modificaciones de Obra. “Las modificaciones de obra pueden consistir en: 1°) aumento o disminución en la cantidad de cualquier trabajo para el cual exista un precio unitario de contrato; 2°) ejecución de trabajos no previstos en el contrato. En el primer caso el contratista está obligado a aceptar, sin ninguna clase de compensación, variaciones en más o en menos de hasta el veinte por ciento (20%) en cualquier ítem liquidándose al precio de contrato la cantidad realmente ejecutada.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela Infantil N° 7

Domicilio: Palos entre Blanes y Villafañe DE: 4 Comuna: 4



Comentarios del edificio visitado:

En el predio, ubicado en el barrio de La Boca, hay dos establecimientos educativos con accesos independientes. Fueron construidos en dos bloques edilicios nuevos, recientemente terminados. En uno de ellos funciona la escuela infantil — desde los 45 días hasta los 5 años—. En el otro funciona una de nivel medio. Estos edificios fueron seleccionados en coincidencia con la muestra del proyecto 2.14.04 Aulas Modulares.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación.

Ver Anexo Fotos

- Obra civil: Hay filtraciones en el SUM, en el sanitario de salubridad especial y en la cocina- situación que se originó en el 2012-
- Saneamiento: La desinsectación resulta insatisfactoria - hay hormigas en forma permanente-
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, las escaleras del edificio no tienen doble baranda, ni doble pasamanos exigidos. Las circulaciones obligatorias para evacuar el edificio se encuentran obstruidas por mobiliario. El sentido de apertura de las puertas del área de gobierno es hacia adentro.

En el edificio escolar hay un libro de Actas en el que constan 3 visitas anuales efectuadas por el Inspector designado por la Dirección General de Mantenimiento.

En el segundo caso y en el de disminuciones que excedan de veinte por ciento (20%) se establecerán de común acuerdo precios nuevos para el total por ejecutar. La supresión total de un ítem solo dará derecho al Contratista a resolver el contrato si dicho ítem representara un valor mayor del veinte por ciento (20%) del monto total del contrato. En el caso de aumentos que excedan del veinte por ciento (20%) se liquidará la cantidad contratada al precio de contrato y se convendrá precio nuevo para el excedente de ese porcentaje.”

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

4.-

Expediente: N° 1.436.861/2010

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

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

Presupuesto Oficial: \$ 11.021.161,61

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

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

Empresa contratista: PERTENECER SRL

Fecha de firma del contrato: 09-06-2011

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

Fecha de finalización según contrato: 13-06-2015

Último certificado auditado: Certificado N°39 (Septiembre 2014)

Anticipo Financiero: Si.

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

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

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

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

5° Res. N° 1064-MHGC-2013

6° Res. N° 1711-MHGC-2014

7° Res. N° 2179-MHGC-2014

Comentarios Generales de la licitación:

Esta actuación correspondiente a la Licitación Pública N° 2835/SIGAF/2010 ya fue relevada por este equipo de auditoría en el marco del Proyecto N° 2.13.01. Al tomar nuevamente vista del expediente, se constata que no hubo modificaciones ni nueva documentación glosada al mismo; siendo su último movimiento la segunda ampliación del contrato. (Fs. 1908/11).

Como se manifestó en el Informe anterior:

Por Resolución N° 2728/MEGC/2012²⁵ se aprueba la ampliación del contrato suscripto con la empresa PERTENECER SRL, incluyendo al MOM Comunal correspondiente a esta licitación 5 establecimientos educativos, por un monto total de \$ 1.520.668 que representa un 12,48% del valor total del contrato.

Posteriormente por Resolución N° 1507/MEGC/2013²⁶ se aprueba una segunda ampliación del contrato, incluyendo 4 edificios escolares más, por un monto de \$ 825.114,63, que equivalen al 6,77% del valor contractual. Ambas incorporaciones arrojan un total de \$ 2.345.782,63, que representa el 19,25% del contrato; siendo conformes a lo prescripto en el Pliego de Bases y Condiciones.

²⁵ Resolución N° 2728/MEGC/2012 (21-08-12).

²⁶ Resolución N° 1507/MEGC/2013 (26-03-13).

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

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

**Escuela N° 23 “Provincia de Entre Ríos”.
Domicilio: Boedo 1935 DE: 6 Comuna: 5**



Comentarios del edificio visitado:

Funciona en este edificio del barrio de Parque Patricios una escuela de nivel primario común, de doble jornada. La construcción se desarrolla en dos plantas, sobre una parcela de 1040 m², con una superficie cubierta es de 1563 m². Además, el establecimiento utiliza como patio descubierto, el predio lindero (Beodo 1925, con una superficie de 280 m²).

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire Acondicionado/ Ventiladores: Hay ventiladores de techo que no funcionan correctamente, algunos tienen poca potencia, otros se mueven con una sola velocidad, por ejemplo en el aula de 1°B.
- Calefacción (calderas/bombas): La instalación central no está regulada de manera adecuada siendo, en algunos sectores excesiva, en otros adecuada y en los demás, escasa (como es el caso de las aulas de 3° A y B, y 4°B).
- Instalación de gas: El recinto en el que se encuentra la caldera ventila al salón comedor y su flujo de aire está obstruido por objetos en desuso. También hay una cocina a gas en la sala de auxiliares, que ventila a un patio cubierto. El local es utilizado además como depósito de materiales y otros elementos.
- Instalación sanitaria: En las galerías semicubiertas utilizadas como circulación en el 2° piso, hay rejillas de desagües tapadas con suciedad.
- Vidrios: hay vidrios laminados de seguridad (3+3mm) rotos en el aula de 7° A) y comunes en las aulas de 5° (A y B).

- Cerrajería/Herrajes: La puerta —tipo placa— de acceso a la sala de computación está rota. Falta la cerradura de la puerta que vincula el edificio con el patio descubierto contiguo (Tarea con reiterados reclamos). Hay rejas fijadas con tornillos de manera precaria.
- Obra civil: Hay filtraciones provenientes de los techos de chapas que cubren los dos patios (el delantero de acceso y el trasero del salón comedor) y de los sanitarios de varones y mujeres de planta baja. Faltan placas de cielorraso sobre la escalera trasera. Hay revoques deteriorados y piezas de revestimiento de paredes rotas y/o faltantes (en circulaciones, sanitarios y acceso a biblioteca).
- Pintura: Los únicos trabajos de pintura realizados, fueron a cargo la Cooperadora.
- Saneamiento: La desinsectación y la desratización resultan insatisfactorias - insectos y roedores periódicamente-.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, las escaleras del edificio no tienen el doble pasamanos exigidos a ambos lados. Las circulaciones que conforman los medios exigidos de salida se encuentran obstruidas con mobiliario. El sentido de apertura de las puertas es hacia adentro.

En el edificio escolar hay un libro de Actas en el que constan 9 visitas efectuadas durante el año 2014 de parte del Inspector (designado por la Dirección General de Mantenimiento). Cabe aclarar que, en este edificio la persona que firma el certificado no es la misma que realiza la visita.

5.-

Expediente: N° 1.395.669/2010

Licitación Pública: N° 2842 -SIGAF-10 (56-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de edificios escolares de valor histórico patrimonial pertenecientes a distintas Comunas de la CABA.

Presupuesto Oficial: \$ 8.583.317,17

Presupuesto Adjudicado: \$ 10.248.567 (19,40% del PO)

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

Empresa contratista: PLAN OBRA SA

Fecha de firma del contrato: 8-06-2011

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

Fecha de finalización según contrato: 13-06-2015

Último certificado auditado: Certificado N°42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: Si (\$ 819.885,36)

Redeterminación de precios: Si. 1° Res. N° 723-MEGC-2012
2° Res. N° 2480-MEGC-2012
3° Res. N° 3311-MEGC-2012
4° Res. N° 1058-MHGC-2013

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

5° Res. N° 1707-MHGC-2014

6° Res. N° 2198-MHGC-2014

Comentarios Generales de la licitación:

Se aclara que esta Licitación Pública corresponde a la contratación del servicio de mantenimiento para 6 edificios escolares²⁷ de valor histórico patrimonial de distintas Comunas de la Ciudad. Por Resolución N° 2527/MEGC/2012²⁸ se aprueba la 1° ampliación contractual, incluyendo al MOM Comunal correspondiente a la Licitación Pública N° 2842-SIGAF-2010 la ampliación del edificio existente de la Escuela Técnica N° 6²⁹ por un monto de \$ 420.551, que representa el 4,10% del valor total del contrato.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela Normal Superior N°4

Domicilio: Av. Rivadavia 4950 DE: 8 Comuna: 6



Comentarios del edificio visitado:

El edificio está implantado en un predio de 6011 m2, lindante con el Parque Rivadavia, en el barrio de Caballito, con una superficie cubierta de 9150 m2. En él funcionan cinco niveles educativos: Inicial (con Jardín Maternal), Primario de jornada simple, Secundario Común, Terciario y Superior no universitario común. La matrícula asciende a 3000 alumnos, contabilizando los tres turnos.

Su valor arquitectónico patrimonial hizo que se considerara especialmente en esta contratación, junto a otros edificios de características semejantes.

²⁷ Edificios escolares intervenidos: Escuela N° 3 "Mariano Moreno"; (sita en Av. Rivadavia 3577); Escuela Normal Superior "Estanislao Zeballos" (sita en Av. Rivadavia 4950/Rosario 411); Escuela de Jornada Completa N° 24 – Jardín de Infantes Nucleado (sitos en Morón 3745); Escuela Técnica N° 6 "Fernando Fader" (sita en Pasaje La Porteña 54); Escuela de Educación Especial y Formación Laboral N° 28 (sita en Av. Lincoln 4325) y Escuela de Educación Media N° 3/17 (sita en Mercedes 4002).

²⁸ Resolución N° 2527/MEGC/2012 (23-07-12).

²⁹ Escuela Técnica N° 6 (sita en Pje. La Porteña 54). Se trata de la ampliación del edificio existente. Al momento de realizarse la Licitación Pública esta parte del edificio se encontraba aún en construcción. Por eso fue incorporada al contrato con posterioridad.

En la visita se pudo detectar que, por sus necesidades pedagógicas y constructivas, requiere de un tratamiento más profundo y específico que lo contemple de manera integral. Esta situación fue detectada por la Dirección General de Infraestructura escolar.³⁰

En lo que respecta a la empresa de mantenimiento, si bien va una cuadrilla una vez por semana, el tiempo asignado a las tareas resulta escaso para abastecer todas las necesidades que surgen³¹.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire acondicionado/ventiladores: En la sala de maestros del nivel primario, y en algunas aulas hay ventiladores de techo que se encuentran con su funcionamiento defectuoso o nulo.
- Calefacción. Hay radiadores desprendidos y caídos, que generaron filtraciones en las paredes.
- Instalación de gas: La sala de calderas ubicada en el subsuelo es utilizada también como depósito de elementos de limpieza y muebles en desuso.
- Electricidad/telefonía: Hay cables sueltos y cajas sin tapa. Hay artefactos de iluminación caídos, con tubos quemados y faltantes, algunos no tienen precintos de seguridad o es de alambre de hierro.
- Instalación sanitaria: En los sanitarios de varones del subsuelo hay empalme de caños mal sellados por las que se filtran los desechos, y cajas de desagüe sin rejillas. En los de mujeres, hay depósitos de inodoro con flotantes rotos, que dejan correr agua en forma permanente, además los tiradores no resultan apropiados, están demasiado altos y son precarios-. El sanitario para alumnas del primer nivel está inundado por una pérdida de un inodoro. Hay receptáculos de inodoros clausurados.
- Extintores de incendio: Faltan algunos y otros están fuera de su lugar, entre ellos, los del Laboratorio de nivel Terciario y del Tecno Taller.
- Vidrios: Hay vidrios rotos y otros fueron reemplazados por policarbonato, en lugar del vidrio laminado de seguridad 3+3.
- Cerrajería/herrajes: Algunas puertas tienen sus bisagras en mal estado (vencidas, rotas o faltantes), además las de los accesos a recintos de inodoros carecen de herrajes de apertura. No funciona el mecanismo de accionamiento de varias ventanas, motivo por el que permanecen abiertas, facilitando el ingreso de palomas.
- Muebles fijos/herrajes: Los placares fijos ubicados en las aulas y en las circulaciones no tienen mantenimiento.
- Obra civil: En diferentes sectores del edificio hay manchas en techos y paredes —provocadas por filtraciones—; revoques rotos o reparados sin la

³⁰ En la Dirección de las Escuela Normal N°4 consta el Proyecto de remodelación y puesta en valor del edificio de referencia con fechas 2013.

³¹ La directora envía vía mail a la Empresa los domingos, un listado detallando todas las tareas pendientes de ejecutar en la semana entrante.

terminación correspondiente; piezas de revestimiento faltantes en pisos, zócalos, paredes y escaleras; y módulos de cielorraso vacíos o desprendidos en las aulas. En el 2° nivel (área de nivel terciario) hay pisos de madera con elementos rotos, flojos, faltantes y levantados; y postigones de madera deteriorados y carentes de algunos de sus módulos. Hay aulas con pisos de cemento alisado agrietado y desprendido; en otras es vinílico –tipo Flexiplast– y está despegado o con sectores sin revestir que dejan a la vista la carpeta de albañilería. El piso del patio descubierto de la planta baja, en donde se realizan las actividades de Educación Física, está ondulado y con piezas desprendidas.

- Pintura: Algunas aulas fueron pintadas con fondos de la Cooperadora. Varias de ellas ya presentan su superficie levantada debido al ingreso de humedad.
- Predio, jardinería: El mantenimiento está a cargo de la Cooperadora.
- Saneamiento: La desinsectación es insatisfactoria - hay hormigas en el nivel inicial, polillas en la biblioteca, y palomas y cucarachas en diferentes sectores-.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, las escaleras del edificio no tienen cinta antideslizante, ni los pasamanos reglamentarios. Las circulaciones que conforman el recorrido de los medios exigidos de salida, se encuentran obstruidas con muebles y objetos en desuso –tal es el caso del hall de acceso por la calle Rosario–. El sentido de apertura de todas las puertas es hacia adentro. No hay sanitario de salubridad especial.

Las visitas del inspector designado por la Dirección General de Mantenimiento no quedan registradas en un Libro de Actas. Este profesional asiste mensualmente.

6.-

Expediente: N° 1.395.649/2010

Licitación Pública: N° 2840 -SIGAF-10 (55-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de edificios escolares de valor patrimonial pertenecientes a las Comunas 1 y 2 de la CABA.

Presupuesto Oficial: \$ 14.607.829,39

Presupuesto Adjudicado: \$ 17.324.885,60 (18,60 % del PO)

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

Empresa contratista: RIVA SA – MANTELECTRIC SA (UTE)

Fecha de firma del contrato: 9-06-2011

Fecha de firma del Acta de Inicio: 15-06-2011

Fecha de finalización según contrato: 15-06-2015

Último certificado auditado: Certificado N°42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: SI (\$ 1.385.990,85)

Redeterminación de precios: Si. 1° Res. N° 528-MEGC-2012
2° Res. N° 1243-MEGC-2012
3° Res. N° 3121-MEGC-2012
4° Res. N° 1178-MEGC-2012

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

5° Res. N° 687-MHGC-2013
6° Res. N° 979-MHGC-2014
7° Res. N° 1657-MHGC-2014

Comentarios Generales de la licitación:

Se aclara que esta Licitación Pública corresponde a la contratación del servicio de mantenimiento para 5 edificios escolares de valor patrimonial pertenecientes a las Comunas 1 y 2 de la Ciudad³².

Por Resolución N° 2566-MEGC-2012³³ se aprueba la 1° ampliación contractual incluyendo al MOM Comunal correspondiente a la Licitación Pública N° 2840-SIGAF-10, el Polideportivo de la Escuela Normal Superior N° 3 DE 4, sito en Bolívar 1280, por un monto de \$ 484.231 que representa un 2,80 % del valor total del contrato³⁴.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela Técnica N°8 “Paula Albarracín de Sarmiento”

Domicilio: Pío Collivadino 436 DE: 13 Comuna: 9



Comentarios del edificio visitado:

Ubicada en el barrio de Parque Avellaneda, esta escuela técnica ofrece varias especialidades, entre ellas, química, diseño gráfico y automotriz. El edificio ocupa una superficie cubierta de 5077m², emplazadas en una parcela de 6516 m². Comprende 5 bloques edilicios cuyas denominaciones descriptivas son: 1.Edificio Nuevo, 2.Edificio Histórico, 3.Sector Laboratorio, 4.Sector Talleres y 5.Gimnasio. En el edificio nuevo se está ejecutando una obra de ampliación y adecuación que contempla adicionar un nivel a la construcción existente y un nuevo núcleo de

³² Establecimientos de la Comuna N° 1: Escuela Primaria Común N° 7 “Presidente Roca” (sita en Libertad 581); Instituto de Enseñanza Superior en Lenguas Vivas N° 81 “Juan R. Fernández” (sita en Carlos Pellegrini 1515); Escuela Técnica N° 1 “Ing. Otto Krause” (sita en Paseo Colón 650) y Escuela Normal Superior N° 3 “Bernardino Rivadavia” (sita en Bolívar 1235). Establecimiento de la Comuna N° 2: Escuela Normal Superior en Lenguas Vivas N° 1 “Presidente Roque Sáenz Peña” (sita en Av. Córdoba 1951).

³³ Resolución N° 2566-MEGC-2012 (23-07-12).

³⁴ Se trata del Polideportivo de la escuela Normal Superior N° 3. El mismo no fue incorporado inicialmente por omisiones producidas en el relevamiento de edificios, que sirvió como base para efectuar los llamados a licitaciones con anterioridad a la creación de la DGMANT. Por ello, fue incorporado con posterioridad.

escaleras que cumpla con la ley N° 962 de accesibilidad. Actualmente la obra está sin terminar y con sus trabajos interrumpidos, sin avance de obra. Esta situación genera problemas de filtraciones en el edificio. El edificio histórico - es una casona con sistema constructivo de alto valor arquitectónico - tiene un estado de deterioro importante, que requiere de una intervención integral. En la parte posterior del predio, esta: el laboratorio -con sectores en desuso por su estado edilicio- los talleres y el gimnasio.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire acondicionado/ventiladores: Hay aulas – a modo de ejemplo: aula 13- con ventiladores de techo que no funcionan bien.
- Calefacción: El mantenimiento preventivo de las estufas lo hacen los talleres de la escuela. En el edificio 1- Edificio nuevo- la calefacción central no funciona correctamente. Además, los equipos fancoils de algunas aulas no funcionan. En el edificio 2- Edificio histórico- hay estufas de tiro balanceado que se apagan. En el edificio 3- Laboratorios- hay estufas de tiro balanceado sin limpieza y algunas no funcionan.
- Electricidad/telefonía: En 2014 hubo paredes electrificadas por filtraciones de agua próximas a la instalación eléctrica, provenientes de la obra en ejecución. En toda la escuela hay cables sueltos, elementos de la instalación rotos, tubos de iluminación quemados y sin precintos. En la planta alta del edificio 1- Edificio Nuevo- hay un gabinete con un tablero de electricidad, cuyo local es compartido con una caldera de la que filtra agua. Este espacio es usado también como depósito de elementos varios y de limpieza, tiene además baldosas levantadas, cables sueltos y revoques desprendidos.
- Instalación sanitaria: Hay válvulas de descarga de inodoros rotas o con elementos faltantes, algunas fueron reemplazadas por depósitos de plástico de baja calidad que se rompen con facilidad.
- Sistema de detección, extinción de incendios: Hay extintores ubicados en lugares inadecuados, con accesos obstruidos con equipamiento. Faltan extintores.
Vidrios: Hay vidrios de seguridad quebrados y ventanas sin vidrio. Además, hay ventanas con policarbonato y parte de ellos están rotos
- Cerrajería/herrajes: El sistema utilizado para los picaportes de las puertas de las aulas no resulta adecuado. Hay ventanas desprendidas, inmovilizadas y sin herrajes.
- Muebles fijos/herrajes: Hay pizarrones arqueados por humedad y sin marco inferior.
- Obra Civil: En todo el establecimiento hay sanitarios con revestimientos de pared y piso faltantes, puertas rotas o desprendidas. Hay marcas de filtraciones en todos los edificios: Cubiertas de chapa perforadas por el desgaste en el Gimnasio; membranas deterioradas, en edificio nuevo. El

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

laboratorio de microbiología, esta en desuso debido a que se hundió el piso. El edificio 2 –histórico- por sus características constructivas requiere de una obra integral a cargo de especialistas en construcciones de valor arquitectónico patrimonial. Su estado es precario.

- Pintura: El único sector pintado es el laboratorio, que fue realizado por una cooperativa, sin intervención de la empresa.
- Predio/ Jardinería: Lo hace una cooperativa.
- Saneamiento: El sistema de saneamiento efectuado no resulta satisfactorio en lo que respecta a la desinsectación - hay hormigas voladoras-.
- Limpieza de Tanque: En el establecimiento hay solo una constancia de la limpieza de tanques semestral obligatoria.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, las escaleras del edificio no tienen cinta antideslizante, bandas de señalización, ni doble pasamanos reglamentarios. Las circulaciones que conforman el recorrido obligatorio de los medios de salida para evacuar el edificio, se encuentran obstruidas con muebles y objetos varios. El sentido de apertura de todas las puertas es hacia adentro. No hay sanitario de salubridad especial.

Las visitas del inspector designado por la Dirección General de Mantenimiento no quedan registradas en un Libro de Actas, tampoco asiste de manera periódica al establecimiento.

7.-

Expediente:Nº 1.436.733/2010

Licitación Pública:Nº 2833-SIGAF-10 (61-10)

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

Presupuesto Oficial: \$ 12.854.463,30

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

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

Empresa contratista: DI PIETRO

Fecha de firma del contrato: 17-06-2011

Fecha de firma del Acta de Inicio: 23-06-2011

Fecha de finalización según contrato: 23-06-2015

Último certificado auditado: Certificado Nº42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: No consta

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. Nº 1245-MEGC-2012 (\$19.155,83)

2º Res. Nº 2285-MEGC-2012 (\$23.072,12)

3º Res. Nº 1463-MEGC-2013 (\$43.942,68)

4º Res. Nº 2302-MEGC-2013

5º Res. Nº 1059-MHGC-2013

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Comentarios Generales de la licitación:

Se aclara que la actuación correspondiente a la Licitación Pública N° 2833/SIGAF/2010 ya fue relevada por este equipo de auditoría en el marco del Proyecto N° 2.13.01. Al tomar vista del expediente en esta oportunidad, se constató lo siguiente:

En el mes de Septiembre de 2014, la DGIES manifestó mediante una nota³⁵, la intención de incorporar al Plan de Mantenimiento adjudicado a la firma DI PIETRO, 4 establecimientos educativos más³⁶, que hasta ese momento no contaban con un prestador de servicios. Todos ellos pertenecen a la Comuna 10, lindante a la Comuna 11 en la cual presta sus servicios la empresa DI PIETRO.

Por Resolución N° 3789-MEGC-2014³⁷ se aprueba la ampliación del contrato incorporando los 4 edificios escolares, por un monto de \$ 288.206,46 que equivale al 2,40 % del valor total de la contratación.

Es por ello que, hasta el momento la firma DI PIETRO presta su servicio de mantenimiento en 34 edificios escolares pertenecientes a la Comuna 11 de esta Ciudad. Cabe aclarar que uno de los edificios incorporados a la licitación fue tenido en cuenta para integrar nuestra muestra de edificios visitados.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela N°13 “ Prefectura Naval Argentina”
Domicilio: Simbrón 5821 DE: 17 Comuna: 10



Comentarios del edificio visitado:

Es un edificio construido a nuevo implantado en una manzana del barrio de Villa Real, mediante la Licitación Pública 1866/ SIGAF/10 (26/10), por la empresa Bricons SA³⁸. La obra finalizó en el año 2014 y a partir de agosto de ese mismo año funciona la escuela de nivel inicial y primario la cual es mantenida desde el mes de septiembre por la empresa Di Pietro. En el relevamiento edilicio se relevaron

³⁵ PV-2014-12930004-DGIES (8-09-14).

³⁶ Sede del CBO N° 2 (sito en José Pedro Varela 5966); Sede de la Escuela de Educación Media N° 2 DE 17 “Rumania” y del CENS N° 7 (sitos en Porcel de Peralta 1437); Sede de la Escuela de Recuperación N° 17 (sita en Cortina 2449) y Sede de la Escuela Primaria N° 13 DE 17 “Prefectura Naval Argentina” y del Jardín de Infantes Nucleado C DE 17 (sitos en Simbrón 2821/55).

³⁷ Resolución N° 3789-MEGC-2014 (3-11-14).

³⁸ Esta contratación fue analizada por este equipo de auditoría en el Proyecto 2.14.06.

algunas deficiencias que, según expusieron las autoridades, no tienen definido a quien deben reclamárselas, si a la empresa constructora Bricons o a la encargada del mantenimiento Di Pietro Construcciones SA.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Ascensores: No funciona correctamente, ya que no se detiene en el 2° nivel. El mantenimiento lo hace Bricons (la empresa a cargo de la obra).
- Instalación sanitaria: Hay filtraciones de humedad en los baños de 1ro y 2do piso
- Extintores de incendio: Están vencidos desde junio de 2015.
- Cerrajería/herrajes: Hay picaportes desprendidos.
- Muebles fijos/herrajes: Los muebles fijos de las aulas, tienen bordes desprendidos, de cuya reparación se está haciendo cargo la empresa de mantenimiento.
- Obra civil: Hay filtraciones de humedad en sanitarios, lucarnas y hueco del ascensor. La escasa potencia del extractor de aire de la cocina, provoca el encendido del sistema de detección de incendios. El sanitario de salubridad especial tiene el extractor desprendido, con el conducto colgando.
- Predio/Jardinería: No hay mantenimiento del techo verde de la azotea.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, las escaleras del edificio carecen de los doble pasamanos reglamentarios. El sentido de apertura de las puertas es hacia adentro en los sanitarios y hacia afuera en las aulas.

En uno de los establecimientos hay un libro de Actas, en el que constan 3 visitas del inspector —que designó la Dirección General de Mantenimiento— efectuadas durante el año 2014³⁹. Se constató la falta de coincidencia entre el profesional encargado de controlar el mantenimiento del edificio, con el que firma la certificación mensual de las tareas realizadas.

8.-

Expediente: N° 1.454.310/2010

Licitación Pública: N° 2834 -SIGAF-10 (60-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de edificios escolares y ejecución de trabajos menores en establecimientos pertenecientes a la Comuna 11 (Grupo B) de la CABA.

Presupuesto Oficial: \$ 12.967.261,02

Presupuesto Adjudicado: \$ 11.274.417 (- 13,05 % del PO)

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

Empresa contratista: TERMAIR SA

³⁹ Los establecimientos educativos comenzaron a funcionar en Agosto de 2014

Fecha de firma del contrato: 09-06-2011
Fecha de firma del Acta de Inicio: 13-06-2011
Fecha de finalización según contrato: 13-06-2015
Último certificado auditado: Certificado N°42 (Diciembre 2014)
Anticipo Financiero: Si (\$ 901.953,36)
Redeterminación de precios: SI 1º Res. N° 2303-MEGC-2012
2º Res. N° 1269-MEGC-2013

Comentarios Generales de la licitación:

En Junio de 2011 se le adjudica⁴⁰ a la empresa TERMAIR SA la prestación del servicio de mantenimiento de 22 edificios escolares pertenecientes a la Comuna 11 Grupo B de esta Ciudad.

En Diciembre de 2012 la DGAMANT puso en consideración de la Subsecretaría de Gestión Económico Financiera y Administración de Recursos la posibilidad de incorporar al contrato suscripto con la firma TERMAIR, el edificio escolar sito en Gutemberg 3674, actual sede de la Escuela de Recuperación N° 17 DE 17.⁴¹

Por Resolución N° 1277-MEGC-2013⁴² se aprueba la ampliación del contrato incluyendo al MOM Comunal correspondiente a la Licitación Pública N° 2834-SIGAF-10, la Escuela de Recuperación N° 17 por un monto de \$ 41.187,76 que representa 0,37 % del valor total del contrato.

Se aclara que, la DGAMANT suministro a este equipo de auditoría copia de las multas⁴³ aplicadas a la empresa TERMAIR SA, no constando ninguna de ellas en la actuación.

Asimismo se evidencia que, habiéndosele aplicado a la empresa TERMAIR en octubre de 2012 una multa de \$ 8. 380,80 por incumplimiento contractual, en marzo de 2013 se le incluye a su contrato la Escuela de Recuperación N° 17, argumentando que: *“...hasta esa fecha la contratista ha cumplido con los plazos y términos incluidos en los correspondientes pliegos, no siendo sancionada por incumplimientos contractuales...”*⁴⁴

⁴⁰ Decreto N° 300-GCBA-2011 (1-06-11).

⁴¹ Escuela de Recuperación N° 17: hasta febrero de 2012 su sede estaba ubicada en el Pasaje Julio Dantas 3260, bajo la cobertura del MOM Comunal correspondiente a la Licitación Pública N° 2833-SIGAF-10. A partir de esa fecha la Escuela se trasladó a otro edificio sito en Gutemberg 3674 (Comuna 11, área donde la empresa Termair ya prestaba servicios de mantenimiento). Es por ello que se propone su inclusión, dado que se encuentra ubicada dentro del área geográfica).

⁴² Resolución N° 1277-MEGC-2013 (11-03-13).

⁴³ Disposición N° 42-DGAMANT-2012 (24-10-12). Aprueba una multa de \$ 8.380,80 a la empresa TERMAIR SA por su incumplimiento contractual.

Resolución N° 356-SSGEFYAR-2014 (26-05-14). Aprueba una multa de \$ 43.657,08 a la empresa TERMAIR SA por incumplimiento de diversas órdenes de servicios.

⁴⁴ Resolución N° 1277-MEGC-2013 (11-03-13). En los Considerandos dice expresamente: *“Que consta asimismo, de los informes aportados a las actuaciones, que los trabajos realizados a la fecha por el contratista respecto de los edificios ya adjudicados por este trámite, han sido eficazmente ejecutados, el servicio brindado ha logrado los resultados esperados y que, además, Termair SA ha cumplido con los plazos y términos incluidos en los correspondientes pliegos, razón por la cual no ha sido sancionada por incumplimientos contractuales...”*

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela N°19 "Luis Pasteur"

Domicilio: Navarro 4344 DE: 17 Comuna: 11



Comentarios del edificio visitado:

El edificio escolar se encuentra ubicado en el barrio de Villa Devoto. Es una escuela de nivel secundario común, con 5 años de duración, de la que los alumnos egresan con título de Bachiller. La escuela tiene una matrícula de 760 alumnos distribuidos entre los turnos matutino, vespertino y adultos. Tiene una superficie cubierta de 1965m² sobre una parcela de 1975m² de superficie total. En el edificio no hay ascensor y es necesario, ya que asisten alumnos con movilidad reducida que se desplazan en sillas de ruedas.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire acondicionado/ventiladores: Hay ventiladores de techo que no funcionan, otros hacen ruido o están flojos, con peligro de desprendimiento.
 - Calefacción: Hay equipos de aire fancoil en las aulas y salas de preceptores que gotean.
 - Electricidad/telefonía: En todo el edificio hay cables sueltos, artefactos de iluminación con su base desprendida, con faltantes de tubos y sin su precintos de seguridad o con precintos de alambre de hierro. Además, hay teclas de encendido rotas y tomacorrientes quemados.
 - Instalación sanitaria: Hay manchas de filtración de agua en la losa debajo de los sanitarios. En el 2° piso hay un sanitario para uso de profesores que se encuentra fuera de funcionamiento por desperfectos en el depósito del inodoro. Faltan volantes de canillas y rejillas de piso. Hay desagües tapados e inodoros que pierden agua.
 - Sistema de detección, extinción de incendios: Faltan extintores y hay carteles de señalización vacíos, sin el equipo correspondiente.
- Vidrios: Hay vidrios rotos, sueltos y faltantes. La empresa reemplaza los rotos con policarbonato. Hay ventanas de madera deterioradas que no se abren para evitar el desprendimiento del vidrio.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

- Cerrajería/herrajes: Hay marcos y puertas rotas, ventanas desajustadas, herrajes y cerraduras faltantes y rotos.
- Muebles fijos/herrajes: Los pizarrones están deteriorados y con piezas faltantes, y muebles fijos rotos y sin herrajes en sala multimedia.
- Obra civil: Hay manchas de filtraciones de agua en todo el edificio provenientes de: una membrana asfáltica deteriorada y englobada con su babeta despegada; carpinterías desamuradas; canaletas de pluviales obstruidas y grietas en paredes exteriores sin reparar.
- En toda la escuela faltan piezas de revestimientos en pisos, paredes y zócalos, y hay revoques caídos. En el acceso a dos aulas, los dinteles de sus puertas están desprendidos. En la sala de secretaría/tesorería faltan taparrollos y hay una cortina de enrollar que permanece cerrada por mal funcionamiento. Hay pisos de madera rotos y hundidos en toda la planta baja.
- Pintura: Hay aulas que fueron pintados por la cooperadora.
- Predio/jardinería: El edificio tiene un amplio jardín en el frente que no recibe mantenimiento por parte de la empresa y es la Cooperadora quien se ocupa del mismo
- Equipamiento mástil: Sin mantenimiento por parte de la empresa, hace dos años que no funciona el mástil principal por falta del equipamiento adecuado.
- Saneamiento: El sistema de saneamiento efectuado no es satisfactorio-hay murciélagos-. Se efectúa dos veces en el año y no dejan constancia de su realización.
- Limpieza de tanque: En el establecimiento no hay constancia de las limpiezas de tanque efectuadas.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, Hay escaleras con sus cintas antideslizantes gastadas y ninguna de ellas tiene el doble pasamanos reglamentario a ambos lados. También hay circulaciones obstruidas con mobiliario y objetos varios, y el sentido de apertura de todas las puertas es hacia adentro. Hay sanitario de salubridad especial, el picaporte de su puerta de acceso no es el reglamentario y está roto, además el inodoro pierde agua.

En el edificio escolar hay un Libro de Actas en el que constan las 19 visitas efectuadas durante el año 2014, por el Inspector que designa la Dirección General de Mantenimiento, responsable de firmar la certificación mensual del servicio.

9.-

Expediente: N° 1.436.743/2010

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

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

Presupuesto Oficial: \$ 22.522.613,47

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

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

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Inicio

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

Fecha de firma del contrato: 09-06-2011

Fecha de firma del Acta de Inicio: 15-06-2011

Fecha de finalización según contrato: 15-06-2015

Último certificado auditado: Certificado N°42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: Si (\$ 2.144.240)

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

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

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

4° Res. N° 685-MHGC-2013

5° Res. N° 1077-MHGC-2014

6° Res. N° 1602-MHGC-2014

Comentarios Generales de la licitación:

La actuación correspondiente a la Licitación Pública N° 2826/SIGAF/2010 ya fue relevada por este equipo de auditoría en el marco del Proyecto N° 2.13.01. Al tomar vista del expediente en esta oportunidad, se constató lo siguiente:

Por Resolución N° 3220-MEGC-2014⁴⁵ se aprueba la 3° ampliación contractual⁴⁶, incluyendo al MOM Comunal 2 establecimientos educativos más⁴⁷, por un monto de \$ 198.328,50 que equivale a un 0,74% del valor total del contrato.

En Diciembre de 2012, la DGAMANT dispuso aprobar una multa de \$ 15.254,26 a la empresa DALKIA SA por incumplimiento contractual⁴⁸.

En la actualidad las empresas DALKIA ARGENTINA SA – CONSTRUCTORA LANUSSE SA (UTE) tienen a su cargo el mantenimiento de 56 edificios escolares pertenecientes a las Comunas 12 y 13 de esta Ciudad.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela N° 12 “Reconquista”

Domicilio: Av. Triunvirato 4992 DE: 15 Comuna: 12

⁴⁵ Resolución N° 3220-MEGC-2014 (14-08-14).

⁴⁶ 1° ampliación contractual: Resolución N° 3655-MEGC-2012 (28-12-12). Aprueba la inclusión al MOM Comunal del edificio sito en Tronador 4136 y la baja del edificio ubicado en Galván 3463. (Datos relevados en el Informe anterior -Proyecto N° 2.13.01-).

2° ampliación contractual: Resolución N° 2522-MEGC-2013 (18-07-13). Aprueba la incorporación de la nueva obra edilicia de ampliación del edificio de Besares 2990 y la suspensión transitoria (por 14 meses) del servicio de mantenimiento al edificio sito en Tronador 4136. (Datos relevados en el Informe anterior -Proyecto N° 2.13.01-).

⁴⁷ Escuela Infantil N° 5 DE 16 (sita en José Cubas 2410). Pertenece a la Comuna 12, donde la empresa contratista presta sus servicios de mantenimiento.

Escuela Infantil N° 6 (sita en Blanco Encalada 3483). Pertenece a la Comuna 13, lindera a la Comuna donde la empresa presta sus servicios.

⁴⁸ Disposición N° 50-DGAMANT-2012 (14-12-12). (Dato relevado en el Informe anterior –Proyecto N° 2.13.01-).



Comentarios del edificio visitado:

Situado en el barrio de Villa Urquiza se encuentra este edificio escolar donde funcionan tres establecimientos de educación media: las Escuelas N° 12 "Reconquista", la N° 16 "Guillermo Rawson" y el Liceo N° 11 "Cornelio Saavedra". La superficie cubierta de 2329 m² fue construida sobre una parcela de 1138m².

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire acondicionado/ventiladores: Hay ventiladores de pared en las aulas que están desprendidos y otros que no funcionan correctamente. Hay locales que no tienen ventiladores – mapoteca-
- Calefacción: Hay estufas de tiro balanceado que no funcionan –preceptorías, sala de música- otras están desprendidas.
- Ascensores: Hay un ascensor instalado hace 4 años que esta fuera de uso por falta de su habilitación.
- Electricidad/telefonía: La instalación eléctrica es nueva, ejecutada en una obra que se inició hace 2 años y de la que quedan tareas sin terminar. Hay cables a la vista en las aulas y en el salón de actos; artefactos de iluminación que no funcionan o con sus tubos quemados; luminarias de pizarrones desprendidas; y tomacorrientes e interruptores desamurados.
- Instalación sanitaria: Los sanitarios del 1° y 2° piso están clausurados porque sus desagües son insuficientes. Sólo se usan los de planta baja.
- Sistema de detección, extinción de incendios: El tanque de reserva de agua para incendios está vacío⁴⁹, hay nichos sin las mangueras y extintores fuera de su lugar.
Vidrios: Hay puertas sin vidrios - aula de 2° 1ra-.
- Cerrajería/herrajes: No hay mantenimiento en los herrajes y cerraduras de las puertas de acceso a las aulas, ni en las ventanas, algunas fueron inmovilizadas por no funcionar, dejando locales sin ventilación (biblioteca y 2 aulas). Además se encontraron ventanas caídas -aula del 1er piso- y barandas de escaleras desamuradas o con su fijación debilitada.

⁴⁹ Según información suministrada por la Directora de la escuela, que consta en el Acta firmada el día de la visita al establecimiento.

- Muebles fijos/herrajes: Hay pizarrones arqueados y otros muebles fijos sin mantenimiento.
- Obra civil: Todas las aulas presentan muestras de filtraciones provenientes del techo, paredes e instalación sanitaria en desuso, algunas de ellas dejan caer agua sobre artefactos de iluminación (aula de 5° 2da). Además, faltan piezas de revestimiento en pisos y paredes —encontrándose superficies de hasta 4m2 en esta situación—; hay desprendimientos de techo que dejan ver los hierros de la estructura (en 3 aulas y en la preceptoría del 1° piso) y escalones rotos.
- Pintura: Falta en todo el edificio y hay reparaciones realizadas sin la terminación de pintura correspondiente.
- Saneamiento: En el recorrido se encontraron palomas en el interior de la escuela, que anidan sobre las bandejas portacables de electricidad.
- Limpieza de tanque: En el establecimiento no hay constancia de las limpiezas de tanques.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, hay una escalera principal y dos secundarias. Hay circulaciones obstruidas con mobiliario y objetos varios. El sentido de apertura de todas las puertas es hacia adentro. El sanitario de salubridad especial no tiene el picaporte reglamentario.

En el edificio escolar no hay un libro de Actas en que queden registradas las visitas efectuadas durante el año 2014 de parte del Inspector designado por la Dirección General de Mantenimiento. No asiste periódicamente y se comunican a través de correos electrónicos.

10.-

Expediente: N° 1.436.750/2010

Licitación Pública: N° 2839 -SIGAF-10 (64-10)

Objeto: Tareas de mantenimiento de edificios escolares y ejecución de trabajos menores en establecimientos pertenecientes a la Comuna 13 “Grupo B” de la CABA.

Presupuesto Oficial: \$ 13.961.587,82

Presupuesto Adjudicado: \$ 15.500.000 (11,02 % del PO)

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

Empresa contratista: MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA

Fecha de firma del contrato: 17-08-2011

Fecha de firma del Acta de Inicio: 19-08-2011

Fecha de finalización según contrato: 19-08-2015

Último certificado auditado: Certificado N°40 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: SI (\$ 1.240.000)

Redeterminación de precios: SI. 1° Res. N° 728-MEGC-2012

2° Res. N° 2302-MEGC-2012

3° Res. N° 3096-MEGC-2012

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

4° Res. N° 936-MHGC-2013
5° Res. N° 1165-MHGC-2014
6° Res. N° 1848-MHGC-2014

Comentarios Generales de la licitación:

En Agosto de 2011 se le adjudica⁵⁰ a la empresa MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA la prestación del servicio de mantenimiento de 19 edificios escolares pertenecientes a la Comuna 13 Grupo B de esta Ciudad.

Por Resolución N° 2560-MEGC-2012⁵¹ se aprueba la 1° ampliación contractual, incluyendo al MOM Comunal la Escuela de Recuperación N° 10 DE 10⁵² por un monto de \$ 218.844 que representa el 1,41 % del valor total del contrato.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela N° 17 “Dr.Juan Balestra”

Domicilio: Arcos 2440 DE: 10 Comuna:13



Comentarios del edificio visitado:

La escuela de jornada completa, ubicada en el barrio de Belgrano, es de nivel Primario Común, con servicio de comedor y una matrícula de 308 alumnos. Su superficie cubierta es de 2909 m2, construidos en una parcela de 1203 m2.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire acondicionado/ventiladores: Hay ventiladores de techo en las aulas, algunos no funcionan o funcionan mal. A modo de ejemplo: Aulas de 1° A, 4° B, 6°A , salón de actos en 1° piso.

⁵⁰ Decreto N° 432-GCBA-2011 (16-08-11).

⁵¹ Resolución N° 2560-MEGC-2012 (23-07-12).

⁵² Escuela de Recuperación N° 10 DE 10 (sita en O' Higgins 3401) perteneciente a la Comuna 13. La misma hasta esa fecha, no contaba con un prestador de servicio de mantenimiento por haber sido omitida en el relevamiento de edificios que se efectuó para los llamados a licitación.

- Calefacción: Hay estufas de TB que no funcionan -Sala de maestros en planta baja, sala de plástica en el 2° piso-. En esta última funciona una de las tres estufas existentes.
- Instalación de gas: El tiro balanceado de la sala de plástica despiden olor a gas. Además hay una estufa próxima a la instalación eléctrica.
- Electricidad/telefonía: En diferentes sectores del edificio hay cables sueltos, cable canal desprendido y artefactos de iluminación con tubos que no funcionan. Estas deficiencias se encuentran, entre otros, en los siguientes sectores: aulas de 1° A y 1° B en el 3° piso; y en 5° B y 7°A del 1° piso. Además, hay enchufes que no funcionan en la sala de plástica.
- Instalación sanitaria: En planta baja, hay filtraciones en el techo de la sala de computación —provenientes de los sanitarios que se encuentran en el piso superior—. El comedor de los alumnos permanece inundado, a pesar de haber reiterado los pedidos de resolución. En los sanitarios del 1° piso, hay depósitos de inodoros con pérdidas de agua y el piletón está inundado —porque su desagüe es insuficiente—, hay paredes en los sanitarios con revoque a la vista sin su terminación.
- Cerrajería/herrajes: Hay picaportes rotos que impiden que se cierren las puertas - PB, en el sanitario de alumnas; 1°piso, en las aulas de 6° A y 7° B; 2° piso en 4°y 5° A y en el gimnasio. Hay puertas de chapa abolladas Rejas rotas y desamuradas en la circulación del 1° piso, cerca de 7°A. Cortinas de enrollar rotas y con taparrollos faltantes - aulas de 6° y 7° B, 7° A, en el salón de actos del 1°piso; aula de 3° A en el 3 piso-.
- Muebles fijos/herrajes: Hay estantes de muebles arqueados en aula de 1° A (3er piso).
- Obra civil: Hay marcas de filtraciones de agua en techos y muros, y piezas faltantes de revestimiento cerámico en pisos y paredes. Faltan elementos de parquet de madera, o están rotos y mal reparados en todos los niveles del edificio -gimnasio (2do piso), aulas de 4to B, 5to B y 6to A (1° piso), aulas de 2do A y 3ro A (PB). Además hay marcas en paredes provocadas por anegaciones pasadas que no fueron reparadas.
- Saneamiento: La desratización es insatisfactoria. Hay roedores.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad. Las cintas antideslizantes de las escaleras están gastadas; los pasamanos de las escaleras son simples y están en un solo de los lados; hay circulaciones obstaculizadas por muebles y objetos en desuso; y el sentido de apertura de todas las puertas es hacia adentro.

Las visitas del inspector designado por la Dirección General de Mantenimiento no quedan registradas en un Libro de Actas. Este profesional asiste mensualmente y es el encargado de controlar la correcta ejecución de las tareas, para luego firmar la certificación de las mismas.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

11.-

Expediente: N° 1.436.759/2010

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

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

Presupuesto Oficial: \$ 33.173.160,43

Presupuesto Adjudicado: \$38.843.830,42 (17,09 % PO)

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

Empresa contratista: SEHOS S.A

Fecha de firma del contrato: 08-06-2011

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

Fecha de finalización según contrato: 13-06-2015

Último certificado auditado: Certificado N°42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: Si (\$ 3.107.506,43)

Redeterminación de precios: Si. 1° Res. N° 790-MEGC-2012 (\$ 54.000,21)

2° Res. N° 1352-MEGC-2012 (\$ 62.966,02)

3° Res. N° 3357-MEGC-2012 (\$181.986,59)

4° Res. N° 912-MHGC-2013

5° Res. N° 1029-MHGC-2014

6° Res. N° 1547-MHGC-2014

Comentarios Generales de la licitación:

La actuación correspondiente a la Licitación Pública N° 2827/SIGAF/2010 ya fue relevada por este equipo de auditoría en el marco del Proyecto N° 2.13.01.⁵³

Por Decreto N° 298-GCBA-2011⁵⁴ se le adjudica a la empresa SEHOS SA la prestación del servicio de mantenimiento de 34 edificios escolares pertenecientes a la Comuna 14 de esta ciudad.

Al tomar vista del expediente en esta oportunidad, se constato que durante la vigencia del contrato se han ido incorporando más establecimientos educativos:

- Por Resolución N° 2563-MEGC-2012⁵⁵ se aprueba la 1° ampliación del contrato suscripto con la empresa SEHOS SA incluyendo al MOM Comunal 2 edificios escolares más⁵⁶, por un monto de \$ 219.778 que representa un 0,57 % del valor total del contrato.

⁵³ En aquella oportunidad el organismo auditado puso a disposición de esta auditoría 16 cuerpos de la actuación, pudiendo realizar en consecuencia un relevamiento parcial. En el actual proyecto se entregaron los 18 cuerpos que conforman la Licitación Pública.

⁵⁴ Decreto N° 298-GCBA-2011 (1-06-11).

⁵⁵ Resolución N° 2563-MEGC-2012 (23-07-12).

⁵⁶ Sede de la Supervisión de Educación Primaria DE 9 (sita en Guemes 4615) y Escuela N° 4 DE 9 “Nicolás Avellaneda” (sita en El Salvador 5528). Ambas pertenecientes a la Comuna 14.

- Por Resolución N° 3440-MEGC-2013⁵⁷ se aprueba la 2° ampliación del contrato, incluyendo al MOM Comunal 2 edificios más⁵⁸, por un monto de \$ 1.233.140,80 que representa el 3,17 % del valor del contrato.

- Por Resolución N° 3707-MEGC-2014⁵⁹ se aprueba la 3° ampliación contractual incorporando 3 establecimientos educativos⁶⁰, más la ampliación de un edificio ya existente⁶¹. Todas ellas por un monto de \$ 1.454.383,05 que representa el 3,74 % del valor del contrato.

Se aclara que con las 3 ampliaciones contractuales (7 edificios escolares, más la ampliación de uno ya existente) el valor del contrato queda ampliado en \$ 2.907.301,85 lo que representa un 7,48% de su valor original, porcentaje que no supera el límite del 20% previsto en los Pliegos Licitatorios.

En la actualidad la empresa SEHOS SA presta sus servicios de mantenimiento en 41 edificios escolares pertenecientes a las Comunas 1, 5, 14 y 15 de esta ciudad.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

**Escuela N° 26 “Adolfo Van Gelderen” y JIC N° 09
Domicilio: Salguero 2455 DE: 1 Comuna: 14**



Comentarios del edificio visitado:

En el edificio escolar funcionan dos establecimientos: la Escuela de Jornada Simple N° 26 D.E. 01 "Adolfo Van Gelderen" y el Jardín de Infantes Nucleado Letra C (para niños de 2 a 5 años). Ambos se encuentran emplazados en una parcela de perímetro libre. La matrícula es de 256 alumnos, distribuidos en dos turnos. En el

⁵⁷ Resolución N° 3440-MEGC-2013 (21-10-13).

⁵⁸ Escuela Primaria Común N° 19 DE 2 - Jardín de Infantes Nucleado D DE 2 – Escuela Primaria para Adultos N° 19 DE 2 (sitos en Fco. Acuña de Figueroa 850) y la Escuela Infantil N° 2 DE 2 (sita en Guardia Vieja 3950). Todos ellos pertenecen a la Comuna 5 colindante a la Comuna 14 (donde presta sus servicios de mantenimiento la empresa SEHOS SA).

⁵⁹ Resolución N° 3707-MEGC-2014 (20-10-14).

⁶⁰ Los 3 establecimientos educativos que se incorporan son: Escuela de Educación Media N° 7 “María Claudia Falcone” (sita en Malabia 2148, perteneciente a la Comuna 14); Escuela Técnica N° 12 “Libertador José de San Martín” (sita en Av. Libertador 238, perteneciente a la Comuna 1 lindera a la 14) y Escuela Primaria Común N° 16 “Andrés Ferreyra” – Escuela Primaria para Adultos N° 16 – Jardín de Infantes Integral N° 6 DE 7 (sitas en Cnel. Apolinario Figueroa 651/661-Luis Viale 676, pertenecientes a la Comuna 15 lindera a la 14).

⁶¹ Ampliación del edificio existente: Sede de la Escuela Normal Superior “Lenguas Vivas” (sita en Juncal 3251, perteneciente a la Comuna 14).

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

sector que ocupa el Jardín de Infantes se efectuaron obras de adaptación edilicia, para incrementar su capacidad en respuesta a la inscripción on line.⁶²

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Electricidad/Telefonía: Los artefactos de iluminación no tienen precintos de seguridad.
- Vidrios: Hay vidrios rotos y otros cuya reposición se hizo con policarbonato en lugar del doble vidrio laminado reglamentario. Está pendiente de ejecución un relamo, consistente en la reposición de los vidrios de la lucarna que cubre la circulación de acceso a la vivienda del portero.
- Cerrajería/Herrajes: Hay piezas faltantes y con reparaciones precarias.
- Muebles fijos/herrajes: Se encontraron muebles fijos con sus cerraduras rotas.
- Obra civil: Hay filtraciones provenientes de un problema estructural (ya reparado), y de piezas faltantes en el piso de la terraza. También se encontraron ventanas con marcos oxidados, varias de ellas no pueden abrirse por tener el accionamiento trabado.
- Pintura: Se modificó una reja de hierro para utilizarse como barrera divisoria entre el nivel primario y el inicial. El sector intervenido se pintó de manera parcial, desprolija y con un color diferente al anterior, quedando evidenciando el remiendo efectuado.
- Equipamiento/Mástil: Hay un sector de juegos para el nivel inicial, que no recibe mantenimiento y lo necesita.
- Saneamiento: La desinsectación y la desratización son insatisfactorias. Debido a la presencia de alacranes, las autoridades del establecimiento solicitan refuerzos.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, las escaleras del edificio no tienen cinta antideslizante, ni doble pasamanos a ambos lados. Las circulaciones que conforman los medios exigidos de salida para evacuar el edificio, se encuentran obstruidas con mobiliario. El sentido de apertura de las puertas es hacia adentro y en el nivel Inicial son corredizas. No hay sanitario de salubridad especial.

En el edificio escolar hay un libro de Actas en el que constan 4 visitas efectuadas durante el año 2014 por el Inspector designado por la Dirección General de Mantenimiento.

12.-

Expediente: Nº 1.436.786/2010

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

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

⁶² PIF 2.15.04 Aulas Modulares

Presupuesto Oficial: \$ 21.126.406,46

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

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

Empresa contratista: MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA

Fecha de firma del contrato: 16-06-2011

Fecha de firma del Acta de Inicio: No consta en la actuación⁶³

Fecha de finalización según contrato: Junio 2015

Último certificado auditado: Certificado N° 42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: Si (\$2.020.022,48)

Redeterminación de precios: Si. 1° Res. N° 722-MEGC-2012 (\$ 35.102,63)

2° Res. N° 1350-MEGC-2012 (\$ 40.930,82)

3° Res. N° 3404-MEGC-2012 (\$118.291,91)

4° Res. N° 998-MHGC-2013

5° Res. N° 1146-MHGC-2014

6° Res. N° 1849-MHGC-2014

Comentarios Generales de la Licitación:

La actuación correspondiente a la Licitación Pública N° 2828/SIGAF/2010 ya fue relevada por este equipo de auditoría en el marco del Proyecto N° 2.13.01.

Por Decreto N° 309-GCBA-2011⁶⁴ se adjudica a la empresa MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA la prestación del servicio de mantenimiento de 46 edificios escolares pertenecientes a la Comuna 15 de esta Ciudad.

Sin embargo, durante la vigencia del contrato se constató la incorporación de más edificios:

- Por Resolución N° 3221/MEGC/2013⁶⁵ se aprueba la 1° ampliación del contrato, incorporando 2 edificios escolares más⁶⁶ por la suma de \$ 900.183,49 que representa un 3,57% del valor contractual.
- Por Resolución N° 3661-MEGC-2014⁶⁷ se aprueba la 2° ampliación incorporando al contrato suscripto con la firma MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA 2 edificios escolares más⁶⁸, por un importe de \$ 954.528,98 que representa un incremento del 3,78 % del contrato original. Y se da de baja el servicio de mantenimiento del edificio que alberga la escuela sita en Cnel. Apolinario Figueroa 651/666 – Luis Viale 676.

⁶³ Surge de una nota del expte. que fue firmada el 22-06-11.

⁶⁴ Decreto N° 309-GCBA-2011 (1-06-11).

⁶⁵ Resolución N° 3221-MEGC-2013 (30-09-13).

⁶⁶ Los 2 establecimientos educativos que se incorporan son los sitios en: Pringles 1165 y Obrero Norberto Nuñez 4355, ambos pertenecientes a la Comuna 5 colindante con la 15.

Se aclara que esta 1° ampliación contractual ya fue relevada en el Proyecto anterior 2.13.01.

⁶⁷ Resolución N° 3661-MEGC-2014 (14-10-14).

⁶⁸ Escuela Técnica N° 34 (sita en Loyola 1500) y Escuela Técnica N° 32 (sita en Teodoro García 3899). Ambas pertenecientes a la Comuna 15. Dichas escuelas contaron, hasta fines del 2013, con el servicio de mantenimiento –limitado- proporcionado por Cooperativas.

Por esta razón, en la actualidad la empresa MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA tiene a su cargo el mantenimiento de 49 edificios escolares pertenecientes a la Comunas 5 y 15 de esta Ciudad.

El anticipo financiero pagado por el abono básico para el año 2012 fue de \$757.508,43.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela N°3 S/N

Domicilio: Padilla 1051 DE: 7 Comuna: 15



Comentarios del edificio visitado:

Es una escuela de Educación Media de doble jornada, modalidad Bachillerato, con certificación en Artes y Medios. Con una matrícula de 256 alumnos, su superficie cubierta es de 2222 m2, construida en una parcela de 817 m2, en planta baja y 5 pisos.

En el edificio se está ejecutando una obra –incluye la instalación de un ascensor- que tramita por Expediente 2527439/12 a cargo de la empresa Burna Duval. La demora en los tiempos de ejecución trajo aparejado, entre otras dificultades, la imposibilidad de acceder al sanitario destinado a personas con movilidad reducida ubicado en el cuarto nivel del edificio⁶⁹. Esta situación ya fue comentada en el Proyecto 2.11.01

Al estar el edificio escolar afectado a una “Obra nueva” en ejecución, los directivos no tienen definido, a quien tienen que reclamar las tareas necesarias, si a la empresa de mantenimiento o a la encargada de la obra.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire Acondicionado / Ventiladores: Hay ventiladores que no funcionan -aula de 5° año- otros que hacen ruido -informática- y aulas sin ventiladores -aula de 1° año, Biblioteca-.

⁶⁹ Situación que ya fue mencionada en el Informe 2.11.01 realizado por este Equipo de Auditoría: “...El edificio cuenta con servicio de salubridad especial, ubicado en el 4° piso al cual se puede acceder sólo por la escalera...”

- Calefacción: La calefacción es mediante circulación de aire. En algunos sectores del 3° piso no funciona -aula de 3° 2da-.
- Instalación de gas: Hubo una pérdida de gas ocasionada por la empresa contratista de la obra en ejecución, que fue solucionado.
- Ascensor: La instalación del ascensor está incluida en la obra. Actualmente está el hueco con los accesos en cada piso tapeados.
- Electricidad/Telefonía: Hay tableros de electricidad con cables a la vista en diferentes sectores afectados por las obras -sanitarios de varones del 3° piso-. Además. hay cables sueltos y tomacorrientes que no funcionan (aulas de 1° 1era y 2da, biblioteca y otros) y luminarias que no encienden.
- Instalación sanitaria: Hay tapas y depósitos de inodoro rotos.
- Sistema de detección/ Extintores: No hay señalética indicadora de los medios de salida.
- Cerrajería /Herrajes: Hay picaportes rotos y faltantes en las puertas de acceso a aulas y sanitarios. Hay puertas -tipo placa- rotas, con bisagras desprendidas o faltantes -sanitarios de hombres y mujeres del 3° piso-.
- Muebles fijos/herrajes: En las circulaciones que anteceden a las aulas, hay casilleros individuales para el uso de los alumnos. Son muebles fijos que tienen sus puertas desprendidas, rotas, faltantes.
- Obra Civil: En el 4° piso hay manchas de filtraciones de agua que provienen de la vivienda de la casera, de la azotea del 5° piso y de una obra del predio lindero. Hay tabiques divisorios entre aulas con agujeros. Faltan zócalos en varios sectores de aulas y SUM. Hay cerámicas faltantes en paredes y pisos de los sanitarios.
- Pintura: el edificio está muy deteriorado producto de la obra en ejecución.
- Predio/Jardinería: Parte del patio de la planta baja esta tapiado con el obrador de la obra en ejecución.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, el edificio tiene escaleras con bandas de señalización y tienen doble baranda, pero les falta el doble pasamanos reglamentario. Las circulaciones que forman parte del recorrido obligatorio para evacuar el edificio están obstaculizadas con mobiliario en desuso. La escalera principal carece del zócalo reglamentario en todo su trayecto. Hay un sanitario de salubridad especial, sin el timbre ni el herraje de apertura de puerta exigido.

Las visitas del inspector designado por la Dirección General de Mantenimiento no quedan registradas en un Libro de Actas, tampoco asiste de manera periódica al establecimiento.

13.-

Expediente: N° 1.265.774/2010

Licitación Pública: N° 2664-SIGAF-10 (42-10)

Objeto: Tarea de mantenimiento de los edificios escolares pertenecientes a las comunas 1 y 2 de la CABA.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Presupuesto Oficial:----

Presupuesto Adjudicado: \$32.794.859,00

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

Empresa contratista: SES SA

Fecha de firma del contrato:---

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

Fecha de finalización según contrato: 12-06-2015

Último certificado auditado: Certificado N°42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: Si.

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 529-MEGC-2012

2º Res. N° 1345-MEGC-2012

3º Res. N° 3143-MEGC-2012

4º Res. N° 3593-MEGC-2012

5º Res. N° 915-MHGC-2013

6º Res. N° 941-MHGC-2014

7º Res. N° 1652-MHGC-2014

Comentarios Generales de la licitación:

Esta actuación constituyó una limitación al alcance desde el punto de vista del análisis del aspecto legal de la contratación. Ver Limitaciones al Alcance.

En lo que respecta a lo contable, se tuvo acceso a las carpetas de pago correspondientes, pudiéndose relevar los datos expuestos.

El edificio seleccionado para analizar los aspectos técnicos pudo ser visitado en el marco del Proyecto 2.15.04 Aulas Modulares desarrollado de manera simultánea con este proyecto.

➤ **Edificio seleccionado para el análisis técnico:**

Escuela N°6 “French y Beruti” y JII N°2

Domicilio: Juncal 690 DE: 1 Comuna: 1



Comentarios del edificio visitado:

En este edificio escolar de jornada completa con comedor, del barrio de Retiro funcionan: una escuela primaria para adultos mayores de 14 años, un jardín de infantes integral para niños de 2 a 5 años y una escuela primaria común. Tiene una matrícula total de aproximadamente 524 alumnos.

En la visita al edificio se relevó que se efectuaron obras de readaptación, para incorporar una nueva sala de 2 años e incrementar el número de vacantes, dada la alta demanda que se generó en la inscripción on line del año 2014⁷⁰.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire acondicionado/Ventiladores: Hay ventiladores cuya débil fijación hace que se muevan al encenderse (a modo de ejemplo aula de 7° B). Otros no funcionan desde hace más de un año.
- Calefacción (calderas/bombas): Hay aulas sin calefacción desde hace 2 años (3°A, 3°B, 4°B).
- Electricidad/Telefonía: Los artefactos de iluminación no tienen precintos de seguridad, además algunos parpadean y hacen ruido cuando están encendidos.
- Vidrios: Hay vidrios rotos (aulas de 5° A, 7°A, 6°A, 3°A y B, sala de computación).
- Cerrajería/Herrajes: El sistema de accionamiento de las banderolas está deteriorado en todo el edificio, herrajes faltantes y rotos impiden su apertura (aulas de 5°A, 7°A y B, 6°B, 3°A y B, 4°B). Por otra parte, a pesar de haber reiterado el reclamo varias veces, la baranda de la terraza permanece insegura, ya que fue colocada de forma parcial.
- Muebles fijos y sus herrajes: No se realiza el mantenimiento de los muebles fijos
- Obra civil: La membrana rota y las baldosas faltantes en la terraza, facilitan el ingreso de humedad y son varias las aulas afectadas. Además, faltan piezas de cerámica de pared y zócalos en los sanitarios de alumnos. El piso del mástil, ubicado en la terraza en que se realiza Educación Física, presenta fisuras y elementos desprendidos.
- Pintura: Hay marcas de remiendos que no fueron pintados.
- Predio/Jardinería: El edificio tiene una gran terraza verde a la que se le está efectuando un mantenimiento escaso, la misma requiere de mayor cuidado y frecuencia en el mantenimiento del césped.
- Saneamiento: La desinsectación resulta insatisfactoria.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, las escaleras del edificio no tienen las cintas antideslizantes en sus escalones, ni

⁷⁰ Proyecto 2.15.04 Aulas Modulares efectuado de manera simultanea con el presente Informe de Auditoria.

doble pasamanos a ambos lados. El sentido de apertura de algunas de las puertas es hacia adentro y no hay sanitario de salubridad especial. Hay un libro de Actas en el que constan 4 visitas del Inspector designado por la Dirección General de Mantenimiento, siendo el profesional encargado de firmar la certificación mensual.

14.-

Expediente: N° 1.436.724/2010

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

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

Presupuesto Oficial: ---

Presupuesto Adjudicado: \$25.035.357,00

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

Empresa contratista: MEJORES HOSPITALES S.A.

Fecha de firma del contrato: ---

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

Fecha de finalización contrato: 12-06-2015

Último certificado auditado: Certificado N°42 (Diciembre 2014)

Anticipo Financiero: Si

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. N° 525-MEGC-2012 (\$ 34.803,84)
2º Res. N° 1241-MEGC-2012 (\$ 40.582,43)
3º Res. N° 3120-MEGC-2012 (\$181.986,59)
4º Res. N° 3427-MEGC-2012(\$ 44.941,96)
5º Res. N° 786-MHGC-2013
6º Res. N° 1121-MHGC-2014
7º Res. N° 1552-MHGC-2014

Comentarios Generales de la licitación:

Esta actuación constituyó una limitación al alcance desde el punto de vista del análisis del aspecto legal de la contratación. Ver Limitaciones al Alcance.

En lo que respecta a lo contable, se tuvo acceso a las carpetas de pago correspondientes, pudiendose relevar los datos expuestos.

El edificio seleccionado para analizar los aspectos técnicos pudo ser visitado en el marco del Proyecto 2.15.04 Aulas Modulares desarrollado de manera simultanea con este proyecto.

➤ Edificio seleccionado para el análisis técnico:

Escuela N° 5 “Club San Lorenzo”

Domicilio: Varela 2751 DE: 19 Comuna: 8

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



Comentarios del edificio visitado:

En el barrio de Villa Soldati, con acceso sobre la calle Varela, se encuentra este edificio de perímetro libre, emplazado en una manzana junto a 4 establecimientos más. Brinda nivel inicial común y jardín maternal, con una matrícula de 396 niños entre los dos turnos.

Los edificios educativos que comparten la manzana tienen diferentes empresas de mantenimiento. Esto genera inconvenientes en la definición de los límites de las responsabilidades de cada una, por ejemplo en el mantenimiento del amplio espacio verde del lugar.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire acondicionado/Ventiladores: Los splits de las aulas no funcionan y utilizan los ventiladores. Los equipos del SUM resultan insuficientes para el volumen de aire a refrigerar.
- Instalación sanitaria: Se ejecutaron dos cisternas con la modalidad de “material no frecuente”. Una de ellas se encuentra fuera de servicio por falta de impermeabilización del recinto en el que se instaló.
- Vidrios: Desde el año 2014 hay vidrios rotos en el SUM, en la sala verde (5 años) y en la sala amarilla (2 años). Además todos los vidrios son del tipo comunes —debiendo ser laminados de seguridad—, excepto los de sala rosa (4 años) y sala roja (5 años).
- Cerrajería/Herrajes: Hay salas con los picaportes de puertas y otros herrajes, rotos, faltantes y oxidados.
- Obra civil: Faltan piezas de revestimiento de pisos y zócalos en varias salas y en el SUM. Algunas de las superficies vacías que dejan, se cubren con revoque de cemento —en lugar de hacerlo con piezas cerámicas semejantes a las existentes—, otras se dejan con el hueco expuesto. En el SUM hay además restos de la base de un cerramiento retirado, que sobresale del nivel del piso y dificultan el uso del lugar.
- Pintura: No hay trabajos de pintura realizados y las reparaciones efectuadas no fueron pintadas.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5º - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

- Predio/Jardinería: El predio —con espacios verdes de grandes dimensiones— es compartido con otros establecimientos educativos que reciben el servicio de mantenimiento de diferentes empresas y no quedaron definidos los límites asignados a cada una. Esta situación genera que el césped no reciba el mantenimiento adecuado.
- Saneamiento: El sistema de saneamiento se refuerza cuando es necesario a pedido de las autoridades escolares.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, el edificio se desarrolla en una sola planta sobreelevada del nivel de vereda. Se accede al mismo transitando un sendero peatonal con pendiente ascendente, sin pasamanos. El sentido de apertura de las puertas es hacia adentro

En el edificio escolar hay un libro de Actas en el que constan 17 visitas efectuadas durante el año 2014 de parte del Inspector (designado por la Dirección General de Mantenimiento). Se constató la falta de coincidencia entre el profesional encargado de controlar el mantenimiento del edificio, con el que firma la certificación mensual de las tareas realizadas

15.-

Expediente: N° 44.407/2008

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

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

Presupuesto Oficial: \$ 33.104.500,53

Presupuesto Oficial para tareas de mantenimiento: \$ 9.269.855

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

Presupuesto Adjudicado para tareas de mantenimiento: \$ 10.186.152

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

Empresa contratista: RADIOTRONICA ARGENTINA SA

Fecha de firma del contrato: 02-09-2010

Fecha de firma del Acta de Inicio: 01-10-2010⁷¹

Fecha de finalización según contrato: 01-10-2014 (para las tareas de mantenimiento)

Último certificado auditado: Certificado N°48 (Octubre 2014)

Anticipo Financiero: No consta

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

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

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

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

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

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

⁷¹ En la Orden de Comienzo firmada el 02-09-10 se aclara que el contratista comenzará con las tareas de mantenimiento en los edificios escolares a partir del 01-10-10.

7º Res. Nº 911-MHGC-2013
8º Res. Nº 1284-MHGC-2013

Comentarios Generales de la licitación:

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

16.-

Expediente: Nº 10.486/2009

Licitación Pública: Nº 368-SIGAF-09 (19-09)

Objeto: Plan Integral de Adecuación de edificios escolares en la escuelas de los DE Nº 13 y 20 de la CABA

Presupuesto Oficial: \$ 29.568.336,50

Presupuesto Oficial para tareas de mantenimiento: \$ 7.976.708

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

Presupuesto Adjudicado para tareas de mantenimiento: \$ 6.672.000

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

Empresa contratista: VIDOGAR CONSTRUCCIONES SA

Fecha de firma del contrato: 29-09-2010

Fecha de firma del Acta de Inicio: 01-11-2010⁷²

Fecha de finalización según contrato: 01-11-2014 (para las tareas de mantenimiento)

Último certificado auditado: Certificado Nº48 (Octubre 2014)

Anticipo Financiero: No consta

Redeterminación de precios: Si. 1º Res. Nº 7647-MEGC-2011 (\$32.682,60)

2º Res. Nº 7646-MEGC-2011 (\$16.368,23)

3º Res. Nº 791-MEGC-2012 (\$15.431,18)

4º Res. Nº 2716-MEGC-2012 (\$20.860,46)

5º Res. Nº 3119-MEGC-2012 (\$26.474,64)

6º Res. Nº 665-MHGC-2013 (\$20.820,71)

7º Res. Nº 686-MHGC-2013 (\$21.704,32)

8º Res. Nº 798-MHGC-2014

9º Res. Nº 995-MHGC-2014

10º Res. Nº 1744-MHGC-2014

⁷²En la Orden de Comienzo firmada el 29-09-10 se aclara que el contratista comenzará con las tareas de mantenimiento en los edificios escolares a partir del 01-11-10.

Comentarios Generales de la licitación:

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

17.-

Edificio mantenido a través de GOMA –Autogestión-

- Edificio seleccionado para el análisis técnico:

Escuela N° “Roberto Ortiz”

Domicilio: Bahía Blanca 2535 DE: 17 Comuna:10



Comentarios del edificio visitado:

Ubicado en el barrio de Monte Castro, en este edificio escolar funciona la escuela primaria de jornada simple y el jardín de infantes nucleado “Victoria Ocampo”. Ambos establecimientos ocupan una superficie cubierta de 1676 m2 desarrollada sobre una parcela de 1193 m2. Al igual que otros 97 edificios de las comunas 9 y 10 este edificio recibe el servicio de mantenimiento a través del personal de la DGMAN. Ver Aclaraciones Previas.

Pudo relevarse que el circuito para acceder a una tarea de mantenimiento es el siguiente: Los directivos hacen el pedido llamando al “call center” y posteriormente concurre la cuadrilla para realizar los trabajos solicitados. El mantenimiento preventivo se efectúa sin periodicidad.

Deficiencias encontradas en los rubros que forman parte de las rutinas preventivas y correctivas de la contratación. Ver Anexo Fotos

- Aire acondicionado/Ventiladores: Hay dos ventiladores de techo de escasa potencia en cada aula. La falta de ventilación y refrigeración en el SUM hace que se dificulte su uso en días de altas temperaturas, dado que funciona en un espacio de la azotea, techado con una construcción parabólica de chapa de cinc, con bajo aislamiento térmico.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5º - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

- Electricidad/Telefonía: Hay cajas de electricidad sin tapa o con su tapa rota. En el sanitario de alumnas de planta baja se retiró un artefacto de iluminación para ser reparado y no fue repuesto, esto fue reclamado varias veces.
- Instalación sanitaria: El reemplazo de las piezas que dejan de funcionar en la instalación – volantes de griferías, rejillas de piso- se hace con elementos de menor calidad. Un sector de la circulación del 1° piso se inunda cuando llueve debido a que sus desagües son insuficientes.
- Vidrios: No se efectúa la reposición de vidrios mediante el servicio de mantenimiento. Los que se rompen son reemplazados por la Cooperadora con piezas de policarbonato.
- Cerrajería/Herrajes: Faltan herrajes en las puertas de los sanitarios. No se realiza el mantenimiento de los picaportes de las puertas ni de los herrajes de las banderolas. Estos últimos se inmovilizaron para impedir su accionamiento, reduciendo la capacidad de ventilación de las aberturas.
- Muebles fijos/herrajes: No hay mantenimiento por parte de la cuadrilla encargada.
- Obra civil: Hay fisuras en las paredes de la Sala de Informática y el SUM del 2° piso. Este último tiene filtraciones en el techo de chapa situado a doble altura y además varias piezas desprendidas –no pudieron ser fijados y/o reparados por la falta de equipamiento adecuado para acceder a esa altura—. Hay marcas de filtraciones en diferentes sectores del edificio - hall de planta baja, sala de informática, dirección-.
En el patio descubierto, hay piezas de pisos y zócalos faltantes y desprendidas, con sectores agrietados y levantados por las raíces del álamo existente, además el basamento del mástil está fisurado. También hay elementos del revestimiento de las paredes del patio de Jardín fijadas provisoriamente con cinta adhesiva.
- Pintura: Falta pintura en todo el establecimiento (interior y exterior). Hay marcas en los techos que evidencian trabajos de electricidad anteriores.
- Predio/Jardinería: El Álamo del patio de planta baja no recibe poda ni mantenimiento.
- En lo que respecta al cumplimiento de la Ley 962 de Accesibilidad, las escaleras del edificio carecen del doble pasamanos exigido a ambos lados. Las circulaciones que conforman los medios exigidos de salida para evacuar el edificio, se encuentran obstruidas con muebles y objetos en desuso – accesos a cocina, depósito y sala de Cooperadora—. El sentido de apertura de todas las puertas es hacia adentro.

En el edificio escolar hay un libro de Actas en donde constan 4 visitas efectuadas durante el año 2014 por el Inspector designado por la GOMA.

VII.- Observaciones

➤ **Control interno**

1.- Se evidenció una notable tardanza por parte de la Dirección General de Administración de Recursos en lo que respecta a la contestación de los requerimientos efectuados. Ver Anexo V.

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

2.- Se encontraron cinco⁷³ contrataciones, dentro del presupuesto analizado, que no fueron informadas en el universo de la Dirección General.

➤ **Aspectos Presupuestarios y contables**

✓ ***De la ejecución presupuestaria***

3.- Se verificó una sub-ejecución presupuestaria en el programa 57 proyecto 11 (Plan SIGMA),⁷⁴ del 1,81% (\$6.763.999) del crédito vigente en el ejercicio 2014⁷⁵.

✓ ***De la ejecución presupuestaria relacionada al Inciso 5.1.7 “Transferencia a otras instituciones sin fines de lucro”***

4.- No pudo constatarse la existencia de los Actos Administrativos que aprueben las transferencias (inciso 5.1.7) efectuadas según el presupuesto del programa, para el año 2014.

✓ ***Del análisis presupuestario relacionado al inciso 1 “Personal”.***

5.- No se pudo efectuar el análisis del inciso 1 “Personal” debido a que no se informó el monto de remuneraciones del personal afectado a la Dirección.

6.- No se entregó información relacionada a los contratos en lo que respecta a nómina y montos respectivos.

✓ ***De los “Certificados de abono de Mantenimiento” – Análisis del circuito administrativo de pago-***

7.- Se verificó que, en el 100% de las carpetas de pago seleccionadas para este análisis, existe una demora promedio de 31 días⁷⁶ desde que el certificado es presentado por la contratista a la Dirección hasta la fecha en que es enviado a la Dirección General de Contaduría para su posterior pago⁷⁷.

⁷³Expedientes Planes Integrales N°44.407/2008, 61.552/2008, 61.551/2008, 10.486/2009, 10.489/2009

⁷⁴Sub-Ejecución Presupuestaria en términos financieros.

⁷⁵Por fuente de financiamiento las sub-ejecución alcanza los siguientes porcentajes: (cod 11) tesoro de la ciudad es de 2.13%; (cod 14) transferencias afectadas 0.050%

⁷⁶Ver Análisis en Anexo V

⁷⁷La demora promedio total desde que la contratista presenta el certificado en la DG Administración de Mantenimiento hasta la fecha de aprobación de su pago es de 67 días.

➤ **Aspectos Legales**

8.- Se verificó que en el 33 % (4 casos)⁷⁸ de 12 aplicables, no consta en la actuación el Acta de Inicio de Tareas, fecha a partir de la cual comienza a computarse el plazo contractual.

9.- Se verificó que en el 100 % de 12 aplicables en los que se informaron Redeterminaciones de Precios, las mismas no estaban referenciadas en cada expediente principal.

10.- De acuerdo a lo informado por la DGAMANT a esta auditoría, la empresa TERMAIR SA ha sido sancionada con la aplicación de multas por incumplimiento contractual.⁷⁹ Se verificó que no consta en la actuación ninguna referencia que denote esta circunstancia ni los actos administrativos que aprueban las correspondientes sanciones.

➤ **Aspectos técnicos**

Las observaciones están relacionadas con los edificios visitados que corresponden 1 a cada contratación y 1 a Autogestion.

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

11.- En 1 caso⁸⁰ de los 15 edificios analizados, se verificó que teniendo valor histórico patrimonial, no se le asignó una empresa especialista en ese tipo de construcciones. En otros de las mismas características se consideró este aspecto.

12.- En 2 casos⁸¹ de los edificios visitados que reciben servicio de mantenimiento especial —por sus características constructivas de alto valor patrimonial— se constató que el mismo resulta insuficiente. Ambas son construcciones de grandes superficies que se encuentran muy deterioradas.

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

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

14.- No se previó un instrumento que registre la visita del Inspector de la DGAM en el edificio. En 8 establecimientos, los directivos implementaron su propio registro de control.

⁷⁸ Exptes. N° 1.395.708/10; 1.436.872/10; 1.265.792/10 y 1.436.786/10.

⁷⁹ Expte. N° 1.454.310/10.

⁸⁰ Expte N° 1.436.872/10 establecimiento cito en Sarmiento 2832 “Presidente Mitre”

⁸¹ Expte N° 1.395.669/10 edificio cito en Av. Rivadavia 4950 y Expte N° 1.395.649/10 edificio sito en PioColivadino 436.

15.- No se previó un sistema en el que, la empresa deje asentado en el edificio cada uno de los servicios que realiza, ya sean preventivos o correctivos. El mismo sería de utilidad para constatar la veracidad de los reportes semanales y/o mensuales⁸² solicitados por pliego.

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

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

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

17.- En 12 casos de los 14 edificios visitados, se relevaron desperfectos en el servicio de mantenimiento sin que las contratistas proveedoras recibieran las sanciones correspondientes. Solo en dos casos las empresas fueron sancionadas, ellos son: Expe 1.454.310/10 Termair S.A. y Expte 1.436.743/10 Dalkia-Lanusse. Ver detalle de cada edificio

✓ **En la Prestación del servicio**

18.- En 10 casos⁸³ de los 14 edificios visitados, se relevó que la desinsectación, la desratización y la desinfección efectuadas resultan insuficientes. Cabe aclarar que este servicio se efectúa sin presencia del personal del establecimiento y no siempre dejan constancia de su realización.

19.- En 3 casos⁸⁴ de los 14 edificios visitados, no hay constancia en el establecimiento de los resultados de laboratorio de las muestras de agua tomadas luego de las limpiezas de tanques semestrales efectuadas durante el año 2014⁸⁵.

✓ **En el control del cumplimiento del servicio.**

20.- En 3 casos⁸⁶ de los 14 edificios visitados, se constató una falta de coincidencia entre el profesional que hace las visitas de verificación del cumplimiento del servicio y el que firma el Certificado de Mantenimiento Mensual⁸⁷.

⁸² Art. 8.8 PETPM: Informes y comunicaciones: “El contratista realizara breves reportes semanales sobre los trabajos realizados, organizados por función y sector/instalación o equipo a nivel macro. A pedido de la Inspección de Mantenimiento se elaborara un informe puntual en cualquier jornada...”

⁸³ Edificios escolares ubicados en: Sarmiento 2832, Palos, Boedo 1935, Av. Rivadavia 4950, Pio Colivadiño 436, Navarro 4344, Av. Triunvirato 4992, Arcos 2440, Salguero 2455 y Juncal, 690.

⁸⁴ Edificios escolares ubicados en: Pio Colivadiño 436, Navarro 4344, y Av. Triunvirato 4992.

⁸⁵ Según lo manifestado por el organismo auditado, en el informe recibido como descargo NO-2016-16008120-DGCLEI la empresa de mantenimiento entrega la correspondiente documentación, según consta en los archivos de tareas cumplidas.. No obstante a solicitud de las autoridades se puede entregar otra copia”.

⁸⁶ Expte N° 1.436.861/10 edificio sito en Boedo 1935; Expte N°1.436.733/10 edificio sito en Simbron 5821 y Expte N° 1.436.724/10 edificio sito en Varela 2751.

⁸⁷ Según lo manifestado por el organismo auditado, en el informe recibido como descargo NO-2016-16008120-DGCLEI la falta de coincidencia entre el profesional que hace la visita y quien certifica ..”puede deberse a fallecimientos, renunciaciones, cambios de zona/grupos y licencias”

21.- Para los casos en que en el edificio escolar hay más de una empresa realizando trabajos relacionados con la infraestructura edilicia, se verificó una falta de directiva por parte de la Dirección General en el cumplimiento contractual. Tal es el caso de:

- Esc. Varela 2751 en donde en una misma manzana hay varios edificios escolares mantenidos por diferentes empresas. Por no tener una delimitación clara hay tareas que no se ejecutan con la periodicidad contratada. A modo de ejemplo El corte del césped⁸⁸.
- En la Escuela N° 3 “Prefectura Naval Argentina”, sita en Simbrón 5821- recientemente terminada y con el plazo de garantía vigente - y la Escuela N° 3 S/N sita en Padilla 1051 - con una licitación de obra en ejecución, se detectaron deficiencias que los directivos desconocen a quien reclamársela, si a la empresa encargada de la obra o a la empresa que brinda el servicio de mantenimiento.

✓ **Del análisis comparativo entre la información registrada en el SAP y lo relevado en las visitas.**

22.- En 11 casos⁸⁹ de 14 edificios visitados, lo que representa el 78%, se relevaron deficiencias en rubros de mantenimiento obligatorio. Esas tareas corresponden tanto a las tareas de mayor frecuencia de ejecución como a las de menor incidencia. Los casos más representativos son los que corresponden a los edificios que tramitaron por los Exptes: 1.395.669/10 Plan Obra⁹⁰; 1.395.649/10 Mantelectric Riva UTE⁹¹, 1.454.310/10 Termair⁹²; 1.436.743/10 Dalkia Lanusse⁹³; 1.436.750/10 Mejoramiento Hospitalario⁹⁴. Se detalla en forma particular cada uno de los 11 edificios⁹⁵.

✓ Escuela común N°16 “Presidente Mitre”.

Domicilio: Sarmiento 2832 D.E.: 2 Comuna: 3

En el 40 % (2 casos)⁹⁶ de las 5⁹⁷ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

⁸⁸ Según lo manifestado por el organismo auditado, en el informe recibido como descargo NO-2016-16008120-DGCLIEI la delimitación de los edificios ya fue solucionada.

⁸⁹ Edificios ubicados en: Sarmiento 2832; Boedo1935; Av. Rivadavia 4950; Pio Colovadiño 436; Navarro4344; Av. Triunvirato 4992; Arcos 2440; Salguero 2455; Padilla 1051; Juncal 690; Varela 2751 y Bahía Blanca 2535.

⁹⁰ Corresponde al edificio ubicado en Av. Rivadavia 4950

⁹¹ Corresponde al edificio ubicado en Pio Colovadiño 436

⁹² Corresponde al edificio ubicado en Navarro 4344

⁹³ Corresponde al edificio ubicado en Av. Triunvirato 4992

⁹⁴ Corresponde al edificio ubicado en Arcos 2440.

⁹⁵ Según lo manifestado por el organismo auditado, en el informe recibido como descargo NO-2016-16008120-DGCLIEI muchas de las deficiencias encontradas en los establecimientos y observadas en el PIP fueron reparadas con posterioridad a la visita realizada por el equipo de auditoría.

⁹⁶ Servicios de electricidad y muros y pisos

⁹⁷ Servicios de Desagües, Cerramiento, instalación de agua, electricidad y muros y pisos

En el 40 % (2 casos)⁹⁸ de las 5⁹⁹ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

✓ Escuela N° 23 “Provincia de Entre Ríos”.

Domicilio: Boedo 1935 DE: 6 Comuna: 5

En el 40% (2 casos)¹⁰⁰ de las 5¹⁰¹ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

En el 60% (3 casos)¹⁰² de las 5¹⁰³ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

✓ Escuela Normal Superior N°4

Domicilio: Av. Rivadavia 4950 DE: 8 Comuna: 6

En el 100% de las 5¹⁰⁴ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

En el 100% de las 5¹⁰⁵ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

✓ Escuela Técnica N°8 “Paula Albarracín de Sarmiento”

Domicilio: Pío Collivadino 436 DE: 13 Comuna: 9

En el 80% (4 casos)¹⁰⁶ de las 5¹⁰⁷ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

En el 60% (3 casos)¹⁰⁸ de las 5¹⁰⁹ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

⁹⁸ Servicio de Calefacción e instalación de Gas.

⁹⁹ Servicios de Mobiliario fijo, Calefacción, Ascensor, instalación de Gas y Vidrios. (Dentro de los servicios realizados figuran tareas relacionadas con el ascensor, estando el mismo inhabilitado)

¹⁰⁰ Servicios de Desagües y muros y pisos.

¹⁰¹ Servicios de Desagües, Cerramiento, instalación de agua, muros y pisos e instalación electricidad

¹⁰² Servicio de calefacción, refrigeración y pintura.

¹⁰³ Servicios de calefacción, refrigeración, mobiliario fijo, instalación de gas y pintura.

¹⁰⁴ Servicios de Desagües, instalación eléctrica, Cerramiento, muros y piso e instalación de agua.

¹⁰⁵ Servicios de Termo mecánica, vidrios, refrigeración, gas y filtraciones.

¹⁰⁶ Servicios de Cerramientos, muros y pisos, Instalación de agua y eléctrica

¹⁰⁷ Servicios de Desagües, Cerramientos, muros y pisos, Instalación de agua y eléctrica.

¹⁰⁸ Servicio de Calefacción, saneamiento e instalación sanitaria

¹⁰⁹ Servicio de Elevadores, Calefacción, saneamiento, instalación de gas y sanitaria. No se constató la presencia de elevadores.

✓ Escuela N° 19 “Luis Pasteur”

Domicilio: Navarro 4344 DE: 17 Comuna: 11

En el 100% de las 5¹¹⁰ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

En el 80% (4 casos)¹¹¹ de las 5¹¹² tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

✓ Escuela N° 12 “Reconquista”

Domicilio: Av. Triunvirato 4992 DE: 15 Comuna: 12

En el 100% de las 5¹¹³ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dió una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

En el 60 % (3 casos)¹¹⁴ de las 5¹¹⁵ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

✓ Escuela N° 17 “Dr. Juan Balestra”

Domicilio: Arcos 2440 DE: 10 Comuna: 13

En el 100% de las 5¹¹⁶ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución

En el 80% (4 casos)¹¹⁷ de las 5¹¹⁸ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

✓ Escuela N° 26 “Adolfo Van Gelderen” y JIC N° 09

Domicilio: Salguero 2455 DE: 1 Comuna: 14

En el 40% (2 casos)¹¹⁹ de las 5¹²⁰ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

¹¹⁰ Servicios de Desagües, instalación de agua, Cerramiento, instalación eléctrica y sanitaria

¹¹¹ Servicio Saneamiento, Vidrios, Filtraciones y herrajes.

¹¹² Servicios Saneamiento, Gas, Vidrios, Filtraciones y herrajes.

¹¹³ Servicios de Desagües, instalación eléctrica, cerramientos y muros y pisos.

¹¹⁴ Servicio de herraje, saneamiento y vidrios.

¹¹⁵ Servicios de herraje, predio, saneamiento, gas y vidrios.

¹¹⁶ Servicios de Desagües, Cerramiento, muros y pisos, instalación de agua y electricidad

¹¹⁷ Servicio de mobiliario fijo, instalación termo mecánica, instalación de gas y filtraciones.

¹¹⁸ Servicios de elementos fijos, mobiliario fijo, instalación termo mecánica, instalación de gas y filtraciones.

¹¹⁹ Servicios de Cerramiento e instalación eléctrica.

¹²⁰ Servicios de Desagües, Cerramiento, instalación eléctrica, instalación de agua y Predio.

En el 40% (2 casos)¹²¹ de las 5¹²² tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

✓ Escuela N°3 S/N

Domicilio: Padilla 1051 DE: 7 Comuna: 15

En el 40% (2 casos)¹²³ de las 5¹²⁴ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

En el 40% (2 casos)¹²⁵ de las 5¹²⁶ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

✓ Escuela N°6 “French y Beruti” y JII N°2

Domicilio: Juncal 690 DE: 1 Comuna: 1

En el 60 % (3 casos)¹²⁷ de las 5¹²⁸ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

En el 20 % (1 casos)¹²⁹ de las 5¹³⁰ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control

✓ Escuela N° 5 “Club San Lorenzo”

Domicilio: Varela 2751 DE: 19 Comuna: 8

En el 40% (2 casos)¹³¹ de las 5¹³² tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución.

En el 28% (2 casos)¹³³ de las 7¹³⁴ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

¹²¹ Servicio de reposición de vidrios de seguridad 3+3 y filtraciones

¹²² Servicios de reposición de vidrios de seguridad 3+3, elementos fijos, instalación termo mecánica, filtraciones y sanitaria.

¹²³ Servicios de Instalación Eléctrica, y Muros y pisos.

¹²⁴ Servicios de Desagües, Instalaciones de agua, eléctricas, cerramientos, y muros y pisos.

¹²⁵ Servicios de Instalaciones termomecánicas y sanitarias.

¹²⁶ Servicios de Instalaciones termomecánicas, gas, sanitarias, vidrios y filtraciones.

¹²⁷ Servicios de cerramientos, instalación eléctrica y predio.

¹²⁸ Servicios de Desagües, cerramientos, instalación de agua, eléctrica y predio.

¹²⁹ Servicio de Saneamiento.

¹³⁰ Servicios de Saneamiento, elementos fijos, mobiliario fijo, sanitaria y gas.

¹³¹ Servicios de Instalación de agua y Predio.

¹³² Servicios de Desagües, Instalación de agua, Cerramientos, Predio y Reparaciones.

¹³³ Servicio de Terminaciones y vidrios.

¹³⁴ Servicios de Termo mecánica, mampostería, mobiliario fijo, saneamiento, terminaciones, gas y vidrios.

- ✓ Escuela N° “Roberto Ortiz”

Domicilio: Bahía Blanca 2535 DE: 17 Comuna: 10

En el 60% (3 casos)¹³⁵ de las 5¹³⁶ tareas de mantenimiento registradas con mayor cantidad de servicios efectuados, la problemática sigue. Esto refleja que la empresa dio una respuesta insatisfactoria con el trabajo realizado, o bien, que el estado de deterioro del ítem solicitado hace que requiera de otro tipo de resolución. En el 40% (2 casos)¹³⁷ de las 5¹³⁸ tareas de mantenimiento registradas con menor cantidad de servicios efectuados, se encontraron deficiencias. Esto muestra la necesidad de incrementar las tareas de control.

IX- Recomendaciones

➤ **Control interno**

1.- Agilizar los circuitos administrativos en lo que respecta a dar respuesta de los requerimientos de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, con el fin de optimizar los tiempos de trabajo.

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

2.- Efectuar un registro que contenga de manera actualizada la totalidad de las contrataciones efectuadas por el organismo que garantice la integridad de la información suministrada.

➤ **Aspectos Presupuestarios y contables**

- ✓ ***De la ejecución presupuestaria***

3.- Optimizar las medidas necesarias tendientes a ejecutar la totalidad del presupuesto asignado.

- ✓ ***De la ejecución presupuestaria relacionada al Inciso 5.1.7 “Transferencia a otras instituciones sin fines de lucro”***

4.- Responder en su totalidad los requerimientos de la Auditoría para poder analizar los Actos Administrativos que aprueben las transferencias (inciso 5.1.7) efectuadas según el presupuesto del programa, para el año 2014.

¹³⁵ Servicios de Desagües, instalación eléctrica y muros y pisos.

¹³⁶ Servicios de Desagües, Instalación de agua, Calefacción, instalación eléctrica y muros y pisos.

¹³⁷ Servicio de Muros y pisos, e Instalación sanitaria.

¹³⁸ Servicios de Muros y pisos, Cubiertas, Vidrios, Saneamiento e instalación Sanitaria

✓ **Del análisis presupuestario relacionado al inciso 1 "Personal".**

5. y 6.- Responder en su totalidad los requerimientos de la Auditoria para poder analizar la información presupuestaria por incisos.

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

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

➤ **Aspectos Legales**

8.- Incorporar a los expedientes las correspondientes Actas de Inicio de Tareas, a fin de determinar con exactitud la fecha de inicio del plazo contractual.

9.- Incorporar a los expedientes principales la documentación relacionada a las Redeterminaciones de Precios. Para el caso en que éstas tramiten por cuerda separada (Registros) dejar constancia en el expediente principal de dicha existencia con el fin de obtener de manera ordenada un mejor conocimiento y control.

10.- Incorporar a los expedientes principales toda la documentación relacionada con el estado de situación de la empresa prestadora del servicio de mantenimiento (como ser: notas, informes, intimaciones relacionadas a los incumplimientos contractuales, como así también los actos administrativos que apliquen las correspondientes sanciones).

➤ **Aspectos técnicos**

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

11. y 12.- Elaborar un registro con todos los edificios que, por su antigüedad, características constructivas o requerimientos especiales, tengan un valor arquitectónico particular. Asignar a todos ellos, empresas capacitadas para su óptimo mantenimiento.

Analizar además, las aptitudes de cada prestadora para resolver con eficacia el mantenimiento de edificios con valor arquitectónico patrimonial (antecedentes, cantidad y capacitación del personal, herramientas, logística, etc.) tendiendo a evitar que la complejidad, el tamaño y las características de los mismos superen su capacidad operativa.

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

13.- Tener en cuenta en la elaboración de los próximos pliegos, la posibilidad de redefinir mediante rangos que puedan agrupar edificios de características semejantes (superficies, grado de deterioro, etc.) el Anexo “Rutinas de Mantenimiento”. De manera que la dimensión de los trabajos exigidos, sea proporcional a la escala y las necesidades de cada caso.

14.- Implementar para todos los edificios un Libro en el que el inspector de la DGAM registre todas sus visitas y describa las situaciones relevantes que estime necesarias.

15.- Si bien en el sistema SAP se dejan asentadas las tareas de mantenimiento realizadas¹³⁹, se recomienda implementar en cada edificio un registro en el que se detallen todos los servicios que la empresa realiza, ya sean por mantenimientos correctivos o preventivos.

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

16.- Proveer a los directivos de cada Establecimiento de un listado que detalle las tareas preventivas y correctivas que contempla la contratación, incluyendo la periodicidad con que deben ser ejecutadas. El conocimiento de esta información por parte de ellos, agrega un eslabón más a la efectividad en el cumplimiento de los trabajos contratados.

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

17.- Optimizar los mecanismos de comunicación y control que aseguren que aquellas contratistas que incumplan con el contrato sean efectivamente sancionadas.

✓ **En la Prestación del servicio**

18.- Releva de manera periódica, el grado de eficacia del servicio de desinsectación, desratización y desinfección prestado por la empresa, con el fin de ampliar la frecuencia o contemplar otro tipo de tratamiento en caso de ser necesario. Asimismo, asegurar que la prestadora deje constancia en el Libro de cada edificio de la tarea ejecutada.

¹³⁹ Tal como lo manifiesta el organismo auditado, en el informe recibido como descargo NO-2016-16008120-DGCLEI

19.- Exigir a la Contratista la entrega del resultado de cada análisis bacteriológico efectuado semestralmente (Constancia de Aptitud del agua del tanque de cada Establecimiento) para dejarlo acentado en el Libro del edificio.

✓ **En el control del cumplimiento del servicio.**

20.- Implementar las medidas necesarias que permitan que la persona que realiza la verificación del servicio en cada edificio sea quien firme el certificado mensual, y para los casos en que el profesional deba ser reemplazado por fallecimiento, licencia, etc. realizar la salvedad pertinente.

21.- En los casos en que diferentes empresas presten servicios de mantenimiento en edificios implantados en una misma manzana sin una clara delimitación, o bien que en un edificio coexistan dos contratistas interviniendo (por estar ejecutándose una obra), asegurar los mecanismos necesarios tendientes a evitar espacios vacíos en lo que respecta a la competencia de responsabilidades.

✓ **Del análisis comparativo entre la información registrada en el SAP y lo relevado en las visitas.**

22.- Ajustar los controles sobre la ejecución de las rutinas de mantenimiento obligatorio, asegurándose de que cada edificio se encuentre en condiciones óptimas. Verificar los motivos por los cuales hay tareas que recibieron mayor frecuencia de visitas y cuentan con deficiencias

X.- Conclusión

La presente auditoría de gestión, es la segunda que se realiza sobre el Sistema Global de Mantenimiento Preventivo y Correctivo de las Escuelas - Plan Sigma. Anteriormente se realizó el Proyecto 2.14.06 en el cual se analizó el período 2012, que correspondía a la etapa inicial de la contratación, así como el inicio de la puesta en marcha del servicio tercerizado de mantenimiento de los establecimientos escolares.

El presente proyecto, tuvo como objeto, el análisis del citado Plan en su etapa final, para lo cual se realizó un seguimiento de algunas contrataciones ya analizadas y nuevas contrataciones que no se habían tenido en cuenta en el proyecto anterior.

Del informe surge que no existen mecanismos dispuestos a constatar y evaluar la tarea de los inspectores, como así tampoco, se previó un sistema para que la empresa deje asentado en el edificio los servicios que realiza y los que aún están pendientes de ejecución. Tal como fuera señalado por esta auditoría, el personal del establecimiento, carece de herramientas para verificar el cumplimiento de las obligaciones de la empresa, ya que no tienen acceso a las tareas preventivas

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

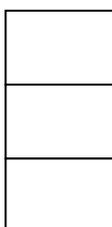
contratadas, con lo cual se ven imposibilitados de efectuar reclamos si correspondiera.

Esta auditoría encuentra que existen mejoras en el mantenimiento edilicio de las escuelas, sin perjuicio de la necesidad de optimizar el sistema de control interno y de calidad de los servicios contratados, para lo cual deberán ponerse en práctica las recomendaciones que surgen del presente informe. Finalmente y por lo expuesto, se considera que el GCBA debe extremar los controles a las distintas empresas encargadas del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo en los establecimientos escolares, toda vez que implicaría una mejora sustancial en las condiciones de seguridad y el bienestar de la comunidad educativa en su conjunto

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

ANEXO I
Cuadro Normativo

Nº ítem	Tipo de Norma y Nº	Fecha de Sanción y Nº de Boletín Oficial	Descripción
1	Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	01/10/96 BOCBA Nº 47	Arts 102 y 104. Establece las atribuciones y facultades del Jefe de Gobierno.
2	Ley Nº 13.064	06/10/47 BO (publ. 28/10/47)	Régimen General de Obras Públicas.
3	Ley Nº 70	27/08/98 BOCBA Nº 539	Ley de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad de Bs. As.
4	Ley Nº 269	11/11/99 BOCBA Nº 852	Crea y determina las funciones del Registro de Deudores Alimentarios Morosos en el ámbito de la Ciudad de Bs As.
5	Ley Nº 510	5/10/00 BOCBA Nº 1073	Modifica la Ley Nº 269
6	Ley Nº 1218	27/11/03 BOCBA Nº 1850	Establece el dictamen obligatorio, previo e indelegable de la Procuración General para toda licitación o concesión que su monto supere los \$ 150.000.- y en toda contratación directa cuyo monto exceda los \$40.000.-
7	Ley Nº 3167	03/09/09 BOCBA Nº 3269	Modifica los arts. 10, 11 y 18 de la Ley 1218

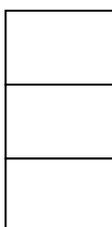


Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5º - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
 Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

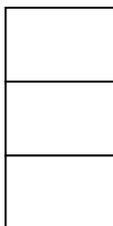
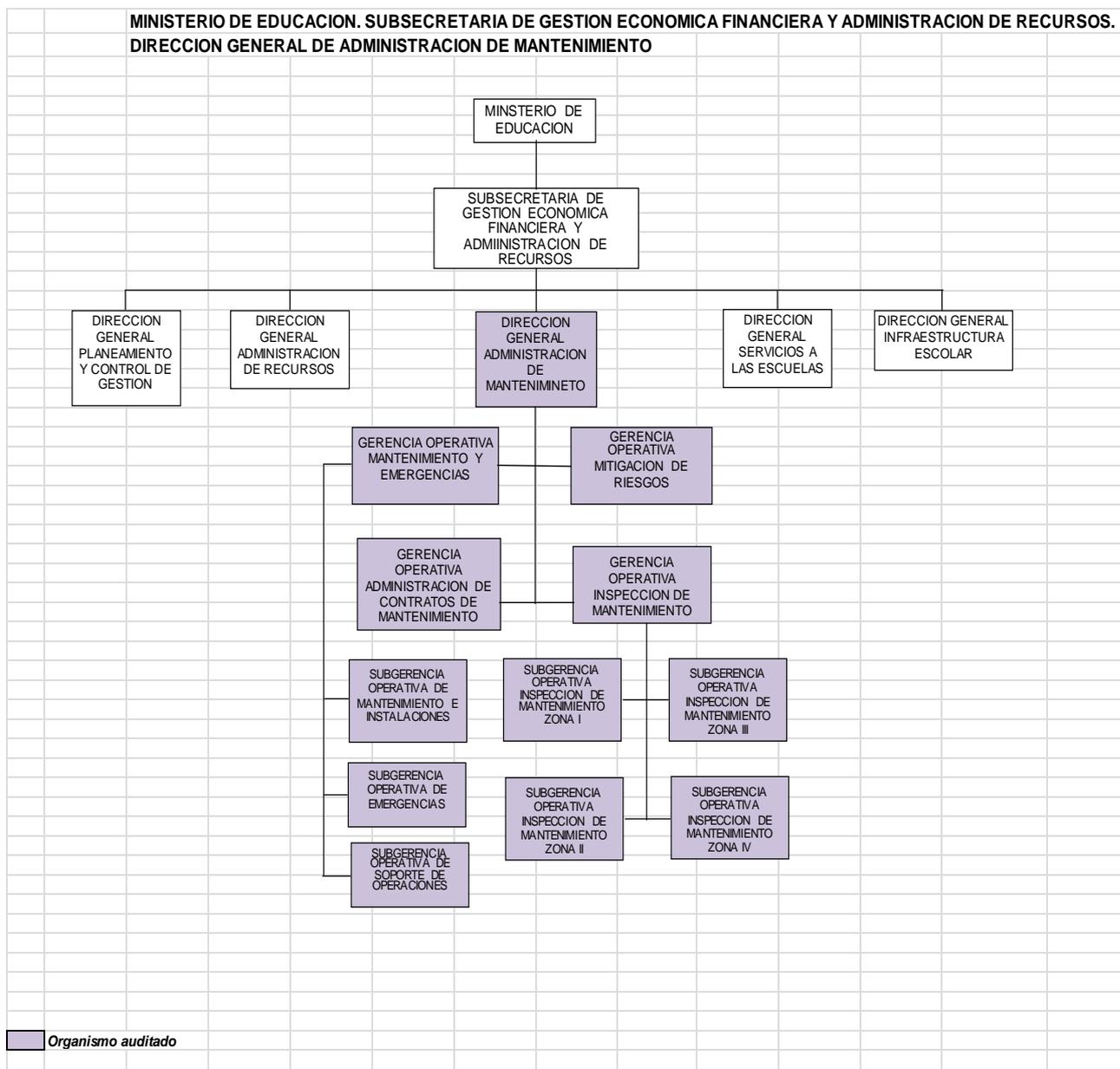
8	Decreto N° 1510	22/10/97 BOCBA N° 310	Aprueba las disposiciones del procedimiento administrativo de la CABA.
9	Decreto N° 1000	19/05/99 BOCBA N° 704	Reglamentario de la Ley N° 70 de sistemas de gestión, administración financiera y control del sector público de la Ciudad de Bs. As.
10	Decreto N° 230	07/03/00 BOCBA N° 910	Aprueba el Reglamento de Deudores Alimentarios Morosos.
11	Decreto N° 101	31/01/03 BOCBA N° 1630	Crea el Registro Único y Permanente de Proveedores de la Ciudad de Bs. As.
12	Decreto N° 2186	01/12/04 BOCBA N° 2083	Establece Procedimientos para la ejecución de Licitaciones Públicas, Privadas y Contrataciones Directas. Deroga los arts. 2 y 3 del Dto. N° 8828/78 y los Dtos. N° 608/98 2218/00 y 624/03.
13	Decreto N° 325	14/04/08 BOCBA N° 2910	Deroga art. 1° del Dto. 2186/04. Eleva montos. Determina que el Pliego de Condiciones para Obras Menores, aprobado por Dto. 8828/78 será de aplicación en licitaciones privadas o contrataciones directas de obras públicas hasta el límite de \$ 500.000.
14	Decreto N° 417	21/04/08 BOCBA N° 2916	Establece el correo electrónico Institucional de la Ciudad como medio de comunicación fehaciente.
15	Decreto N° 1013	11/08/08 BOCBA N° 2997	Establece los porcentajes que los oferentes deberán constituir con carácter previo a las impugnaciones.
16	Decreto N° 1132	23/09/08 BOCBA N° 3025	Modifica los montos consignados en el art. 10 de la Ley 13064.
17	Decreto N° 472	10/06/10 BOCBA N° 3440	Modifica la estructura organizativa del Ministerio de Educación de la Ciudad.
18	Decreto N° 132	17/03/11 BOCBA N° 3630	Deroga los arts. 1, 3, 4 y 5 del Decreto N° 417/GCABA/08.
19	Decreto N° 217	29/04/11 BOCBA N° 3667	Modifica la estructura orgánica funcional del Ministerio de Educación de la Ciudad. Crea la Dirección Gral. de Administración de Mantenimiento dependiente de la Subsecretaría de Gestión Económico Financiera y Administración de Recursos.

20	Decreto N° 226	15/05/12 BOCBA N° 3916	Modifica, a partir del 1 de febrero de 2012, la estructura organizativa del Ministerio de Educación del Gobierno de la Ciudad.
21	Decreto N° 166	9/05/14 BOCBA N° 4393	Establece Pliegos de Bases y Condiciones Generales. Obras Públicas Menores y Obras Mayores. Monto estimado a adjudicarse. Fija niveles de decisión y cuadro de competencias. Deroga Decreto N° 1132/08. Modifica arts. 2, 3 y 4 del Decreto N° 481/11.
22	Resolución N° 6914/GCABA/MEGC/10	07/12/10 BOCBA N° 3707	Instituye el Sistema Global de Mantenimiento (SIGMA) para todos los establecimientos de educación pública de la CABA.
23	Pliego de Condiciones Generales	///	///
24	Pliego de Condiciones Particulares	///	///
25	Pliego de Especificaciones Técnicas	///	///



Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

ANEXO II Organigrama del año 2014



Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

ANEXO III
Muestra

N° de orden	L.P.	EXPEDIENTE	EMPRESA	CONTRATO BÁSICO
1	58	1.395.708/2010	MIG S.A. - SES S.A. (UTE)	\$ 12.941.741,35
2	59	1.436.872/2010	MIG S.A.	\$ 33.133.476,44
3	43	1.265.792/2010	INDALTEC S.A.	\$ 14.069.378,27
4	63	1.436.861/2010	PERTENECER S.R.L.	\$ 12.180.235,68
5	56	1.395.669/2010	PLANOBRA S.A.	\$ 10.248.567,00
6	55	1.395.649/2010	RIVA - MANTELECTRIC (UTE)	\$ 17.324.885,60
7	61	1.436.733/2010	DI PIETRO PAOLO	\$ 11.988.000,00
8	60	1.454.310/2010	TERMAIR S.A.	\$ 11.274.417,00
9	65	1.436.743/2010	DALKIA - LANUSSE (UTE)	\$ 26.803.000,00
10	64	1.436.750/2010	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO S.A.	\$ 15.500.000,00
11	68	1.436.759/2010	SEHOS S.A.	\$ 38.843.830,42
12	67	1.436.786/2010	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO S.A.	\$ 25.250.281,00
13	42	1.265.774/2010	SES S.A.	\$ 32.794.859,00
14	66	1.436.724/2010	MEJORES HOSPITALES S.A.	\$ 25.035.357,00
15	P.I 1.0	44.407/2008	RADIOTRONICA S.A.	\$ 10.186.152,00
16	P.I 3.1	10.486/2009	VIDOGAR CONST S.A.	\$ 6.672.000,00
17	-	-	AUTOGESTION (GOME)	-

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5º - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
 Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

ANEXO IV
Muestra de Edificios Escolares visitados por cada contratación

N° DE ORDEN	L.P.	EMPRESA/ENCARGADO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO	DOMICILIO DEL ESTABLECIMIENTO	COMUNA
1	58	MIG S.A. - SES S.A. (UTE)	Paraguay 2567	1
2	59	MIG S.A.	Sarmiento 2832	3
3	43	INDALTEC S.A.	Palos entre Blanes y Villafañe	4
4	63	PERTENECER S.R.L.	Av. Boedo 1935	5
5	56	PLANOBRA S.A.	Av. Rivadavia 4950/ Rosario 411	6
6	55	RIVA - MANTELECTRIC (UTE)	Pio Colivadino 436	9
7	61	DI PIETRO PAOLO	Simbron 5821	10
8	60	TERMAIR S.A.	Navarro 4344	11
9	65	DALKIA - LANUSSE (UTE)	Av. Triunvirato 4992	12
10	64	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO S.A.	Arcos 2440	13
11	68	SEHOS S.A.	Salguero 2455	14
12	67	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO S.A.	Padilla 1051	15
13	42	SES S.A.	Juncal 690	1
14	66	MEJORES HOSPITALES S.A.	Varela 2751	8
15	P.I 1.0	RADIOTRONICA S.A.	Jose A. Cabrera 3484	2
16	P.I 3.1	VIDOGAR CONST S.A.	Emilio Mitre 1087	7
17	-	AUTOGESTION (GOME)	Bahia Blanca 2535	10



ANEXO V

Relevamiento de los días transcurridos desde el ingreso del “Certificado de abono de mantenimiento” a la Administración hasta la fecha de la autorización de la Orden de Pago.

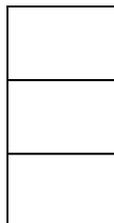
Nº de Orden	Nº de Expte.	Objeto	Empresa	Fuente de Financiamiento	Nº de Certificado	Periodo del Certificado abonado	Fecha de Ingreso a la DG de Administración de Mantenimiento	Fecha de Ingreso a la DG de Contaduría General	Cantidad de días desde el ingreso de certif. hasta su envío a Contaduría	Fecha de Autorización de Orden de Pago	Cantidad de días desde el ingreso de certif. hasta autorización OP
1	1.265.774/2010	Mantenimiento escolar	SES S.A.	11	42	dic-14	30-ene-15	04-mar-15	32	10-mar-15	38
2	1.395.708/2010	Mantenimiento escolar	MIG S.A. - SES S.A. (UTE)	11	42	dic-14	26-ene-15	25-feb-15	30	01-abr-15	64
3	44.407/2008	Mantenimiento escolar	RADIOTRONICA S.A.	11	48	oct-14	12-nov-14	18-nov-14	6	11-feb-15	91
4	1.436.872/2010	Mantenimiento escolar	MIG S.A.	11	42	dic-14	26-ene-15	25-feb-15	30	19-mar-15	52
5	1.265.792/2010	Mantenimiento escolar	INDALTEC S.A.	11	42	dic-14	28-ene-15	30-ene-15	2	25-mar-15	54
6	1.436.861/2010	Mantenimiento escolar	PERTENECER S.R.L.	11	39	sep-14	13-nov-14	30-nov-14	17	22-dic-14	39
7	1.395.669/2010	Mantenimiento escolar	FLANOBRA S.A.	11	42	dic-14	16-ene-15	12-mar-15	55	09-abr-15	83
8	10.486/2009	Mantenimiento escolar	VIDOGAR CONST S.A.	11	48	oct-14	05-ene-15	12-ene-15	7	12-feb-15	38
9	1.436.724/2010	Mantenimiento escolar	MEJORES HOSPITALES S.A.	11	42	dic-14	04-feb-15	25-feb-15	21	01-abr-15	56
10	1.395.649/2010	Mantenimiento escolar	RIVA - MANTELECTRIC (UTE)	11	42	dic-14	26-ene-15	05-may-15	99	05-may-15	99
11	1.436.733/2010	Mantenimiento escolar	DI PIETRO PAOLO	11	42	dic-14	28-ene-15	25-feb-15	28	18-mar-15	49
12	1.454.310/2010	Mantenimiento escolar	TERMAIR S.A.	11	42	dic-14	09-abr-15	09-may-15	30	05-jun-15	57
13	1.436.743/2010	Mantenimiento escolar	DALKIA - LANUSSE (UTE)	11	42	dic-14	28-feb-15	27-mar-15	27	15-abr-15	46
14	1.436.750/2010	Mantenimiento escolar	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO S.A.	11	40	dic-14	28-ene-15	12-mar-15	43	27-may-15	119
15	1.436.759/2010	Mantenimiento escolar	SEHOS S.A.	11	42	dic-14	15-ene-15	28-feb-15	44	06-abr-15	81
16	1.436.786/2010	Mantenimiento escolar	MEJORAMIENTO HOSPITALARIO S.A.	11	42	dic-14	30-ene-15	25-feb-15	26	18-may-15	108
TOTAL PROMEDIO DE DIAS									31		67

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5º - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

ANEXO VI
Relevamiento de los días transcurridos desde el envío de notas al Organismo hasta la fecha de la contestación de la misma.

Nº de Orden	Nº de Nota de AGCBA	Objeto	Organismo	Fecha de Recibida la nota	Fecha de Contestación	Cantidad de días desde el ingreso de la nota vencida hasta su contestación
1	317/2015	1º Requerimiento presupuestario	OGESE	04-mar-15	18-mar-15	7
2	774/2015	Pedido de Información Financiera y requerimiento de información que no fue entregada en la nota al organismo auditado	DG de Administración de Recursos	12-may-15	FUE REITERADA	32
3	885/2015	Reiteración Nota 774/2015	Dirección Gral de seguimiento de Organismos de Control y Acceso a la Información	22-may-15	23-jun-15	
4	886/2015	Reiteración Nota 774/2015	DG de Administración de Recursos	21-may-15	23-jun-15	
5	948/2015	Reiteración Nota 774/2015	Vicejefatura de Gobierno	01-jun-15	23-jun-15	
6	949/2015	Reiteración Nota 774/2015	Ministro de Educación	01-jun-15	23-jun-15	
7	1476/2015	Pedido de Información inciso 5 y 1	DG de Administración de Recursos	22-jul-15	FUE REITERADA	
8	1663/2015	Reiteración Nota 1476/2015	Dirección Gral de seguimiento de Organismos de Control y Acceso a la Información	11-ago-15	17-sep-15	
9	1664/2015	Reiteración Nota 1476/2015	DG de Administración de Recursos	11-ago-15	17-sep-15	



Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

ANEXO VII
Fotos

2.- Escuela común N°16 “Presidente Mitre”.
Domicilio: Sarmiento 2832 D.E.: 2 Comuna: 3



Filtraciones de humedad en varios sectores (algunas provenientes de los tanques de reserva de agua). Paredes y techos rotos.

Ventiladores caídos y faltantes.



Desperfectos en la instalación eléctrica.

Puestos de extinción de incendios con equipamiento incompleto y elementos (cables) que entorpecen su accionamiento

3.- Escuela Infantil N° 7

Domicilio: Palos entre Blanes y Villafañe DE: 4 Comuna: 4



Filtraciones en el sanitario de salubridad especial y en la cocina.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

**4.- Escuela común N° 23 “Provincia de Entre Rios”.
Domicilio: Boedo 1935 D.E.: 6 Comuna: 5**



Ventiladores de techo con poca potencia o que funcionan a una sola velocidad.



Los radiadores distribuyen el calor excesivo en algunos sectores es excesivo y escaso en otros.



Piezas de revestimiento faltantes y marcos de puertas y ventanas rotos en diferentes sectores.



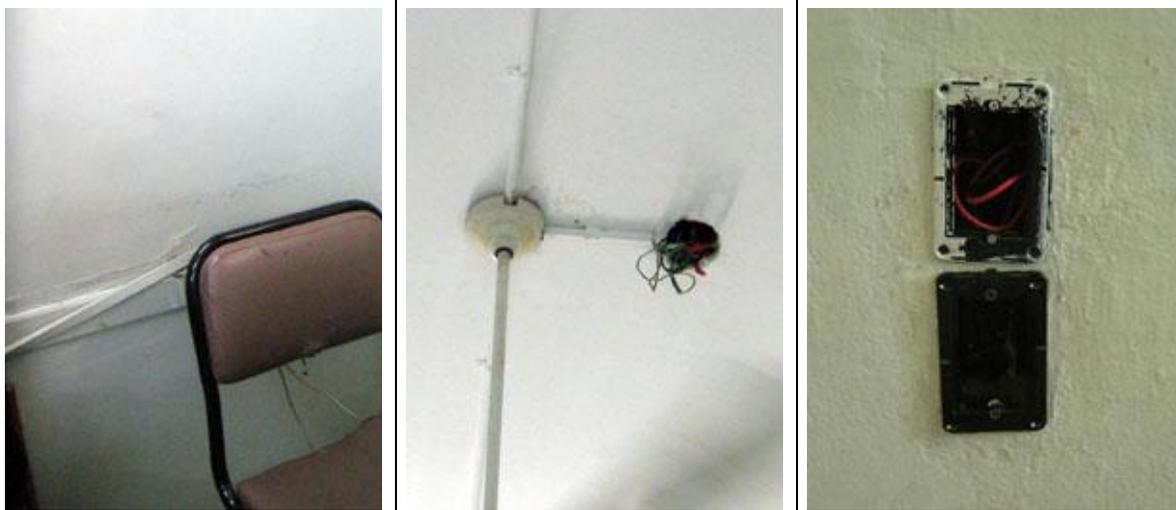
Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

	
	
<p>Cocina a gas instalada en la sala de auxiliares, sin la ventilación reglamentaria.</p>	<p>Vidrios rotos en diferentes sectores.</p>
	
<p>Uno de los dos techos de chapas que ocasionan filtraciones.</p>	<p>Hay filtraciones de techo y pared en diferentes sectores.</p>

5.- Escuela Normal Superior N° 4
Domicilio: Av. Rivadavia 4950 DE: 8 Comuna: 6



El sistema de calefacción genera filtraciones de humedad y hay ventiladores que no funcionan.



Cables sueltos y cajas de electricidad sin tapas en varios sectores del edificio.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047



Empalmes de caños mal sellados por las que se filtran los desechos y cajas de desagüe sin rejillas.

Depósitos de inodoro con flotantes rotos dejan correr agua en forma permanente.



Herrajes que no funcionan, ocasionando que algunas ventanas permanezcan abiertas y faciliten el ingreso de palomas.



Pisos deteriorados en todo el edificio.

	
	<p>Aulas pintadas por la cooperadora deterioradas por el ingreso de humedad.</p>
<p>Techos deteriorados por filtraciones de humedad.</p>	
	<p>Reparaciones sin la terminación de pintura correspondiente.</p>
	
<p>Piezas de cielorraso deterioradas y faltantes.</p>	<p>Piezas de revestimiento faltantes.</p>

6.- Escuela Técnica N°8 “Paula Albarracín de Sarmiento”
Domicilio: Pío Collivadino 436 DE: 13 Comuna: 9



Instalación eléctrica con cables sueltos en diferentes sectores del establecimiento. El contacto de algunos con humedad generó paredes electrificadas. Hay ventiladores que no funcionan correctamente.



Extintores de incendio ubicados en lugares inadecuados, con accesos obstruidos con equipamiento.

		
<p>Válvulas de descarga de inodoros rotas o con elementos faltantes. Algunas fueron reemplazadas por depósitos de menor calidad.</p>	<p>Extintores de incendios obstruidos con objetos. Herraje de ventana reemplazado con sujeción provisoria y vidrio repuesto con policarbonato.</p>	<p>Extintores de incendios faltantes. Ventana con cierre defectuoso y vidrio faltante.</p>
		

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



Ventanas que permanecen abiertas por tener sus herrajes rotos. Ventanas y puertas con herrajes y cerraduras reemplazados por otros de menor calidad.



Algunos de los sectores con puertas y ventanas rotas o fuera de su lugar, piezas de revestimiento faltantes y revoques desprendidos.



7.- Escuela N° 13 "Prefectura Naval Argentina"
Domicilio: Simbrón 5821 DE: 17 Comuna: 10



El ascensor no se detiene en el 2do piso.

Extintores de incendio vencidos.

Muebles fijos con su recubrimiento desprendido.



Manchas de humedad, piezas de revestimiento faltantes, extractor desprendido, y perforaciones en techos.



8.- Escuela N° 19
Domicilio: Navarro 4344 DE: 17 Comuna: 11



Ventiladores que no funcionan, equipos fan coil de los que gotea agua, cables de electricidad sueltos y cajas abiertas en todo el edificio.



Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047



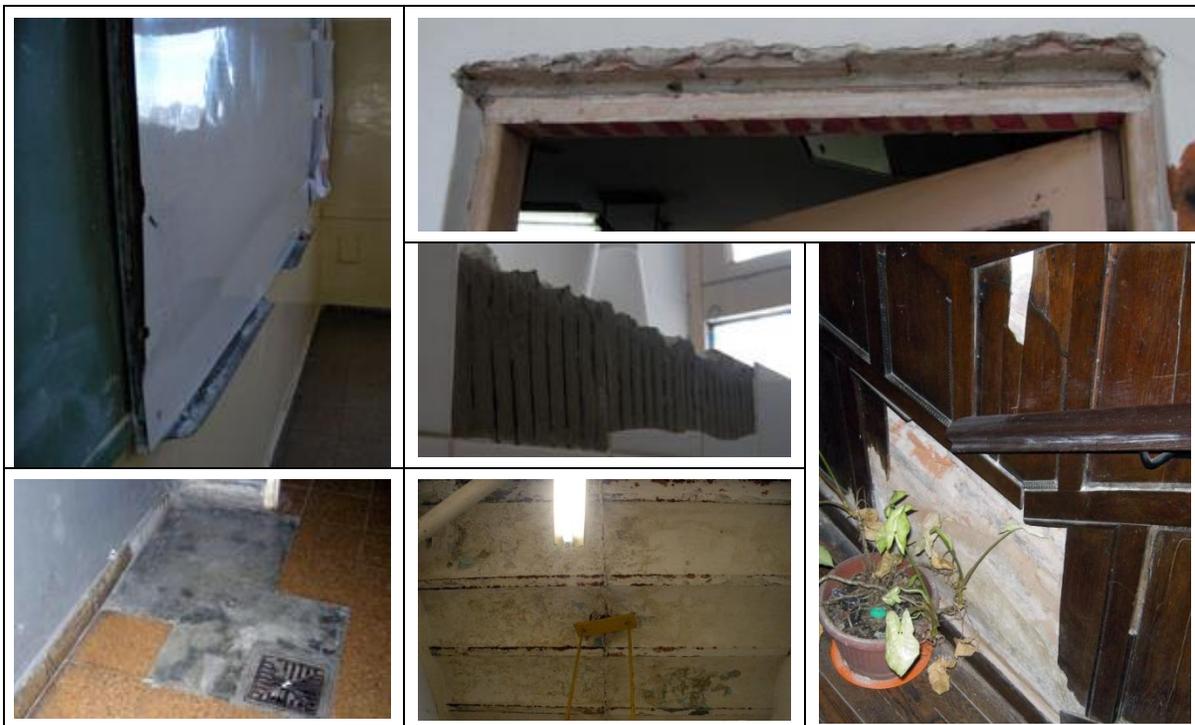
Hay desagües obstruidos, sin tapas, depósitos de inodoros que no funcionan, vidrios rotos y faltantes.



Extintores de incendios vencidos y fuera de su lugar. Marcos y puertas rotas, ventanas desajustadas, herrajes y cerraduras faltantes y rotos.



Pizarrones, dinteles, y revestimientos de piso y paredes rotos y faltantes.



9.- Escuela N° 12 “Reconquista”
Domicilio: Av. Triunvirato 4992 DE: 15 Comuna: 12



Ventiladores que no funcionan. Estufas desprendidas o con elementos sueltos.
Cables sueltos y restos de instalación eléctrica vieja sin la correspondiente terminación de pintura.



Puertas y ventanas rotas o con vidrios faltantes, permanecen abiertas y permiten el ingreso de palomas. Todas las aulas tienen filtraciones de humedad en los techos y algunas en las paredes.



Piezas de revestimiento faltantes el pisos y paredes y revoques sin pintar.

10.- Escuela N° 17
Domicilio: Arcos 2440 DE: 10 Comuna: 13

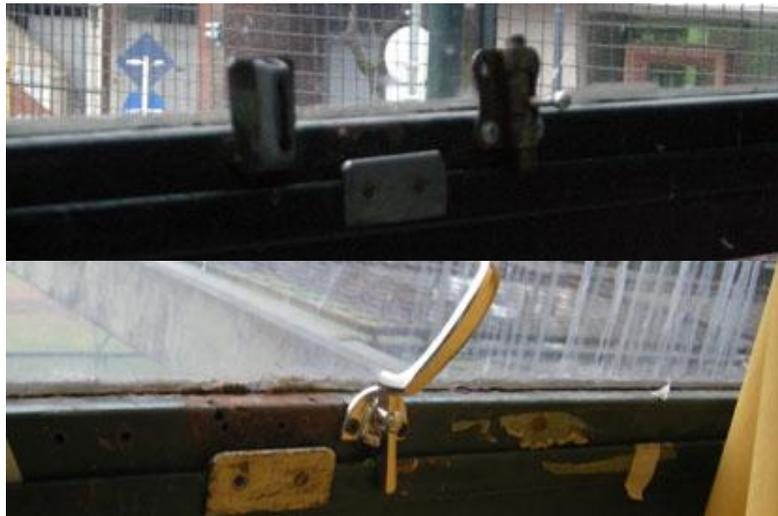


Ventiladores de techo que no funcionan. Una estufa despide olor a gas, otra está próxima a la instalación eléctrica. Piezas de revestimiento de paredes, zócalos y pisos faltantes.



Filtraciones de humedad en diferentes sectores del edificio. Depósitos de inodoros con pérdidas de agua y elementos de la instalación anterior de mingitorios retirados, sin reparar las marcas que dejaron.

11.- Escuela N°26 “Adolfo Van Gelderen” y JIC N° 09
Domicilio: Salguero 2455 DE: 1 Comuna: 14



Vidrios rotos

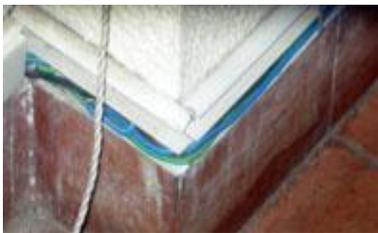
Marcos de ventanas oxidados y herrajes con reparaciones precarias



Piezas de piso, zócalos y cielorrasos, faltantes en terraza y otros sectores del edificio. Este y otros factores, causan el ingreso de humedad.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

12.- Escuela N° 3 S/N
Domicilio: Padilla 1051 DE: 7 Comuna: 15



Ventiladores que no funcionan y cables de electricidad sueltos. . Durlock divisorio entre aulas agujereado. Piezas de revestimiento de pisos y paredes faltantes Desagües pluviales abollados y rotos. Manchas de humedad en techos.



Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



Puertas y bisagras rotas u oxidadas.



13.- Escuela N°6 "French y Beruti" y JII N° 02
Domicilio: Juncal 690 DE: 1 Comuna: 1



Ventiladores que no funcionan y artefactos de iluminación que parpadean o les faltan los precintos de seguridad.



Herrajes faltantes y mecanismo de accionamiento de las banderolas deteriorado.



La membrana hidroduga rota de la terraza, facilita el ingreso de humedad en varias aulas.



Piezas de revestimiento cerámico de pared rotas y faltantes.

14.- Escuela N° 5

Domicilio: Varela 2751 DE: 19 Comuna: 8



Herrajes rotos, faltantes y oxidados



Vidrios rotos

Revestimiento de piso con piezas faltantes



Cisterna fuera de servicio

Marcos de ventanas oxidados en las aulas

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

15.- Escuela N° 24
Domicilio: Bahía Blanca 2535 DE: 17 Comuna: 10



La potencia de los ventiladores de techo es escasa. Hay cajas de electricidad sin tapa y sectores de paredes agujereadas próximas a la instalación eléctrica.



En los baños hay rejillas de desagüe y canillas reemplazados por elementos de menor calidad.



Los vidrios rotos reemplazados por policarbonato. Elementos de marcos y hojas de ventanas y puertas rotos. Piezas de revestimiento de piso y pared rotas, faltantes o desprendidas. Manchas de humedad y pintura desprendida en varios sectores.





Corrientes 640, Piso 5º - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.