



Auditoria General de la Ciudad de Buenos Aires

INFORME FINAL DE AUDITORIA

**Administración de Bienes
de Dominio Privado
del Gobierno de la Ciudad
de Buenos Aires**

Bueno Aires, Febrero de 2001



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 piso 5° Capital Federal

Presidente

Dr. Vicente Mario Brusca

Auditores Generales

Dr. Jorge Argüello

Dr. Nicolás Corradini

Dra. Noemí Fernández Cotonat

Dr. José María Pazos

Lic. Daniel Rodríguez

Dra. Gabriela Serra



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

CODIGO DEL PROYECTO: 4.12.1.99

NOMBRE DEL PROYECTO:

ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO DEL GCBA

PERIODO BAJO EXAMEN: 2000

FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME: 15 de Enero de 2001

EQUIPO DESIGNADO: Dr. Horacio Rivero
Dra. Susana E. Castagna
Dra. Gladys Lorenzo
Sr. Jorge Méndez

OBJETIVOS: Verificar la exactitud, actualización y confiabilidad de la información referente al registro y la administración de los bienes de dominio privado del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

**Informe de Auditoría
Proyecto N° 4.12.1.99**

DESTINATARIO

**Señora
Presidenta de la Legislatura de
la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. María Cecilia Felgueras**

En el uso de las facultades conferidas por los artículos 131, 132, 136 y 147 de la Ley N° 70, la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES procedió a efectuar una auditoría en el ámbito de la Secretaría de Hacienda y Finanzas, Dirección General de Administración de Bienes, con el objeto que a continuación se detalla:

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

1. Verificación de la exactitud, actualización y confiabilidad de la información referente al registro y la administración de los bienes de dominio privado del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
2. Relevamiento y verificación de los circuitos y procedimientos administrativos de registro.
3. Verificación del tipo y estado procesal de juicios solicitados por la Dirección General auditada a la Procuración General.

II. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, establecidas en el artículo 6° de la ley 325, de fecha 18 de febrero de 2000.

Las tareas propias del objeto del examen han sido desarrolladas durante los meses de enero a abril del presente año, consistiendo en:

1. Relevar el sistema de control interno en cuanto a los procesos vinculados al objeto de auditoría.

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





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

2. Comprobar la confiabilidad e integridad de los registros con respecto a los bienes de dominio privado del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, con la documentación obrante en la Dirección General de Administración de Bienes, confrontándolos con los existentes en la Escribanía General de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble.
3. Verificar el estado de ocupación de los inmuebles.
4. Cotejar los juicios propuestos por el área legal de la repartición, con la documentación emanada de la Procuración General de la Ciudad.

III. LIMITACIONES AL ALCANCE

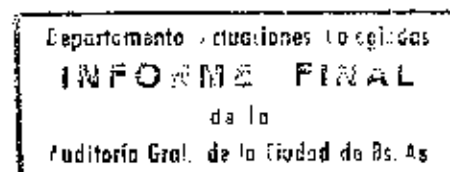
Teniendo en cuenta que la labor de auditoría se realizó fundamentalmente sobre la base del análisis de registros y documentación obrante en poder de la Dirección General de Administración de Bienes, se aplicaron procedimientos alternativos orientados a evaluar el nivel de integridad, exactitud y actualización de dicha información.

Es por ello que se procedió a solicitar a Escribanía General de la Ciudad de Buenos Aires, a la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro y al Registro de la Propiedad Inmueble información referente a la titularidad del GCBA respecto a los bienes inmuebles de dominio privado, no habiéndose obtenido resultados positivos ya que las reparticiones a las cuales se solicitó la referida información afirmaron que no poseen un banco de datos actualizado que permita conocer la totalidad de inmuebles de dominio privado del GCBA.

Con posterioridad a la fecha de cierre de las tareas de campo, se recibió en esta Auditoría un listado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) en el que constan los inmuebles matriculados a nombre del Gobierno de la Ciudad facilitado por la Escribanía General de Gobierno. Teniendo en cuenta que la matriculación de inmuebles se realizó a partir del año 1967, dicho listado no incluye a aquellos inmuebles que se encuentran registrados con el sistema anterior.

IV. ACLARACIONES PREVIAS

A efectos de realizar las tareas de auditoría, se procedió a recabar la información pertinente a la Dirección General de Administración de Bienes, efectuando un relevamiento previo de las áreas que componen la repartición y solicitando copia de





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

los registros referentes a los inmuebles de dominio privado del Gobierno de la Ciudad.

En este sentido se proporcionó al equipo auditor un listado integrado por un total aproximado de 5.800 bienes, el que, según la Dirección General auditada, comprendería todos los inmuebles que consten registrados.

Efectuada la discriminación de los bienes según el carácter del dominio, se concluyó que, según consta en dicho listado, el Gobierno de la Ciudad es titular y posee el dominio privado de aproximadamente 3.700 inmuebles en toda la Ciudad, manteniendo los mismos bajo diversas formas de ocupación. En este sentido es dable mencionar que la mayor cantidad de inmuebles fueron adquiridos por medio de expropiaciones en atención al Plan General de Construcción de Autopistas del año 1977.

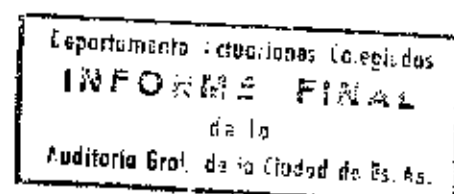
Con el objeto de cumplimentar el Plan General de Construcción de Autopistas, mediante la Ordenanza N° 33.439 se aprueba la traza de la ex autopista AU3 declarando dicha traza de utilidad pública con afectación diferida en los términos del artículo 34 de la Ley 21.499, al año 1980 el tramo comprendido entre las avenidas General Paz y Estado de Israel; en 1981 el tramo siguiente hasta la Autopista Sur (AU1), al año 1982 el tramo restante hasta la avenida 27 de Febrero.

Posteriormente el proyecto original de construcción de la AU3 fue desestimado y abandonado desafectándose paulatinamente los diferentes tramos de las trazas de las autopistas (Ordenanzas N° 38.464, 38.856 y 39.487).

El criterio mencionado de desafectación fue utilizado para tomar la selección aleatoria de los inmuebles a auditar, con miras a verificar la confiabilidad del registro obrante en la base de datos de la repartición.

No se han tomado en cuenta al analizar las distintas secciones catastrales en que se encuentra dividida la Ciudad, las secciones catastrales números 53 y 55 de la trama 1 de la autopista AU3, toda vez que, sobre los terrenos expropiados se realizó la traza de una de las vías de tránsito rápido (de la avenida General Paz hasta avenida Congreso), manteniéndose en los registros de esa Dirección General los anteriores antecedentes dominiales. Es decir, efectuada que fuera la correspondiente verificación in situ de los bienes elegidos en la muestra, la realidad actual demuestra que la vía de tránsito rápido ha dejado remanentes de parcelas a los costados de la misma, las que serían de dominio privado del Gobierno de la Ciudad, toda vez que se encuentran dentro de la línea de edificación que enmarca el código correspondiente y no estarían afectadas a utilidad o comodidad pública, no hallándose registradas en el banco de datos.

Consultado al Director General de la falta de registración de las parcelas mencionadas, fue informado que la prevalencia de los anteriores antecedentes dominiales se debe a que no se ha realizado una nueva mensura que redistribuya y





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

modifique los sobrantes parcelarios en base a los cuales surgirán los nuevos títulos adecuados a la realidad existente.

En igual sentido se encuentran registrados los inmuebles de la traza AU1, ya que si bien las expropiaciones en general fueron por la totalidad de las parcelas quedando bajo la administración de la empresa concesionaria, en la repartición se encuentran registrados la expropiación del total del inmueble, es decir, no solo lo que se encuentra bajo autopista sino también los sobrantes. En este sentido se configura el mismo problema que en las anteriores secciones catastrales mencionadas, en donde no se registran sobrantes de parcelas de dominio privado del GCBA, lo que trae aparejado una realidad distinta a la registrada en la Dirección General.

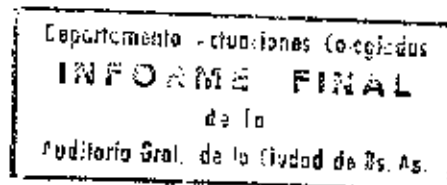
Ello se debe a que no se cuenta con elementos que determinen las partes realmente concesionadas, trayendo aparejado una falta de claridad en cuanto al estado dominial ya sea en dominio público o privado.

V. METODOLOGÍA APLICADA

Para llevar a cabo los exámenes de auditoría se procedió a seleccionar una muestra aleatoria de los bienes a auditar, compuesta por el 10 por ciento de los inmuebles.

Sobre dicha muestra se realizaron los siguientes procedimientos de auditoría:

- Realización de entrevistas con los principales funcionarios de la repartición auditada: Director General de Administración de Bienes, Jefe del área Legales, Jefe del área Contable, Jefe del área Base de Datos, Jefe del área Arquitectura.
- Realización de inspecciones in situ tomándose vistas fotográficas de los predios seleccionados aleatoriamente.
- Análisis de la siguiente documentación:
 - Listado General de Base de Datos referente a la totalidad de los inmuebles registrados.
 - Antecedentes de los inmuebles
 - Documentación requerida sobre las funciones que deben cumplir las distintas áreas.
 - Fichas individuales de los inmuebles de dominio privado seleccionados en la muestra aleatoria.
 - Planillas catastrales.
 - Tipos de juicios.
 - Normativa aplicada.





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

- Informe de la Procuración General de la Ciudad sobre los juicios iniciados.
- Listado de juicios recomendados por el área Legal.
- Informes dominiales del Registro de la Propiedad Inmueble.
- Antecedentes obrantes en poder de la Escribanía General de Gobierno.

Adicionalmente se seleccionó una muestra aleatoria representativa de los inmuebles matriculados incluidos en la base suministrada por la Escribanía General de Gobierno a fin de verificar que los mismos se encontraban en la base de datos suministrada por la DGAB.

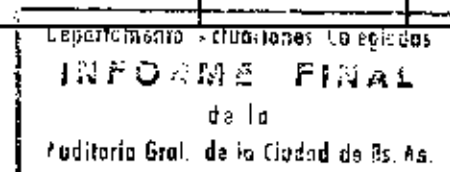
VI. OBSERVACIONES

1. Como resultado de las pruebas y verificaciones realizadas sobre la documentación obrante en la Dirección General de Administración de Bienes respecto de la consistencia de la documentación respaldatoria de la titularidad se han observado dos tipos de deficiencias:

- Falta de criterio preciso de interpretación del Decreto 5/95 respecto de la calidad que debe reunir la documentación respaldatoria obrante en la Dirección General de Administración de Bienes.
- Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se evidencia, en el caso de una importante cantidad de bienes, una ausencia de documentación respaldatoria consistente.

A efectos de ilustrar esta observación, el siguiente cuadro presenta un resumen de las distintas situaciones que se presentaron en el marco de la muestra analizada.

	Inmuebles inscriptos con documentación de respaldo.	Antecedentes compuestos por copias simples sin firma	Antecedentes compuestos por memos o notas	Sin antecedentes	TOTAL
AU 3 Tramo 1	27	46	13	60	146
AU 3 Tramo 2	26	2	29	15	72





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

AU 3 Tramo 3	2	1	-	2	5
AU 1	56	73	3	53	185
Otros Inmuebles	6	48	5	54	113
TOTAL	117	170	50	184	521
Porcentaje	22,46 %	32,63 %	9,60 %	35,32 %	100 %

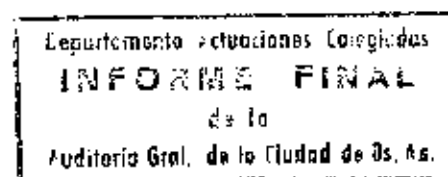
En vista de la significatividad de los casos que no registraban ningún antecedente, se procedió a verificar si la Escribanía General del Gobierno de la Ciudad poseía en guarda y custodia los títulos correspondientes a dichos inmuebles.

El procedimiento abarcó los 184 casos incluidos en la columna "Sin Antecedentes" del cuadro anterior, obteniéndose los siguientes resultados:

Titularidad acreditada con Testimonios Inscriptos en el Registro de la Propiedad	Titularidad acreditada con Certificado de Dominio del RPI	Sin antecedentes que Acrediten dominio.
142	13	29
77,17 %	7,07 %	15,76 %

De lo expuesto se desprende que la mayor parte de los inmuebles (84,24 %) sin respaldo documental en la DGAB cuenta en la Escribanía General con antecedentes que respaldan adecuadamente la titularidad del GCBA. Para los 29 casos restantes (15,76%) se aplicó un procedimiento alternativo que consistió en constatar si los mismos se encuentran registrados en la base de datos del Registro Nacional de la Propiedad Inmueble. La compulsa arrojó resultado positivo en el 61% de ellos (11 casos), quedando 18 inmuebles sin confirmar la titularidad por ninguno de los métodos descriptos.

2. Se constató el incumplimiento de formalidades relativas a la tramitación y guarda de los expedientes, observándose la ausencia de foliatura en las carpetas que contienen los antecedentes de los inmuebles, como así también la existencia de notas sin firma, falta de correlación en las fecha de documentos y antecedentes que corresponden a expedientes de otros inmuebles. Lo expuesto no guarda las formalidades establecidas en el Decreto 1510/ 96.





10

Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Por otra parte se verificó que los antecedentes de los bienes no cuentan con copia, microfilmación o ejemplares que puedan tener un resguardo de seguridad adecuado ante cualquier contingencia.

3. La Dirección General de Administración de Bienes no efectúa un seguimiento sistemático de las modificaciones habidas en la situación de los inmuebles, tanto desde el punto de vista del estado ocupacional como en materia edilicia.

Del análisis de las carpetas de antecedentes de los inmuebles incluidos en la muestra surge que a partir de denuncias de los ocupantes, vecinos o terceros perjudicados se realizan las inspecciones practicadas por el organismo.

La inspección ocular de los inmuebles realizada en el marco de esta auditoría permitió concluir que existen casos de inmuebles presuntamente intrusados donde se han realizado o se están llevando a cabo construcciones clandestinas, sin que en el expediente respectivo conste tramitación alguna al respecto.

En este sentido, no se cumple adecuadamente con lo dispuesto por el Decreto 5/95 que establece como responsabilidad primaria "supervisar el estado de ocupación y uso de los edificios de patrimonio municipal".

Esta situación, en concurrencia con la carencia de documentación respaldatoria de la titularidad de algunos bienes descripta en la observación 1, conlleva el riesgo eventual de que el GCBA pierda el dominio de parte de los inmuebles que componen su patrimonio, al dejar de interponer acciones tendientes a interrumpir la prescripción adquisitiva.

En anexo III se exponen ejemplos de las situaciones referidas en la presente observación.

4. La Dirección General de Administración de Bienes no cuenta con un registro que indique las bajas de los inmuebles. En la entrevista concertada con la funcionaria a cargo del área Base de Datos se informó que no existe un registro formal de las bajas de los inmuebles puesto que se los desafecta de la ficha individual de la agenda diaria, fundamentando los motivos de la baja, se lo excluye del listado general de inmuebles y se lo archiva sin más trámite.

5. La Dirección General de Administración de Bienes no cuenta con un manual de procedimientos que formalice los circuitos administrativos en virtud de lo cual la tramitación de las actuaciones se realiza con arreglos a criterios definidos por la práctica que, como tales, son susceptibles de ser modificados sin justificación alguna.

A.G.C.B.A.
127
97
18

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



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

6. La información relativa al seguimiento de los juicios iniciados y trasladados a la Procuración General, no es debidamente actualizado por la Dirección General de Administración de Bienes, tal como surge del cotejo de la documentación relativa a los juicios iniciados por el área legal de la mencionada Dirección General, con la documentación emanada de la Procuración General de la Ciudad.

7. La base de datos suministrada por la Dirección General de Administración de Bienes carece de actualización sistemática y permanente, lo que se evidencia por:

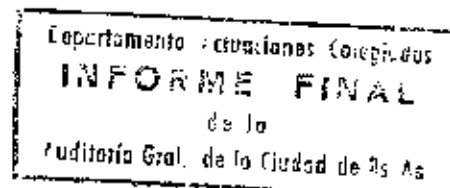
- La falta de integridad de dicha base de datos, evidenciada por el hecho de que, comparado el listado facilitado por la Escribanía General de Gobierno correspondiente a los inmuebles matriculados en el Registro de la Propiedad Inmueble, con el entregado por la DGAB, se determinó que en este último faltaba registrar entre el 23,4% y el 28,6% de los inmuebles incluidos en el primero. La compulsa se realizó mediante una muestra representativa para estimación de proporciones, con un nivel de confianza del 99%.
- La existencia de parcelas inicialmente afectadas a la traza de autopistas y luego desafectadas, que en la actualidad no son de utilidad pública pero que no han sido registradas en la Base de Datos como bienes de dominio privado del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- La discrepancia entre la información relativa al estado procesal de juicios obrante en el área Legal de la repartición auditada con aquella proporcionada por la Procuración General.
- Las diferencias entre la información referida a la afectación de cada bien registrada en la base de datos, con la emanada de la verificación in situ realizada por el equipo de auditoría.

Cabe destacar que, tal como lo informa en el descargo del organismo al presente trabajo de auditoría, pueden existir diferencias entre los registros obrantes en la DGAB y los del RPI ya que predios vendidos siguen figurando en este último como propiedad del Gobierno.



VII. RECOMENDACIONES

1. Mantener un registro actualizado de los inmuebles del dominio del Gobierno de la Ciudad identificando adecuadamente para cada inmueble sus respectiva ubicación, nomenclatura catastral, características, estado de ocupación y uso y toda





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

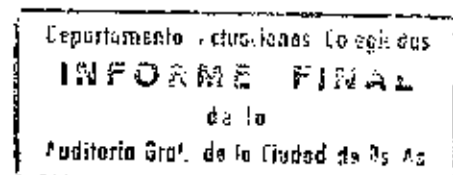
otra información disponible que tienda a facilitar una eficiente administración del patrimonio.

2. Fortalecer los procedimientos de control interno tendientes a que las actuaciones reúnan los requisitos formales por los cuales se rige la Administración Pública, conteniendo los elementos necesarios que acrediten la obtención y guarda de los respectivos antecedentes.
3. Establecer procedimientos de supervisión sistemática del estado de ocupación y uso de los inmuebles del dominio del Gobierno de la Ciudad.
4. Implementar un sistema de registro permanente y actualizado de altas, bajas y modificaciones de los inmuebles del dominio del Gobierno de la Ciudad.
5. Arbitrar los medios pertinentes para la elaboración de circuitos y procedimientos administrativos, como así también un sistema de registración de los bienes inmuebles, a fin de dotar a dicho proceso de la celeridad que requiere, así como de niveles satisfactorios de eficiencia y eficacia.
6. Establecer una fluida comunicación entre la DGAB y la Procuración General mediante la cual se obtenga información en tiempo y forma de la sustanciación de las acciones legales.
7. Identificar en la base de datos la condición de inmueble perteneciente al dominio público o privado del GCBA; y establecer los mecanismos necesarios para actualizar dicha base de modo sistemático y permanente, intercambiando información con otras dependencias del Gobierno de la Ciudad.

VIII. CONCLUSIÓN

A partir de las tareas de auditoría realizadas en la Dirección General de Administración de Bienes se ha comprobado:

- > Bajo nivel de confiabilidad de los registros obrantes en ella, en razón de haberse detectado errores, inconsistencias, omisiones y desactualización de la base de datos que administra.
- > Carencia de documentación respaldatoria del dominio y estado de ocupación de los inmuebles de dominio privado del Gobierno de la Ciudad.
- > Desorden e incumplimiento de aspectos formales en materia de tramitación y archivo de los expedientes.
- > Falta de coordinación con la Procuración General, lo que ocasiona desactualización de información relativa al estado procesal de juicios.





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

- Insuficiencias en materia de inspecciones y seguimiento sistemático de la situación edilicia y de ocupación de los inmuebles.

En ese sentido es dable concluir que la Dirección General de Administración de Bienes cumple de manera deficitaria con sus funciones relativas a registro y administración de los inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.



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



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

ANEXO I - MARCO NORMATIVO

ANEXO II - COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA

ANEXO III - EJEMPLOS DE LAS SITUACIONES DESCRIPTAS EN LA OBSERVACIÓN 3 EN LO RELATIVO AL ESTADO OCUPACIONAL Y EN MATERIA EDILICIA.

A.G.C.B.A.

Dr. NESTOR R. GONZALEZ
DIRECTOR GENERAL
DIRECCION GENERAL DE ECONOMIA, HACIENDA Y FINANZAS
AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Departamento Administraciones Comunes
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral de la Ciudad de Bs. As.



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

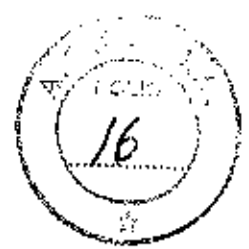
ANEXO I

MARCO NORMATIVO

NORMA	NUMERO	OBSERVACIONES
Ley	23.697/89	De emergencia económica, artículo 60
Decreto del PEN	2137/91	Determina el régimen de enajenación de inmuebles, de acuerdo a la Ley 23.697.
Decreto Reglamentario Municipal	1.052/92	Determina el régimen de enajenación de inmuebles.
Decreto Municipal	2032/92	Establece prioridades de inmuebles a enajenar
Ley	24.374	
Decreto Reglamentario	1661/94	Reglamenta la Ley 24.374
Decreto Municipal	2795/92	Estructura de la Dirección
Decreto Municipal	1711/94	Dispone las responsabilidades de la Dirección de Administración de Bienes.
Decreto Municipal	05/95	Del BO N° 19951 del 11.1.95 Pág. 100.714 Descripción de responsabilidad Primaria de la DAB.
Decreto del GCBA	693/96	Determina la creación de un banco de datos de los bienes inmuebles del GCBA.
Resoluciones de la SH y F	3266/97 y 8496/97	Se instituyó a la DAB p/ poner en marcha la 1° etapa del Plan de regularización habitacional
Ley GCBA	8/98	Suspende los desalojos de la traza AU 3
Decreto GCBA	2201/98	La entrega de los inmuebles de cualquier repartición a la DGAB.
Ley GCBA	144/98	Sé prórroga la suspensión de juicios por parte del GCBA
Ley GCBA	324/99	Recuperación de la Traza de la ex AU3
Decreto GCBA	698/96	Normas de la Procuración Gral. De GCBA
Ley	351/2000	Adquisición del Dominio de Inmueble por posesión veintefal por el GCBA
Dictamen del Colegio de Escribanos	17/10/2000	Título perfecto
Artículo de Doctrina		Manual de Derecho Notaria Gattari Pág.118/9
Dictámenes de la Procuración del GCBA		Donde se expide respecto del Concepto de Dominio Público de los Bajo autopista

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





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Ley 23.697/89 Ley de Emergencia Económica

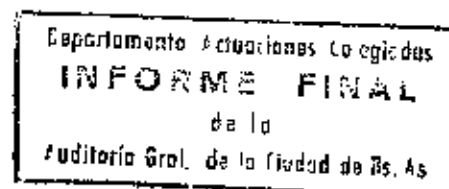
Establece en su artículo 60 la venta de inmuebles innecesarios del Estado Nacional, Entes descentralizados y Entes con participación mayoritaria del Estado Nacional, y hace expresa la obligatoriedad en el ámbito de la M.C.B.A librando al departamento ejecutivo la reglamentación de los procedimientos, agregando en su artículo 48 la desafectación del Servicio de Inmuebles para su posterior venta.

Decreto Reglamentario Municipal N° 1052/92

Que establece el régimen de enajenación de inmuebles municipales, los organismos comprendidos, los plazos para confeccionar los listados de los inmuebles "innecesarios" (Se incluyen los terrenos de la AU3) los que serán determinados por los distintos organismos, así como también la obligatoriedad de la Dirección General de Inmuebles (hoy DGAB) de elaborar un plan y un cronograma de enajenación el que será coordinado y supervisado, tanto para los planes ejecutados como los a ejecutarse, por la creada Comisión de Enajenación de Inmuebles. El citado Decreto establece la posibilidad de recurrir a entidades privadas conforme al artículo 60 de la ley 23.696 y con respecto al destino de los fondos establece que sean para "Fondo de Consolidación Urbana" o al ente descentralizado que realice la venta. La necesidad de declaración de los inmuebles innecesarios así como también los mecanismos de venta y la prioridad a los ocupantes de los inmuebles, son zanjadas por el Decreto Municipal 2032/92.

Ley 24.374

En este contexto conviene aclarar la no-pertinencia de aplicación de la llamada ley Pierri, ya que en su Decreto reglamentario 1661/94 se observa en su totalidad en su Artículo 7 de la misma establecía la escrituración inmediata para el caso de inmuebles del Estado Nacional, provincial o Municipal, ya que inscripción registral "surtirá los efectos de la prescripción adquisitiva dispuesta en el Código Civil en el artículo 3999 (Usucapión), quedando a salvo las acciones de los actuales titulares del dominio, entre ellas la de expropiación inversa".





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

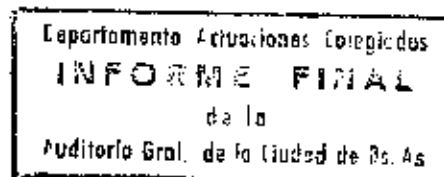
Decreto Municipal Nº 2795/92

El departamento Ejecutivo adopta su actual estructura, de Dirección, disolviendo la Comisión de Enajenación de Inmuebles. Esta alternancia entre comisiones ad-hoc y unidades operativas convencionales ha sido una sucesión típica y problemática de las últimas tres décadas.

Decreto Municipal Nº 1711/94 y Decreto Municipal Nº 05/95

El Capítulo II del Anexo adjunto al Decreto, dispone la caducidad de las estructuras organizativas excepto las de nivel superior, en ese sentido marca las responsabilidades Primarias de la Dirección de Administración de Bienes a saber: "... Dictar las normas de inventario, conservación y utilización de los bienes. Centralizar el inventario de los Bienes inmuebles, respecto de los cuales deberá contar con los Títulos perfectos de dominio. Coordinar la realización de recuentos físicos que comprueben el grado de conservación y mantenimiento de todos los bienes, con especial atención en la asignación de responsabilidades personales. Dictar las normas y coordinar las responsabilidades sobre los relevamientos, aunando esfuerzos con otros sectores a los fines que el producto de los mismos pueda ser utilizado con el objetivo de mejorar el sistema de recaudación fiscal".

En el Boletín Oficial Nº 19.951 se establece que la DAB debe entender en todo lo relativo a la administración, disposición y enajenación de los bienes inmuebles del dominio público y privado municipal; supervisar el estado de ocupación y uso de edificios de patrimonio municipal; entender en la declaración de innecesariedad de bienes inmuebles del dominio municipal; proponer el uso racional del espacio en los inmuebles afectados a la gestión municipal efectuando los relevamientos del estado de ocupación en forma permanente. Mantener un padrón actualizado de inmuebles afectados a la gestión ejecutiva, establecer planificaciones de acuerdo a las necesidades a fin de lograr el máximo aprovechamiento edilicio, mejorando las condiciones de trabajo, de archivo de documentación y de atención al público. Entender en los proyectos y ejecución de traslado de dependencias. Entender en la recaudación por enajenación de los inmuebles del dominio privado y público municipal, encomendadas al Banco Ciudad o por la venta directa a ocupantes.





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

**Decreto del GCBA N° 693/96
Resoluciones de la SH y F N° 3266 y N° 8496**

El Jefe de Gobierno decretó la creación de un banco de datos de los bienes inmuebles del GCBA destinando como autoridad de aplicación a la Dirección de Administración de Bienes. Asimismo mediante las Resoluciones N° 3266 y 8496 de la SH y F se instituyó a la DAB para que ponga en marcha la 1° etapa del plan de regularización habitacional de los inmuebles propiedad del GCBA que se encuentren alquilados por particulares.

Ley N° 8 del GCBA

Con intención de solucionar la problemática habitacional de las familias residentes en los inmuebles del GCBA en al traza de la ex AU 3 resolvió suspender todos los desalojos por parte del GCBA en los inmuebles de su propiedad situados en dicha ex traza. La suspensión de desalojos no regirá para aquellos inmuebles ocupados que no tengan destino de vivienda, previendo a su vez un censo de las familias que ocupan dichos predios.

Decreto N° 2201 del GCBA del 7 de diciembre de 1998.

El Jefe de Gobierno decreta que en caso que una repartición del GCBA decida desocupar unos inmuebles que tuviese asignado deberá proceder a la entrega del mismo a la DGAB toda vez que este organismo por definición de sus funciones es el encargado de intervenir en este tipo de operaciones.

Ley 144 del GCBA del 30 de diciembre de 1998

Mediante esta se prórroga el plazo de la suspensión de juicios de desalojos por parte del GCBA, hasta tanto entre en vigencia la Ley de creación del Programa de recuperación de la traza de la AU3.



Ley N° 324 del GCBA del 28 de diciembre de 1999

Denominada " RECUPERACION DE LA TRAZA DE LA EX AU3" tiende a iniciar el proceso de solución habitacional definitiva de las familias que ocupan

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



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

inmuebles del GCBA. Los ocupantes beneficiados son aquellas familias que den el destino exclusivo de viviendas a los inmuebles, habiten el mismo antes del 6 de agosto de 1996, hallan respondido al censo previsto por la Ley N° 8, manifiesten su adhesión voluntaria, se encuentren viviendo en los inmuebles en el momento de la publicación de la presente, perciban un ingreso promedio por grupo familiar no mayor a \$ 1200 ó \$ 300 mensuales por integrante del grupo familiar y no hayan sido adjudicatarios de un crédito o subsidio para la adquisición, construcción o refacción de vivienda en forma individual o mancomunada.

Ley N° 351 del GCBA del 2 de marzo de 2000

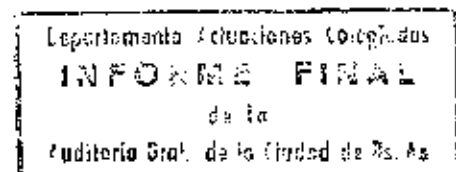
ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES POR POSESION VEINTENAL POR LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

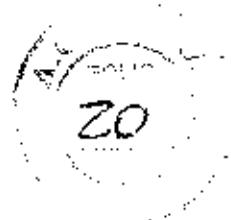
Artículo 1º: La documentación e inscripción registral del dominio de inmuebles que haya adquirido o adquiera la Ciudad de Buenos Aires, cuando se encuentren reunidos los requisitos previstos en el Art. 4015 del Código Civil se rige por las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 2º: La posesión que haya ejercido la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires o ejerza la Ciudad de Buenos Aires por intermedio de su Administración central o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas, y en su caso por sus antecesores, debe acreditarse mediante informes escritos emanados del o de los respectivos organismos. El informe debe contener el origen de la posesión, fecha de inicio de la misma y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de los organismos administrativos de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 3º: El inmueble correspondiente debe ser descripto con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura aprobado por la Dirección de Catastro, o el organismo que cumpla sus fines, que debe agregarse en cada caso, a la actuación que se forme para acreditar la posesión ejercida y solicitar la pertinente inscripción registral.

Artículo 4º: Acreditada la posesión por el transcurso del término previsto en el artículo 4015 del CC, el Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires, por intermedio de su Escribanía General, debe formalizar el correspondiente antecedente del título declarativo de la adquisición, del dominio. En dicho documento debe relacionarse, en forma circunstanciada, el inicio de la posesión, los actos posesorios que han exteriorizado el ánimo de dominio y la descripción del inmueble de acuerdo al plano de mensura.





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Artículo 5º: La escritura pública a que se refiere el artículo precedente y el acto administrativo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires que declare acreditada la posesión veintañal y adquirido el dominio del inmueble para la Ciudad de Buenos Aires, constituyen título suficiente, y es documento hábil para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del dominio adquirido por posesión veintañal por la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 6º: La inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble puede efectuarse por el procedimiento de inscripción administrativa, conforme a lo que establezca la reglamentación.

Artículo 7º: En caso de observar el Registro de la Propiedad Inmueble que existe inscripción registral a nombre de un tercero, apoyada en un título de antigüedad menor que el plazo de prescripción adquisitiva, o existiese anotación preventiva de litis de quien tenga promovida acción declarativa a su favor, debe iniciarse el procedimiento judicial previsto en la Ley 14.159.

Artículo 8º: La Escribanía General del GCBA esta exenta de la obligación de solicitar preventivamente certificados de deudas de impuestos o tasas que perciba el GCBA cuando efectúe escrituras públicas en los términos previstos en la presente Ley.

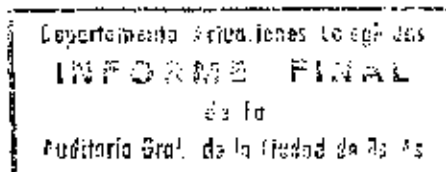
Artículo 9º: La Escribanía General del GCBA puede gestionar y obtener de los organismos del Gobierno de la Ciudad todos los informes y elementos que sean necesarios o convenientes para el perfeccionamiento legal del patrimonio inmobiliario de la Ciudad en todo su territorio.

Buenos Aires 26 de abril de 2000, En virtud de lo prescripto en el Art. 8º del Decreto 2343 del GCBA/98 certifico que la Ley 351, ha quedado promulgada automáticamente el 6/4/2000. Fdo. María Andrea Caruso Subsecretaria Legal y Técnica. GCBA.

DICTAMEN DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS. Fecha 17.10.2000

Firmado por el Presidente y Secretario, Esc. Agustín Braschi y Luis María Allende respectivamente

En respuesta a la nota enviada por la Dirección General de Economía, Hacienda y Finanzas de la AGCBA N° 57/00.





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

El dictamen que se incluye en el presente anexo normativo, hace una descripción sobre el tema Título perfecto, partiendo del concepto notarial de ESTUDIO DE TITULO.

Concluye en que se puede distinguir:

- "TITULO JUSTO": Que es aquel que cumple las formalidades impuestas por la ley pero emana de persona con capacidad suficiente para transmitir el derecho objeto del acto.
- "TITULO SUFICIENTE": Que es el que, además de cumplir el requisito formal, emana de sujeto legitimado para realizar la transmisión.
- "TITULO PERFECTO": Que además de cumplir ambos requisitos (anteriormente expuestos) permite rechazar acciones reivindicatorias.

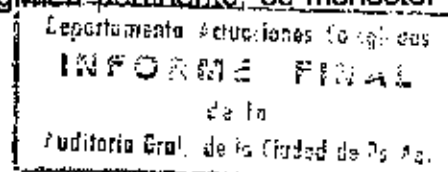
GATTARI, Carlos Nicolás " MANUAL DE DERECHO NOTARIAL", página 118/119.
Doctrina recomendada por el Colegio de Escribanos:

..." ¿QUÉ ES UN TITULO PERFECTO? La jurisprudencia y la doctrina admiten el concepto de que es el reviste calidades suficientes para rechazar acciones reales...."

DICTAMENES DE LA PROCURACIÓN SOLICITADOS RESPECTO DE
DISTINTOS EXPEDIENTES, de los cuales se desprende la conceptualización
jurídica de DOMINIO PUBLICO

Página foliada ad-hoc N° 3: "... Advierto que el predio de marras pertenece al dominio público del GCBA. Y no sólo por razón de su origen dominial (atento a constituir un bajo Autopista 25 de Mayo) sino por su destino, ya que el mismo ha sido transferido a la Secretaria de Educación, mediante Ordenanza 48886, a fin de destinario a la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales y culturales de la comunidad educativa"" Diferencias entre dominio público y dominio privado como también describir el régimen y caracteres jurídicos del dominio público a saber:

- Marienhoff Miguel, Tratado de Dominio Público (Bs. As. 1960 Pág. 25) que la distinción entre el dominio público y el dominio privado es de antigua data y que tiene gran importancia porque el régimen jurídico de ambas categorías es diferente. El dominio público es inalienable e imprescriptible, con todas las consecuencias que de ello derivan. Y agrega, en sentido concordante con André de Laubadere (Ver Droit Administratif Spécial París 1958 Pág. 91) que para que un bien sea considerado como dependencia del dominio público y sea sometido al régimen pertinente, es menester que dicho bien





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

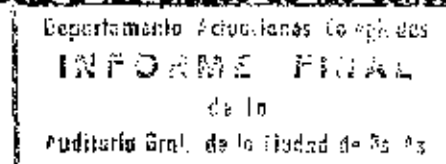
esté afectado al "uso público" directo o indirecto, a la utilidad o comodidad común.

- El Código Civil en su artículo 2340 inciso 7º, comprende dentro de los bienes del dominio público a las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para la utilidad o comodidad común. Como se ve, esta disposición no sólo incluye el uso directo sino también el uso indirecto o mediato (cosas afectadas a los servicios públicos)
- Principales cualidades del régimen y caracteres jurídicos del dominio público:
- Inalienabilidad e Imprescriptibilidad (Fallos 146:289, 297, 304 y 315), son medios jurídicos a través de los cuales se tiende a hacer efectiva la protección de los bienes dominicales, y tal protección no sólo va dirigida contra hechos o actos ilegítimos procedentes de los administrados o particulares, sino también contra actos inconsultos provenientes de los propios funcionarios públicos. La Inalienabilidad halla su fundamento legal en la aplicación armónica de los Art. 953, 2336 y 2604 del C.C y la imprescriptibilidad en los Art. 2400, 3951, 3952, y 4019.
- El régimen jurídico es uno solo, es único y es inaplicable respecto de bienes privados, de allí que por ejemplo el desalojo de una tierra fiscal (bien privado) no pueda efectuarlo la Administración Pública por sí, sin recurrir a la justicia, en tanto que ello es procedente tratándose del desalojo de una dependencia pública.
- Los bienes de dominio público, no pueden ser vendidos ni hipotecados, ni sujetos a actos que impliquen transferencia de dominio, pues ellos serían nulos por inidoneidad en el objeto (Waine,). La Corte Suprema declaró la ineficacia de las ventas de bienes de dominio público, en tanto los mismos no se encuentren precia y legalmente desafectados (Fallos 133: 140), y la improcedencia de su embargo (Fallos 153:358)
- No son materia de asientos registrales en el RPI (Art. 10 de la Ley 17801)

Bajo autopistas son bienes de dominio publico:

- o De acuerdo al Decreto N° 642 del GCBA - 97 (BO N° 206) Se ratificó el carácter de concesionaria de Autopistas Urbanas S.A. para la explotación y mantenimiento de las autopistas 25 de Mayo (AU 1) y Perito Moreno (AU6) por un plazo de 5 años, atento que la misma ha sido la empresa constructora de las indicadas vías rápidas.
- o Que a través de dicha norma se le confirió a la empresa, la autorización para subconcesionar los denominados bajo autopistas, incluyéndose los terrenos excedentes, a los que hace referencia en el Anexo I del mencionado Decreto.

De las mencionadas normas y sus respectivos Anexos, y sus posteriores modificaciones, solo en lo que respecta a los plazos de las concesiones; se





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires



concluye con claridad que los denominados "bajo autopista y sus terrenos excedentes" son bienes de dominio público, con las implicancias jurídicas que los alcanza.



Departamento Asesorías Técnicas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

ANEXO II

COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA
BIENES DEL DOMINIO PRIVADO
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

CALLE	NUMERO
MUESTRA AU 3 tramo 1	
CESPEDES	3612
CESPEDES	3616
FOREST AVDA.	1043/45
GIRIBONE	836/38
GIRIBONE	840
GIRIBONE	848/50
ZABALA	3607/11
14 DE JULIO	1137
14 DE JULIO	1141
ALVAREZ THOMAS AVDA.	1948/50
ALVAREZ THOMAS AVDA.	2085/91
CHARLONE	1571
CHARLONE	1627/29
CHORROARIN AVDA.	1477
DEL PINO VIRREY	4130/32
DEL PINO VIRREY	4138/40
DEL PINO VIRREY	4159/61
DEL PINO VIRREY	4182/94 -ESQ. DONADO 1687/95-
DONADO	1623/27
DONADO	1665/67
DONADO	1675/77
DONADO	1791/99 -ESQ. LA PAMPA 4246-
DONADO	1791/99 -ESQ. LA PAMPA 4296-
DONADO	1791/99 -ESQ. LA PAMPA 4296-
ESTOMBA	1140
ESTOMBA	1148
ESTOMBA	1154/56
ESTOMBA	1163/65
ESTOMBA	1167
ESTOMBA	1176/72
HOLMBERG	1351
PLAZA	1266
PLAZA	1285
PLAZA	1292



Departamento de Estudios Legales
INFORME FINAL
de la
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

JURAMENTO	4211/15
JURAMENTO	4211/15
LA PAMPA	4249
LA PAMPA	4261/65
LA PAMPA	4271
LA PAMPA	4275/79
LA PAMPA	4283
MENDOZA	4224/28
MENDOZA	4232/34
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
MENDOZA	4246
OLAZABAL AVDA.	4119
OLAZABAL AVDA.	4120
SUCRE ANTONIO J. DE MCAL.	4211/17 ESQ. HOLMBERG 1902/12
SUCRE ANTONIO J. DE MCAL.	4211/17 ESQ. HOLMBERG 1902/12
SUCRE ANTONIO J. DE MCAL.	4211/17 ESQ. HOLMBERG 1902/12
SUCRE ANTONIO J. DE MCAL.	4290

MUESTRA AU 3 tramo dos

[illegible]

A.G.C.B.I.
07
11
Q

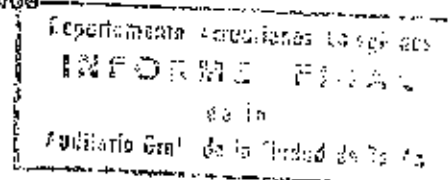
Departamento de Hacienda y Crédito Público
INFORME FINAL
de la
Auditoría General de la Hacienda de la Federación



27

Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

BILLINGHURST	672
BILLINGHURST	672
BILLINGHURST	672
BILLINGHURST	672
BILLINGHURST	672
BRAVO MARIO	140/46
BRAVO MARIO	644
BRAVO MARIO	646/50
BULNES	869/71
CORRIENTES AVDA.	3436/38
GOMEZ VALENTIN	3357/63
GOMEZ VALENTIN	3382
HUMAHUACA	3595/99 ESQ. BILLINGHURST 609/11
HUMAHUACA	3595/99 ESQ. BILLINGHURST 609/11
SARMIENTO	3287 ESQ. AGÜERO 301/19
SARMIENTO	3335
ACUÑA DE FIGUEROA	915
ACUÑA DE FIGUEROA	915
ACUÑA DE FIGUEROA	915
GASCON	96/98
GASCON	123
GASCON	921/33
GASCON	921/33
GUARDIA VIEJA	3950
GUARDIA VIEJA	3975/79
GUARDIA VIEJA	3996/98
GUARDIA VIEJA	4027
GUARDIA VIEJA	4049
LAREDO PEDRO PJE.	120
LEZICA	4423/25
MEDRANO	109/15
MEDRANO	765
PRINGLES	340
PRINGLES	342
PRINGLES	344
RAWSON	79/97
RIO DE JANEIRO	205
ROCAMORA	4414/18
SALGUERO JERONIMO	743/47
SALGUERO JERONIMO	757/59/61
SALGUERO JERONIMO	763/65
SALGUERO JERONIMO	763/65
SALGUERO JERONIMO	763/65
SALGUERO JERONIMO	763/65





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

COCHABAMBA	2250
COCHABAMBA	2260/66
COCHABAMBA	2270/72
COCHABAMBA	2278/80
COCHABAMBA	2282
COCHABAMBA	2292
COCHABAMBA	2320
COCHABAMBA	2356/64
COCHABAMBA	2366/70
COCHABAMBA	2376/78
COCHABAMBA	2380/84
CONSTITUCION	2439/43
CONSTITUCION	2445/47
CONSTITUCION	2453/55
CONSTITUCION	2469/71
MATHEU	1331/41
MATHEU	1342/46
MATHEU	1345/49
MATHEU	1351/55
MATHEU	1359/65
MATHEU	1371
MATHEU	1372
PASCO	1315/21
PASCO	1316/18
PASCO	1324
BOEDO AVDA.	1132/36
BOEDO AVDA.	1142/46
BOEDO AVDA.	1156/58
BOEDO AVDA.	1170/74
BOEDO AVDA.	1188/90
CATAMARCA	1343
CATAMARCA	1347
CATAMARCA	1351/53
CATAMARCA	1357
CATAMARCA	1363/65
BOCAYUVA QUINTINO	1236/38
BOCAYUVA QUINTINO	1246
BOCAYUVA QUINTINO	1254
BOCAYUVA QUINTINO	1268
BOCAYUVA QUINTINO	1274
BOCAYUVA QUINTINO	1280
CASTRO	1223
CASTRO	1229/33
CASTRO	1237

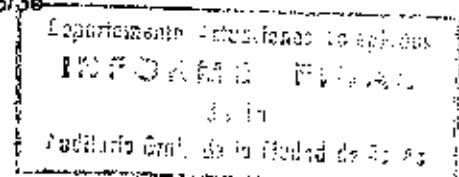


Departamento de los Ingresos Públicos
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral de la Ciudad de Buenos Aires



Auditoria General de la Ciudad de Buenos Aires

CASTRO	1247
DEL COMERCIO	948
DEL COMERCIO	949
DEL COMERCIO	957
DEL COMERCIO	964
DEL COMERCIO	972
DEL COMERCIO	973
DEL COMERCIO	980
DEL COMERCIO	981
MUESTRA - OTROS	
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
MEXICO	1392
HORNOS GRAL.	205/55/67 ESQ.FINCHIETTO 1002/56
HORNOS GRAL.	219
HORNOS GRAL.	221/29
HORNOS GRAL.	237/39
HORNOS GRAL.	279/89
HORNOS GRAL.	309
HORNOS GRAL.	321/27
YERBAL	2217/91
YERBAL	2217/91
YERBAL	2217/91
YERBAL	2217/91
YERBAL	2217/91
YERBAL	2217/91
YERBAL	2217/91
YERBAL	2217/91
YERBAL	2217/91
CONDARCO	1633/35
CONDARCO	1633/35





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

DIAZ CESAR GRAL.	2979/85
DIAZ CESAR GRAL.	2979/85
DIAZ CESAR GRAL.	2979/85
DIAZ CESAR GRAL.	2979/85
DIAZ CESAR GRAL.	2979/85
DIAZ CESAR GRAL.	2979/85
DIAZ CESAR GRAL.	2979/85
DIAZ CESAR GRAL.	2979/85
EZEIZA	2636
EZEIZA	2666
EZEIZA	2720
EZEIZA	2902 Y NAZCA 5896
JUSTO JUAN B. AVDA.	9702/10
JUSTO JUAN B. AVDA.	9722
JUSTO JUAN B. AVDA.	9730
JUSTO JUAN B. AVDA.	9742/46
JUSTO JUAN B. AVDA.	9764
BACACAY	5234/36
BACACAY	5246
BACACAY	5260/64
BACACAY	5268
BACACAY	5274/76
BACACAY	5278/80



Departamento de Estudios y Estadística
INFORMES FINALES
De la
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

ANEXO III - EJEMPLOS DE LAS SITUACIONES DESCRIPTAS EN LA OBSERVACIÓN 3 EN LO RELATIVO AL ESTADO OCUPACIONAL Y EN MATERIA EDILICIA.

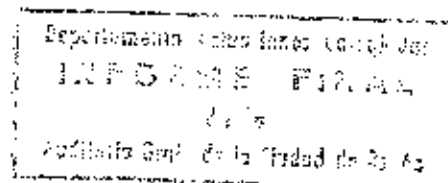
- **Antecedente N° 8948 – calle Charlone 1571:** De la base de datos y de la ficha individual surge que es un terreno con estado de ocupación "gestión de gobierno". En el antecedente figura como Charlone 1571/75, existe escritura a favor de la M.C.B.A N° 326 de fecha 10/06/81, donde figura la unidad funcional N° 2 ubicada en Planta baja y azotea, inscrita en FR 15-18276/2, no así de las otras tres unidades que componían el inmueble. En las últimas fojas figura el informe N° 3515 DGAB-99 de fecha diciembre de 1999 notificando que dicho inmueble se halla bajo la órbita de la Secretaria de Educación para la construcción de una escuela de música denominada Pedro Esnaola. Del informe de la Dirección de Catastro (ficha catastral), surge que se halla inscrita la unidad funcional N° 1, en el FR N° 15-18276/1.

Se hace constar que de la inspección ocular se estableció que en el inmueble originariamente baldío se han realizado construcciones con material por intrusos, cuyo desalojo tramitó por el expediente Administrativo 52.922/98 sin que se haya llevado a cabo el mismo, acompañándose foto N° 10.

- **Antecedente N° 9158 – calle Donado 1945/55:** Del listado general de inmuebles y de ficha individual surge que se trata de una vivienda unifamiliar con contrato. Se hace constar que existen dos números de antecedentes distintos para la misma finca, ya que además del expresado, donde no surge ninguna documental que acredite la titularidad a favor de la MCBA, figura el Antecedente N° 8963, donde para el mismo predio se expresa la existencia de un convenio entre un particular y la MCBA, en el cual esta última adquiere dicho inmueble de acuerdo a un plenario de fecha 6/7/79 sin firma alguna. Según informe de catastro no registra dominio a favor de la MCBA.

De acuerdo a inspección practicada se constató que se trata de una ex fábrica ocupada por construcciones precarias formando una villa de emergencia, se acompaña foto N° 34.

- **Antecedente N° 9801 – calle Estomba 1154/56:** Del listado general surge que se trata de un galpón para uso gestión de Gobierno. La ficha individual coincide con los datos del listado general. Del antecedente surge un informe del Registro de la Propiedad donde figura la inscripción del inmueble en el FR 15-17848. Además, se encuentra una copia de Acta de tenencia precaria





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

a favor de la D.G. Obras y Mantenimiento, de fecha 28/4/87, y una copia simple de escritura sin firma alguna.

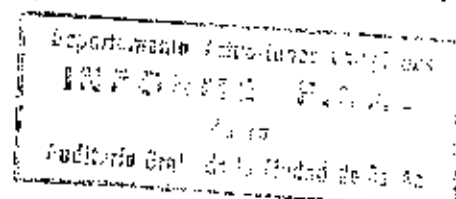
De la inspección ocular se constató que se trata de un terreno con un paredón de material, un pequeño cartel en el que figura "Obrador M.C.B.A. - Obras Públicas", pero dentro del inmueble se visualiza una vivienda de construcción precaria, ocupada por particulares, se acompaña foto N° 14.

- **Antecedente N° 9728 - calle Gascón 123:** En el listado general de inmuebles surge que se trata de un terreno y no se especifica su estado de ocupación, en cambio en la ficha individual consta registrado un terreno desocupado. Obra en los antecedentes fotocopia de escritura traslativa de dominio a favor de la MCBA e inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble en el FR 7-4091.

Realizada la inspección ocular se constató que existe un edificio de 7 pisos evidentemente usurpado por la precariedad de la construcciones como consta en la foto N° XX obrante en el Anexo al presente informe.

- **Antecedente N° 1177 - Av. Juan de Garay 3244/46:** De la base de datos como de la ficha individual surge que se trata de un terreno intrusado (1-5). De expediente se desprende que el 5 de noviembre de 1991 se reservó el predio atento a un proyecto de escuelas (decreto N° 4994). Por ordenanza N° 52.363 publicada en el B.O.C.B.A. N° 391 del 24 de febrero de 1998 dicho predio, junto a el cito en 24 de Noviembre 1679 y Sánchez de Loria 1734/50, se afectó a la Secretaría de Educación.

- **Antecedente N° 8846 - calle Cochabamba 2147/75:** Del listado general surge que se trata de un terreno baldío usurpado, coincidiendo con su ficha individual. Del antecedente surge que por resolución 41.185, de fecha 9/9/93, se afecta el predio remanente de la construcción de la autopista A1, con frente a la calle Cochabamba 2147/75 a la escuela de Formación Laboral N° 22 Pedro Palacios "Almafuerte". En el antecedente obra acta de tenencia precaria por la cual se entrega el inmueble, por el plazo de 20 años, a la Dirección General de Coordinación Administrativa de la Secretaría de Educación y Cultura, con fecha 2/5/94. Por informe número 701-DGEG-97, se informa que dicho inmueble se encuentra inscripto en el registro de la Propiedad de Inmuebles a nombre del GCBA en el FR 8-2511. A través de providencia número 17, firmada por la Directora del Colegio Laboral N22, en la que informa que el inmueble citado, se encuentra intrusado no pudiendo



**Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

por tanto cumplirse con los fines al que fue destinado. No consta recomendación de inicio de acciones legales de desalojo por la dirección auditada.

En la inspección ocular surge que se trata de un galpón.

- **Antecedente N° 9600 – calle Cochabamba 2292:** Del listado general de inmuebles surge que se trata de un predio bajo autopista, concesionado a AUSA, coincidiendo con los datos de su ficha individual. De la carpeta de antecedentes surge una fotocopia de escritura traslativa de dominio a favor de la MCBA, no constando su inscripción en el RPI.

De la inspección ocular se pudo constatar que se trata de una casa.

- **Antecedente N° 4563 leg. 37-G. calle Ezeiza 2720.** Del listado general de inmuebles surge que se trata de un galpón intrusado, coincidiendo con lo registrado en su ficha individual. Del antecedente no surge documentación respaldatoria sobre la titularidad a favor de la MCBA. Solamente existe informe N° 1346 de fecha junio de 1994, dirigida a Dirección Patrimonio Municipal y juicios especiales, manifestando que el inmueble es de propiedad de la comuna, y fue escriturado con fecha 19/10/70, inscripto en matrícula 1640598. Asimismo se informa que fue declarado innecesario por Decreto N° 2032/92. Mediante nota N° 787 de fecha 15/4/98 se informa que se procede a la venta por subasta pública en el año 92 y fue declarado sin efecto por Decreto N° 118/93; el predio se hallaba ocupado por un particular que lo utilizaba para cultivar hortalizas desde el año 1978. Por informe N° 910 se puede deducir que este particular inició un juicio de Usucapión contra la MCBA en el año 1994.

A la fecha no existe información acerca del estado de ocupación de este predio.

