

INFORME FINAL DE AUDITORÍA

Proyecto N° 2.05.06

**ALQUILERES
DE LA
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN**

**AUDITORÍA
LEGAL Y FINANCIERA**

EJERCICIO 2004

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - piso 5º - Capital Federal

Presidente

Lic. Matías Barroetaveña

Auditores Generales:

Dr. Antonio Rubén Campos

Dr. Nicolás Corradini

Dr. Vicente Brusca

Lic. Josefa Arminda Prada

Dra. Alicia Margarita Boero

Lic. José Luis Giusti

CÓDIGO DE PROYECTO: 2.05.06

NOMBRE DEL PROYECTO:

Alquileres de la Secretaría de Educación. Auditoría Legal y Financiera.

PERÍODO BAJO EXAMEN: Año 2004

EQUIPO DESIGNADO:

Dra. Gladys Lorenzo (Coordinadora)

Lic. Pablo Paz (Supervisor a cargo)

OBJETO: Jurisdicción 55 – Secretaría de Educación; Programas 3334, 5529, 5530, 5600, 5601, 5602, 5603, 5604, 5606, y 5607. Inciso 3, Partida Principal 2, Partida Subparcial 1.

OBJETIVOS: Controlar aspectos legales y financieros de los procedimientos seguidos en el proceso de contratación y pagos de alquileres.

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Marzo de 2006														
Código del Proyecto	2.05.06														
Denominación del Proyecto	Alquileres de la Secretaría de Educación														
Período examinado	Año 2004														
Programas auditados	3334, 5529, 5530, 5600, 5601, 5602, 5603, 5604, 5606, y 5607. Inciso 3, Partida Principal 2, Partida Subparcial 1														
Unidad Ejecutora	Dirección General de Coordinación Financiero y Contable de la Secretaría de Educación														
Objeto de la auditoría	Jurisdicción 55 – Secretaría de Educación; Programas 3334, 5529, 5530, 5600, 5601, 5602, 5603, 5604, 5606, y 5607. Inciso 3, Partida Principal 2, Partida Subparcial 1. <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th><th>TOTAL</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Crédito Original</td><td>6.056.020,00</td></tr> <tr> <td>Ampliado</td><td>474.800,00</td></tr> <tr> <td>Reducido</td><td>718.931,00</td></tr> <tr> <td>Crédito Vigente</td><td>5.811.889,00</td></tr> <tr> <td>Crédito Definitivo</td><td>5.811.716,20</td></tr> <tr> <td>Crédito Devengado</td><td>5.749.221,39</td></tr> </tbody> </table> Fuente: Elaboración Propia-Datos del SISER	CONCEPTO	TOTAL	Crédito Original	6.056.020,00	Ampliado	474.800,00	Reducido	718.931,00	Crédito Vigente	5.811.889,00	Crédito Definitivo	5.811.716,20	Crédito Devengado	5.749.221,39
CONCEPTO	TOTAL														
Crédito Original	6.056.020,00														
Ampliado	474.800,00														
Reducido	718.931,00														
Crédito Vigente	5.811.889,00														
Crédito Definitivo	5.811.716,20														
Crédito Devengado	5.749.221,39														
Objetivo de la auditoría	Controlar aspectos legales y financieros de los procedimientos seguidos en el proceso de contratación y pagos de alquileres.														
Período de desarrollo de tareas de Auditoría	01-08-2005 al 02-12-2005														
Hallazgos	No existe una planificación que tenga por fin dar una solución a la problemática de los edificios escolares alquilados necesarios para una prestación eficiente del servicio educativo a cargo del GCBA. Existe una falta de coordinación entre las áreas involucradas en las diferentes etapas que se producen durante la locación de														

	los inmuebles, lo que genera dificultades en el desarrollo de la gestión y en algunos casos el incumplimiento de las obligaciones contractuales. No se verificaron en la totalidad de las renovaciones de contratos de las actuaciones analizadas constancias de los antecedentes que dieron origen a las mismas. Falta de planificación en la contratación de los servicios de natatorios.
Conclusiones	La auditoría practicada revela serias deficiencias administrativas que ponen de manifiesto debilidades de control interno, como también una falta de ambiente de control. En la práctica queda demostrada la falta de procedimientos en cuanto a la selección de los distintos propietarios de los inmuebles alquilados dado que las contrataciones son de carácter histórico en su gran mayoría. Asimismo, la utilización en forma habitual (74,54% de los pagos) de mecanismos de excepción infiere una falta de planificación en las contrataciones. De la documentación proporcionada respecto de la contratación del servicio de natatorios no hay evidencia de procedimientos de selección de proveedores, compulsa de precios, ni de requisitos técnicos que deben contemplar los distintos sitios arrendados a excepción de los renglones que fueron adjudicados a través de la Licitación Pública Nº 2 que tramitó por Expediente Nº 4176/2004 En cuanto al estado de los edificios visitados, se verificó el cumplimiento sólo parcial del Programa de Mitigación de Riesgo, en cuanto a la existencia de elementos de seguridad.

**INFORME FINAL DE GESTION
PROYECTO 2.05.06**

DESTINATARIO

**Señor
Vicepresidente de la Legislatura
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dip. Santiago Manuel de Estrada
S / D**

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por la Ley 70, artículos 131, 132, 136, por las Resoluciones 252/05 de la Legislatura de la CABA y 333-AGCBA-04, la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Dirección General de Coordinación Financiero y Contable, dependiente de la Secretaría de Educación, con el objeto que a continuación se detalla.

1. OBJETO

Jurisdicción 55 – Secretaría de Educación; Programas 3334, 5529, 5530, 5600, 5601, 5602, 5603, 5604, 5606, y 5607. Inciso 3, Partida Principal 2, Partida Subparcial 1.

CONCEPTO	TOTAL
Crédito Original	6.056.020,00
Ampliado	474.800,00
Reducido	718.931,00
Crédito Vigente	5.811.889,00
Crédito Definitivo	5.811.716,20
Crédito Devengado	5.749.221,39

Fuente: Elaboración Propia-Datos del SISER

2. OBJETIVO

Controlar aspectos legales y financieros de los procedimientos seguidos en el proceso de contratación y pagos de alquileres.

3.- 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 Nº 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución 161/00 de la AGCBA.

Para la realización de esta auditoria se llevaron a cabo los siguientes procedimientos:

- Relevamiento del funcionamiento del área Inmuebles dependiente de la Dirección General de Coordinación Financiero Contable.
- Relevamiento del circuito de contratación
- Entrevistas con funcionarios del Área:
- Relevamiento de la normativa aplicable al área Inmuebles. **(Anexo I)**
- Análisis legal de expedientes y documentación obrante en el área Inmuebles de la Dirección General de Coordinación Financiero y Contable.
- Vista de legajos de inmuebles existentes en el área.
- Visitas técnicas a los establecimientos escolares verificándose: **(Anexo IV)**
 - Estado general del edificio.
 - Cumplimiento sobre normas de seguridad.
- Análisis del Presupuesto 2004 y su ejecución.
- Análisis y comparación de las tasaciones efectuadas por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires. **(Anexo III)**
- Relevamiento y análisis de la documentación existente en el área respecto de la contratación del servicio de natatorios y predios.
- Análisis del expediente de Licitación Pública Nº 4176/DGMGESyA/2004 correspondiente a la contratación del servicio de natatorios.

La tarea desarrollada en Contaduría consistió en auditar:

- Carpetas de pago
- Facturación.
- Órdenes de pago.

DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA

Fue determinada según el criterio del auditor, teniendo en cuenta la significatividad de los montos del alquiler y la vigencia de los contratos. La muestra seleccionada (**Anexo II A Universo y Anexo II B Muestra**) quedó conformada por 29 inmuebles alquilados, lo que arroja una suma de \$1.860.325,09 que representa el 32,36 % del presupuesto ejecutado y que se compone de:

- 3 sedes administrativas
- 4 natatorios
- 22 edificios donde funcionan escuelas de enseñanza media y técnica, artística, inicial y primaria de jornada simple y completa.

Se efectuaron visitas técnicas en diez escuelas y tres sedes administrativas.

Las tareas de campo se realizaron entre el 1 de agosto y 2 de diciembre de 2005.

4.- ACLARACIONES PREVIAS

Del universo de inmuebles alquilados para el funcionamiento de escuelas surge que seis de ellos no devengaron gastos en concepto de locación¹.

¹ Escuela 10 D.E. 8, Cachimayo 1657 , Escuela 23 D.E. 8, Cachimayo 1735 Escuela 13 D.E. 2, Cabrera 3430/44. Escuela 5 D.E. 11, Portela 734 y Escuela 9 DE 11 R. Falcón 2248. Escuela 4 DE 14 Caldas 1349

5.-COMENTARIOS

5.1 Estructura

El sector encargado de administrar los predios alquilados es el Área de Inmuebles, el que no se encuentra previsto formalmente en la estructura organizativa de la Secretaría de Educación². Tiene dependencia funcional de la Dirección General de Coordinación Financiera y Contable, dependiente de la Subsecretaría de Coordinación de Recursos y Acción Comunitaria.



² El Decreto 2696/GCBA/03 regula la estructura actual de la Secretaría de Educación. Por Decreto 12/GCBA/96 dispuso la caducidad de las estructuras vigentes a ese momento.

5.2. Normativa Aplicable

Respecto del régimen legal, como principio general para las contrataciones del Estado la regla es la licitación pública (art. 55 Decreto Ley 23.354/56 reglamentado por el Decreto 5720/72³). Estableciéndose como excepción la contratación directa en el art. 56 de la norma mencionada, que indica en su inc. 3º las razones que permiten encuadrarla como tal. Dentro de ellas, la urgencia y exclusividad del bien pueden resultar de aplicación en el caso de las locaciones de bienes inmuebles para establecimientos educativos.

Por tratarse de una medida excepcional, la contratación directa debe estar fundamentada por la autoridad pertinente, consignando la necesidad que también debe estar justificada.

En los incisos 129 a 136 del Decreto 5720/72 se establece el régimen aplicable a las locaciones de inmuebles por parte del Estado. Con relación al valor locativo del inmueble, indica el inc. 133 que debe realizarse un informe del Tribunal de Tasaciones (u organismo que cumpla similares funciones) referido a ese valor. Cuando la contratación se realice en forma directa el precio de la locación no puede superar el 15% del valor determinado oportunamente por el organismo interviniente. Como excepción se establece que si el valor supera dicho porcentaje debe fundamentarse ese extremo invocando las razones que aconsejan pagar un precio mayor (ubicación, características del inmueble, o impostergable necesidad de servicio).

Cuando se trata de un contrato nuevo debe agregarse una cláusula que contemple la opción de prórroga a favor del estado de acuerdo a lo prescripto en el inc. 130 apartado c) del Decreto 5720/72 en el que se establece que *“la relación locativa podrá prorrogarse hasta 3 años más”*.

Respecto de las locaciones de inmuebles analizadas la modalidad utilizada es la contratación directa, indicando la Procuración General en sus dictámenes que *“deben arbitrarse los medios a fin de concretarse una*

³ Por la cláusula transitoria tercera de la Ley 70 se aplica en el ámbito de la Ciudad la normativa señalada.

*solución definitiva a la contratación de inmuebles destinados al cumplimiento de los fines educativos a cargo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires*⁴ⁿ.

5.3. Circuito

El procedimiento aplicable para la locación de inmuebles a terceros se establece en el Decreto 21/GCBA/97⁵ (cuyas modificaciones operan por los Decretos 1806/GCBA/00 y 925/GCBA/01). Los autorizados para suscribir los contratos de locación de inmuebles en forma conjunta son el Subsecretario de Escribanía General y los titulares de las jurisdicciones correspondientes al destino y/o función del inmueble a locar.

El área que necesita arrendar un bien inmueble remite la solicitud a la Dirección General de Administración de Bienes (DGAB) dependiente de la Escribanía General con la conformidad del titular de la jurisdicción⁶.

La DGAB evalúa la solicitud debiendo en primer término señalar si existe un inmueble patrimonio del GCBA que cumpla con esas características. Si el resultado es negativo, realiza la búsqueda en el sector privado, debiendo comunicar el resultado al área peticionante, realizándose previamente la tasación del bien (conforme lo ordenado por el inciso 133 del Reglamento de Contrataciones del Estado, Decreto N° 5.720/72⁷).

⁴ Dictámen PG-26.806-04 (Inmueble ubicado en Víctor Martínez 1780 con destino a la Escuela Infantil N° 4, D.E. N° 8). Dictámen PG-24.759-04 (Inmueble ubicado en California 1925 con destino a la Escuela N° 24, D.E. N° 4). Dictámen PG-29.281-04 (Inmueble ubicado en Av. Juan B. Alberdi 3350 con destino a Escuela Primaria N° 14, Jardín de Infantes Común N°1, Escuela de Educación Técnica N° 37, del D.E. N° 11). Dictámen PG-26.837-04 (Inmueble ubicado en Madariaga 6341 con destino a la Orquesta Infanto Juvenil del Programa ZAP). Dictámen PG-34.012-05 (Inmueble ubicado en Olaya 1553/65 con destino Escuela N° 6 D.E. N° 7). Dictámen PG-24.635-04 (Inmueble ubicado en Ballivián 2329 con destino a Escuela Técnica N° 6 D.E. N° 15).

⁵ Establece en el Anexo I el procedimiento aplicable para la locación de inmuebles a terceros en el ámbito de CABA.

⁶ El pedido debe detallar: - Zona geográfica en que debe encontrarse el bien; - destino, superficie, característica edilicias y cantidad de agentes que se desempeñarán en el mismo; - estimación presupuestaria para afrontar la erogación; - plazos de la contratación; - características particulares del inmueble;

⁷ Decreto N° 5720/72 al reglamentar el art. 56 de la Ley de Contabilidad, título "Locaciones de Inmuebles: Valor Locativo: inciso 133. En todos los casos en que se sustancia la locación de un inmueble, deberá agregarse como elemento de juicio, un informe referente al valor locativo del mismo, proveniente del Tribunal de Tasaciones. En aquellos lugares donde el organismo nombrado no pudiera hacerlo, dicho informe deberá ser reemplazado por el de cualquier repartición oficial que cumpla similares funciones. Cuando la locación opere a través de una contratación directa, el precio de la misma no podrá superar en más del quince por ciento (15%) al valor locativo determinado por el organismo interviniente, salvo que la ubicación y las características del inmueble o imposterables necesidades del servicio aconsejen pagar un precio mayor, circunstancias éstas que deberán ser fundadamente justificadas por la autoridad competente".

El peticionante debe realizar las visitas a los inmuebles propuestos y seleccionar el que considere pertinente. Esta decisión debe ser comunicada a la DGAB, adjuntando la afectación preventiva de los fondos.

La DGAB elabora el contrato de locación, y lo remite a la Subsecretaría de Procuración General y a la Dirección General de Contaduría General.

Una vez producidos los informes técnicos de la Procuración General y de la Dirección General de Contaduría General, la DGAB coordina con el titular de la Jurisdicción de la cual depende el área peticionante y con el locador la fecha de suscripción del respectivo contrato de locación.

Una vez suscripto el mismo, la DGAB remite los actuados a la Dirección General de Contaduría General, donde se toma registro a los efectos de la posterior liquidación del gasto.

5.4 Presupuesto

El presupuesto original del inciso 3.2.1 -Alquileres de edificios y locales- de la Secretaría de Educación correspondiente al año 2004 asciende a \$ 6.056.020, y el vigente a \$ 5.811.889, de los cuales se devengaron \$ 5.749.221,39. En el siguiente cuadro se muestra el presupuesto de gastos por programa:

Programa	Original	Modific.	Créd. Vigente	Devengado	Ejec. s/Orig.	Ejec. s/Vig.	% Dev. s/Total
Col. de 3334 Vacaciones	0	93.300,00	93.300,00	93.260,05		99,96%	1,62%
Acc. de Reinserc.							
5529 Esc.	540.000,00	-17.990,00	522.010,00	522.000,00	96,67%	100,00%	9,08%
Planificación y							
5530 Ad.	244.560,00	-9.950,00	234.610,00	234.600,00	95,93%	100,00%	4,08%
5600 Educ. Inicial	60.000,00	0,00	60.000,00	60.000,00	100,00%	100,00%	1,04%
Educ.							
5601 Primaria	3.892.660,00	25.879,00	3.918.539,00	3.855.961,34	99,06%	98,40%	67,07%
Educ.							
5602 Especial	282.600,00	0,00	282.600,00	282.600,00	100,00%	100,00%	4,92%
Educ. del							
5603 Adulto	94.800,00	0,00	94.800,00	94.800,00	100,00%	100,00%	1,65%
5604 Educ. Media	633.600,00	-142.780,00	490.820,00	490.800,00	77,46%	100,00%	8,54%
Educ.							
5606 Superior	231.000,00	-192.590,00	38.410,00	38.400,00	16,62%	99,97%	0,67%
Educ.							
5607 Artística	76.800,00	0,00	76.800,00	76.800,00	100,00%	100,00%	1,34%
TOTAL GENERAL	6.056.020,00	-244.131,00	5.811.889,00	5.749.221,39	94,93%	98,92%	100,00%

Se advierte que la ejecución presupuestaria fue del 98.92%, respecto del crédito vigente en la totalidad de los programas.

Representatividad

El crédito vigente de la partida 3.2.1 representa el 4,45 % del crédito total del inciso 3, y un 0,48 % del crédito vigente de la Secretaría de Educación, tal como se lo muestra en el siguiente cuadro.

Representatividad del Inc. 3.2.1		
Crédito vigente \$ 5.811.889,00		
	Total SED	%
Inciso 1	822.181.143,00	
Inciso 2	3.968.621,00	
Inciso 3	130.655.931,00	4,45%
Inciso 4	46.874.425,00	
Inciso 5	217.416.351,00	
TOTAL	1.221.096.471,00	0,48%

Fuente: Elaboración propia en base a Cuenta de Inversión 2004.

CONCEPTOS IMPUTADOS A LA PARTIDA 3.2.1.DE ALQUILERES.

Concepto	Importe
Total de Alquiler de Inmuebles	4.540.386,96
Total de Alquiler de Natatorios	474.911,66
Total de Alquiler de Predios	391.692,05
Subtotal	5.406.990,67
Otros Conceptos	
Tasaciones	70.320,99
Pagos de expensas y ABL	165.269,71
Pagos de ejercicio 2003 ⁸	66.240,02
Indemnizaciones ⁹	40.400,00
Subtotal	342.230,72
Total Devengado	5.749.221,39

Fuente: Elaboración Propia

⁸ Refiere a la Escuela N°4 (V.Martinez 1780)\$60.000 y Escuela 8 (E.Lamarca 3379) \$ 6.240,02.

⁹ Refiere a escuela Gallo 1255 \$25000 y Esc.N° 4 (14 de Julio 546) \$15.400.

PAGOS

Del análisis de los pagos efectuados, se verificó que se abonaron utilizando el mecanismo de excepción instaurado a través del Decreto 1370/01, como método habitual, el 74,54% de los mismos (\$4.285.499,98 del total devengado), cuyos conceptos se aprecian en el siguiente cuadro:

CONCEPTOS PAGADOS POR DECRETO 1370

Detalle	Cantidad	Monto
Contratos vencidos con prórroga en trámite	61	3,066,516.80
Contratos vigentes en 2004	12	552,025.00
Contratos vencidos en el transcurso de 2004	5	333,200.00
Natatorios	17	333,758.18
TOTAL		4,285,499.98

Fuente: Elaboración propia.

5.5 Comentarios particulares

Dentro de la muestra seleccionada se verificaron 25¹⁰ locaciones de inmuebles, de las cuales 14 se refieren a renovaciones de contrato, 6 a contrataciones nuevas¹¹, efectuadas a través de Contrataciones Directas y 5 se encontraban con contrato vencido¹². La vigencia de los contratos es en su mayoría de 2 años, y en todos los casos se consigna que son aptos para el funcionamiento de escuelas. (Anexo IIB Muestra).

En 12¹³ de los expedientes relevados no obra constancia de la totalidad de la documentación requerida para la tramitación de la renovación

¹⁰ Se refiere a 22 escuelas y 3 sedes administrativas.

¹¹ Ver Anexo IIB Muestra.

¹² Escuela 9, D.E. 17, Benito Juárez 2702: el contrato de locación venció el 30/06/03. Escuela 21 D.E.8, Beaufort 1869: el contrato venció el 30/06/03. Escuela 22 D.E. 18, Cuzco 116/76: el contrato venció el 31/12/03. EMEM 1, D.E. 3, San Juan 1545: el contrato venció el 30/06/03. Juntas de Clasificación Docente, Paseo Colón 315: el contrato venció el 30/06/03.

¹³ Expte. 4.329/04 (inmueble ubicado en Madariaga 6341); Expte. 11.252/04 (inmueble ubicado en Pieres 232); Expte. 33.081/04 (inmueble Acassuso 5860); Expte. 7.503/04 (inmueble ubicado en Víctor Martínez 1780); Expte. 16.638/03 (inmueble ubicado en Independencia 2949); Expte. 58.636/03 (inmueble ubicado en Guardia Vieja 4266); Expte. 29.761/04 (inmueble ubicado en Olaya 1536/65); Expte. 12.570/04 (inmueble ubicado en Araoz 234); Expte. 16.648/03 (inmueble ubicado en Morón

y/o suscripción del contrato de locación por lo que la misma fue reconstruida de los legajos de inmuebles y de la documentación en copias existentes en el área.

En 2¹⁴ de las locaciones analizadas se produjo el vencimiento del contrato durante el período auditado y en la actualidad se encuentran en trámite la renovación de los mismos.

Los contratos de locación tienen una antigüedad¹⁵ que promedia entre los 60 y 80 años¹⁶ (Anexo VA -Antigüedad de los inmuebles alquilados- Universo, y Anexo VB -Antigüedad de los inmuebles alquilados-Muestra).

De los 91 inmuebles alquilados, 16¹⁷ de ellos han sido declarados de utilidad pública por ley, lo que implica que transcurrido un año desde la aceptación de la tasación del bien por parte de la expropiada, debe perfeccionarse la misma¹⁸.

Servicio de Natatorios

Durante el año 2004 tramitó por Expediente N° 4176/2004 la licitación pública N° 2, cuyo objeto fue la contratación del servicio de natatorios para 19 distritos. El resultado de la misma fue preadjudicar el Renglón 1 a la firma By Step SRL, el Renglón 12 a Ricardo Gayoso, el Renglón 16 a Juan Antonio Pérez y el Renglón 18 a Fernanda Fabiana López, todos por única oferta de precios conveniente. Fueron declarados desiertos los Renglones 3, 4, 5, 6, 9, 10, 14, 17 y 19 y el resto dejados sin efecto.

4460); Expte. 68.211/02 (inmueble ubicado en Ballivián 2329); Expte. 62.182/03 (inmueble ubicado en J.B. Alberdi 3350); Expte. 2.393/03 (inmueble ubicado en San Luis 3341).

¹⁴ Escuela 13, D.E. 2 San Luis 3341: el contrato venció el 28/02/04. Escuela 17, D.E. 5: Trafal 3831/5: el contrato venció el 30/06/04.

¹⁵ Los datos consignados son estimativos en base a la documentación existente en el legajo y/o informe de la Dirección General de Inmuebles y Concesiones del año 1979.

¹⁶ Hay 23 edificios cuyo contrato de locación tiene una antigüedad mayor a 80 años; 19 edificios cuyo contrato de locación tiene una antigüedad de más de 70 años; 20 edificios cuyo contrato de locación tiene una antigüedad que supera los 60 años.

¹⁷ Escuela N° 8 DE 5, Amancio Alcorta 1934. Esc. Com. N° 33 DE 18, Alvarez Jonte 5075. Escuela N° 6 DE 12, Caracas 2057. Esc. de Rec. N° 17 DE 17, Pje. Julio Dantas 3260. Escuela N° 10 DE 20, Lisandro de la Torre 1175. Escuela N° 25 DE 7, Mendez de Andes 1451. Escuela N° 18 DE 20, Murguiondo 76. Escuela N° 7 DE 18, Rivadavia 9799. Esc. dom. N° 1 y 2 DE 12, San Blas 2238. Escuela N° 14 DE 13, San Pedro 5845. Escuela N° 4 DE 9, Scalabrini Ortiz 1336. Escuela N° 19 DE 7, Luis Viale 1048. Escuela N° 19 DE 7, Luis Viale 1052. Escuela N° 4 DE 14, 14 de Julio 546. Escuela N° 13 DE 2, Cabrera 3430. Esc. Com. N° 9 DE 11, Ramón Falcón 2248.

¹⁸ Ley 238/LCBA/99, Título VII, art. 19.

El expediente antes mencionado fue iniciado el 29/12/03 y el Acta de Preadjudicación fue publicada en el Boletín Oficial el 23/07/04. La Resolución 192/SSCRyAC/04 de fecha 02/08/04 aprueba la licitación pública.

La modalidad por la cual se efectuó la prestación del servicio se denominó “Acuerdo previo por prestación Servicio de Natatorio” y se firmó ad-referendum de los resultados del proceso licitatorio en trámite.

Este acuerdo fue suscripto entre el propietario del natatorio o su representante legal y el Supervisor de Educación Física del distrito. En el mismo se indica: matrícula mensual de alumnos, día y hora en que se realiza la prestación, cantidad de andariveles por hora, arancel mensual por alumno y período en el cual se efectúa la prestación.

De la documentación analizada referida a la contratación de este servicio, no se ha podido determinar la existencia de un procedimiento para fijar el canon que se abona por alumno, ni si se efectúa un control sobre la concurrencia de la matrícula mensual a los fines de realizar el pago de la prestación.

De un total de 22 titulares de natatorios, se seleccionaron cuatro¹⁹ cuya matrícula, canon por alumno y arancel total se desprenden del siguiente cuadro:

Natatorio – D.E	Matricula	Canon Mensual por Alumno	Total en \$
By Step – 1º, 3º, 6º	815	5,00	4.075
Marcelo Olivos– 14º, 15º	800	4,50	3.600
Marcelo Olivos – 9º	310	4,00	1.240
Marcelo Olivos – 10º	830	4,00	3.320
Gabriela Iriarte (Asociación José Hernández) – 13º	1250	4,50	5.625
Club Ferrocarril Oeste	500	4,80	2.400

Fuente: Nota Nº 468.058 – DGDE-04

¹⁹ Se refiere a cuatro titulares de natatorios, Marcelo Olivos es titular de dos Teodoro Garcia 3550 para D.E 13º, 15º y 9º y Cdo. Rivadavia 1580 para el D.E 10º.

Predios de Colonias de Verano

El Decreto 2635/GCBA/03 crea la Unidad de Proyectos Especiales (UPE) “Colonias de Verano en la Ciudad”, integrada por la Dirección de Deportes²⁰ y las Direcciones Generales de Educación y de Coordinación Financiera y Contable²¹. La UPE tiene como función evaluar los requerimientos de los responsables de los distintos programas que comprenden las colonias de verano e invierno que organiza el GCBA y promover ante la Dirección General de Compras y Contrataciones²² la contratación de los bienes y servicios necesarios²³ para su organización y funcionamiento. Asimismo, lleva a cabo el suministro de los bienes por sí o por terceros.

Esta norma habilita un procedimiento de contratación excepcional, con plazos abreviados²⁴, el que es llevado a cabo por la Dirección General de Compras y Contrataciones, cuyo mecanismo es el siguiente:

²⁰ Dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano.

²¹ Dependientes de la Secretaría de Educación.

²² Dependiente de la Subsecretaría de Gestión Operativa dependiente de la Secretaría de Hacienda y Finanzas.

²³ Servicio de Transporte para trasladar al personal docente y no docente y a la población beneficiaria, Servicio de prestación alimentaria para la alimentación del personal docente y no docente y para la población beneficiaria, servicios de seguridad, bienes de uso y de consumo (artículos de librería, material deportivo y recreativo, material didáctico, elementos de limpieza y mantenimiento, insumos farmacéuticos y medicinales de primeros auxilios)

²⁴ Decreto 2635/GCBA/03. Anexo II. Punto c) “... El llamado a contratación será publicado en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y en la página web oficial del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un (1) día, con una antelación mínima de dos (2) días de la adjudicación. El plazo de presentación de ofertas será de un (1) día como mínimo”. Ley de Contabilidad Artículo 62: “Los llamados a licitación pública se insertarán en el Boletín Oficial, sin perjuicio de utilizar otros medios de difusión que reglamentariamente determinen las autoridades superiores de los poderes del Estado. Cuando el monto presunto de la contratación exceda de pesos cinco millones, los anuncios pertinentes se harán por ocho días y con doce de anticipación a la fecha de apertura respectiva. Si el monto no excediera de dicho importe, los días de publicación y anticipación serán de dos y cuatro respectivamente”.

Decreto 2635/GCBA/03 Anexo II. Punto d) “En el acto de Apertura de Ofertas se labrará un acta y, finalizado el mismo, se derivará el trámite al Departamento Preadjudicaciones dependiente de la Dirección General de Compras y Contrataciones, el que elaborará el cuadro comparativo de precios y el Acta de Preadjudicación del cual surgirá la oferta más conveniente. Dicha acta será suscripta por la Comisión de Preadjudicaciones que se designe y exhibida en la cartelera oficial de la referida Dirección General por el término de un (1) día”. Artículo 61 de la Ley de Contabilidad reglamentado por el Decreto 5720/72. Inciso 78: “Las preadjudicaciones deberán ser anunciadas durante 3 días como mínimo, cuando se trate de licitaciones públicas, 2 días como mínimo, cuando se trate de licitaciones privadas y un día como mínimo cuando se trate de contrataciones directas, salvo el caso del apartado c) del inc. 3 del art 56 de la ley en uno o más lugares visibles del local de la dependencia licitante al cual tendrá acceso el público. El mismo procedimiento, con sus fundamentos, deberá seguirse cuando la autoridad competente para aprobar, modifique la preadjudicación aconsejada por la comisión de preadjudicaciones En estos casos deberá comunicarse expresamente y en forma

- La solicitud de pedido suscripta y valorizada por el área requirente debe derivarse a la DGCyC con su afectación presupuestaria respectiva.
- La DGCyC elabora el pliego de bases y condiciones “tipo”, fijando la fecha y hora de apertura de ofertas. La invitación y solicitud de cotización se realiza solo a las empresas inscriptas y habilitadas en el rubro otorgadas por el Registro Único y Permanente de Proveedores. Las invitaciones a cotizar deben remitirse por medio fehaciente a por lo menos tres empresas del rubro y en caso contrario exponer las razones que impidieron cumplir con este requisito.
- Las empresas deben presentar su oferta económica y la garantía de oferta, que puede presentarse mediante pagaré independientemente del monto, en razón de los plazos abreviados del procedimiento.
- Las cláusulas particulares del PBC deben contener sin excepción: 1) descripción del elemento, 2) número de catálogo, 3) cantidad, 4) plazo de entrega, 5) lugar y horario de entrega, 6) forma y plazo de pago, 7) otro dato que se considere necesario.
- El llamado de contratación se publica en el Boletín Oficial y en la página web del GCBA, por un día, con una antelación mínima de dos días de la adjudicación. El plazo de presentación de ofertas es de un día como mínimo.

En el acto de Apertura de Ofertas se labra un acta, y una vez finalizado se deriva el trámite al Departamento de Preadjudicaciones dependiente de la DGCyC, el que elaborará un cuadro comparativo de precios y el Acta de Preadjudicación de donde surgirá la oferta más conveniente. El acta debe ser suscripta por la Comisión de Preadjudicaciones y exhibida en la cartelera oficial de la DGCyC por el término de un día.

- La DGCyC emite la Orden de Compra y dicta el acto administrativo de aprobación, adjudicación de la contratación, formalizándose así el contrato.

fehaciente, al oferente cuya preadjudicación le fue modificada. Esta comunicación deberá ser hecha antes del plazo de iniciación de los anuncios”.

Luego la actuación pasa a la UPE para la continuación del trámite y recepción de los bienes y servicios, previa intervención de la Dirección General de Contaduría.

De la documentación referida a la contratación de los predios para colonias de verano no existen constancias de los mecanismos utilizados, tanto para la selección de los predios, como de compulsa de precios y selección de proveedores.

Se ha constatado la contratación de 8 predios para el funcionamiento del Programa "Vacaciones en la Ciudad 2004" a: Asociación Atlética Argentino Juniors , Ruta Sol, Recreación y Deportes S.A, Sindicato de Trabajadores Pasteleros, Confiteros, Pizzeros, Heladeros y Alfajoreros del Predio Campo Verde, Club Ferrocarril Mitre Deportivo Social y Cultural, Club Comunicaciones Asociación Civil, Club del Personal del Banco Hipotecario Nacional y Círculo de Suboficiales de la Fuerza Área Asociación Mutual.

Los convenios de arrendamiento de los predios son suscriptos por la Unidad de Proyectos Especiales representada por la Directora General de Educación, el Director General de Coordinación Financiera y Contable y el representante legal del predio.

El mismo se arrenda por el período comprendido entre el 6 de enero y el 12 de febrero de 2004, dejándose constancia del horario a utilizar. Se pacta un precio diario por todo concepto por alumno que oscila entre \$ 0,60 centavos y \$1,05. Asimismo la modalidad de pago acordada prevé una garantía a favor del proveedor que asegura un pago mínimo entre el 75% y el 100%²⁵ de la cantidad estipulada como máximo de colonos. En un caso (Recreación y Deportes S.A.) no se encuentra prevista en el convenio suscripto dicha cláusula. De la documentación relevada no surgen constancias que acrediten la personería de los representantes y administradores de los predios.

²⁵ Club Comunicaciones Asociación Civil , Club Ferrocarril Mitre Deportivo Social y Cultural y Asociación Atlética Argentino Juniors (se garantiza el pago del 75%). Sindicato de Trabajadores Pasteleros, Confiteros, Pizzeros, Heladeros y Alfajoreros del Predio Campo Verde, Club del Personal del Banco Hipotecario Nacional y Círculo de Suboficiales de la Fuerza Área (se garantiza el pago del 85%). Ruta Sol (se garantiza el pago total)

Visitas Técnicas de Inmuebles

Se efectuaron visitas a 10 escuelas y 3 sedes administrativas de la muestra, a fin de relevar el estado edilicio de las mismas, cuyas consideraciones se verifican en el Anexo IV Técnico, adjunto al presente informe.

6.-OBSERVACIONES

Control Interno

1. El área de Inmuebles dependiente de la Dirección General de Coordinación Financiera y Contable no se encuentra prevista dentro de la estructura formal.
2. No existe una planificación que tenga por fin dar una solución a la problemática de los edificios escolares alquilados necesarios para una prestación eficiente del servicio educativo a cargo del GCBA.
3. Existe una falta de coordinación entre las áreas involucradas en las diferentes etapas que se producen durante la locación de los inmuebles, lo que genera dificultades en el desarrollo de la gestión y en algunos casos el incumplimiento de las obligaciones contractuales²⁶.
4. No se cumple con lo prescripto en el Decreto 1510/GCBA/97²⁷ artículos 28 y 29 en relación al modo en que deben identificarse los expedientes y art. 3° del Decreto 2008/GCBA/03 que indica los requisitos que deben contener las actuaciones.

²⁶ La DGIMyE en su respuesta a la Nota AGCBA N° 4514/05 manifiesta que "*con referencia a otras tareas que impliquen un mejoramiento del edificio no se cuenta con ningún procedimiento*", siendo que en el contrato de locación se indica como prohibición la realización de mejoras sin previo consentimiento del propietario.

²⁷ Ratificado por la Resolución 48/LCABA/98.

Actuaciones correspondientes a Locación de Inmuebles

5. No existen constancias de los antecedentes que dieron origen a las contrataciones en las actuaciones²⁸ analizadas correspondientes a renovaciones contractuales, lo que implica desconocer el modo de selección del contratista (en el 100% de los casos de renovación contractual).
6. No existe un criterio sistemático y uniforme²⁹ respecto de la documentación que debe agregarse en los legajos de los inmuebles que se encuentran archivados en el área.
7. No consta en las actuaciones relevadas la conformidad requerida al locador respecto de las modificaciones o mejoras en la construcción de los inmuebles alquilados, pese a constituir una prohibición expresa en el contrato de locación la realización de las mismas, sin previo consentimiento escrito del locador³⁰. Como tampoco existen constancias en el ámbito de la Dirección General de Infraestructura Mantenimiento y Equipamiento, de instrumento alguno que dé cuenta de la conformidad del propietario en los casos en que las modificaciones implican un mejoramiento del edificio³¹.
8. De la totalidad de los inmuebles que componen la muestra, 5 de ellos no contaban con contrato vigente al año 2004³² (20% de los casos).
9. En 12³³ (48% de los casos) de los expedientes relevados no obra constancia de la totalidad de la documentación requerida para la

²⁸ En la mayoría de los casos se relevó el expediente, el legajo correspondiente al inmueble, y la documentación obrante en el área.

²⁹ Se ha encontrado diversa documentación agregada en los distintos legajos, que en algunos resulta actualizada y en otros no.

³⁰ En los contratos de locación se indica que si se realizaran mejoras y/o modificaciones en la construcción, distribución y/o instalación del inmueble sin previo consentimiento del propietario, éstas quedarán en poder de éste sin obligación de pago o indemnización alguna.

³¹ La DGIMyE en su respuesta a la Nota 4514/AGCBA/05 informa que en el caso en que la obra implique un incremento de superficie se realiza un acta de conformidad entre el Director de la escuela, el dueño del inmueble y el delegado distrital, mientras que si se trata de un mejoramiento del edificio no se cuenta con ningún procedimiento.

³² Escuela 9, D.E. 17, Benito Juárez 2702: el contrato de locación venció el 30/06/03. Escuela 21 D.E.8, Beauchef 1869: el contrato venció el 30/06/03. Escuela 22 D.E. 18, Cuzco 116/76: el contrato venció el 31/12/03. EMEM 1, D.E. 3, San Juan 1545: el contrato venció el 30/06/03. Juntas de Clasificación Docente, Paseo Colón 315: el contrato venció el 30/06/03.

³³ Expte. 4.329/04 (inmueble ubicado en Madariaga 6341); Expte. 11.252/04 (inmueble ubicado en Pieres 232); Expte. 33.081/04 (inmueble Acassuso 5860); Expte. 7.503/04 (inmueble ubicado en Víctor Martínez 1780); Expte. 16.638/03 (inmueble ubicado en Independencia 2949); Expte. 58.636/03

tramitación de la renovación y/o suscripción del contrato de locación por lo que la misma fue reconstruida de los legajos de inmuebles y de la documentación en copias existente en el área.

10. En 3 (12% de los casos) de las locaciones analizadas no se tuvo acceso a la tasación del Banco Ciudad³⁴ lo que impidió efectuar la comparación entre la tasación y el monto pagado en concepto de locación.
11. En una³⁵ (4% de los casos) de las locaciones analizadas la tasación del Banco Ciudad se refiere al valor de mercado para adquisición del bien.
12. En una³⁶ (4% de los casos) de las locaciones analizadas el monto de alquiler mensual supera en más de un 60% la tasación efectuada por el Banco Ciudad, sin encontrarse fundamentada por acto administrativo dicha diferencia

Contratación del Servicio de Natatorios y Predios para Colonias de Verano.

13. El trámite para la licitación del servicio de natatorios para el período 2004 no se realizó con la debida antelación ya que fue iniciado con fecha 29/12/03³⁷, lo que impidió contratar bajo la modalidad de Licitación Pública.
14. No existen constancias en las contrataciones directas de los requisitos técnicos que tenían que reunir los distintos natatorios.
15. La contratación directa se realizó ad referendum de los resultados de la licitación que tramitaba por Expediente N° 4176/04, siendo que los

(inmueble ubicado en Guardia Vieja 4266); Expte. 29.761/04 (inmueble ubicado en Olaya 1536/65); Expte. 12.570/04 (inmueble ubicado en Araoz 234); Expte. 16.648/03 (inmueble ubicado en Morón 4460); Expte. 68.211/02 (inmueble ubicado en Ballivián 2329); Expte. 62.182/03 (inmueble ubicado en J.B. Alberdi 3350); Expte. 2.393/03 (inmueble ubicado en San Luis 3341).

³⁴ Escuela 17 D.E. 5 Trafal 3831 el contrato venció el 30/06/04, Juntas de Clasificación Docente Jujuy 467 el plazo del contrato es del 10/09/03 al 11/09/05, Escuela de Comercio 20 D.E. 14 Nicasio Oroño 2131 el plazo del contrato es del 01/07/03 al 30/06/06.

³⁵ Orquesta Infantil ZAP Madariaga 6341.

³⁶ JINF 4 D.E. 8 Víctor Martínez 1780.

³⁷ A fojas 1 del Expediente 4176/04 por Nota N° 468.252/DGDE/03 la Supervisora Coordinadora de Educación Física eleva una propuesta para una licitación de los natatorios para el primer y segundo cuatrimestre año 2004, dejando constancia en la misma que la "Licitación deberá estar finalizada a principios de marzo del 2004 para mejor organización institucional"

mismos serían ciertos cuando la contratación directa se encontrara casi totalmente ejecutada.

16. No existen constancias del procedimiento utilizado para fijar el canon que se abona por alumno, como tampoco surge la realización de un control sobre la concurrencia de la matrícula mensual de alumnos a los fines de realizar el pago de la prestación.
17. El acuerdo suscripto entre el propietario del natatorio o su representante legal y el Supervisor de Educación Física del distrito, no especifica respecto de éste último en qué calidad lo suscribe.
18. No surgen constancias que den cuenta de la acreditación de personería en caso de que quien suscribe el acuerdo sea un representante legal.
19. De la documentación referida a la contratación de los predios para las colonias de verano no existen constancias que den cuenta de los mecanismos utilizados, tanto para la selección de los predios, como compulsa de precios y selección de proveedores, lo que impide verificar si se da cumplimiento a lo previsto por el Decreto 2635/GCBA/03.

Carpetas de Pagos

De las 51 Carpetas de Pago analizadas se observa lo siguiente:

20. En 38 carpetas (74,5 %) no se adjunta la factura correspondiente.
21. En 50 carpetas de pago (98 %) falta la firma del Contador General en la Planilla de Transferencia Bancaria.
22. Se utilizó como medio de pago habitual el mecanismo previsto por el Decreto 1370/01, alcanzando el 74,54% del total ejecutado de la partida de alquileres (3.2.1.).

Observaciones Técnicas (Anexo IV)

De las visitas técnicas realizadas a 10 establecimientos escolares y 3 sedes administrativas se observó lo siguiente:

23. El 70% de los edificios no cuenta con Plan de Evacuación.

24. El 61% de los edificios no cuenta con señalización adecuada de emergencias.
25. El 54% de los edificios no tiene salida de emergencia adecuada.
26. El 77% no cuenta con sanitarios para discapacitados.
27. El 100% de los edificios no posee rampas ni accesos para discapacitados.
28. El 54% de las escaleras no cumple con la normativa vigente.
29. El 15% de los edificios no posee extintores adecuados.
30. El 77% de los edificios no posee vidrios de seguridad.

7. RECOMENDACIONES

Control Interno

1. Adecuar la estructura de la Dirección General de Coordinación Financiera y Contable asignando misiones y funciones a las áreas que la componen.
2. Realizar una planificación que tienda a resolver la problemática existente respecto de la locación de los inmuebles destinados a establecimientos escolares.
3. Coordinar con las áreas que intervienen en las distintas etapas de la locación de los inmuebles a los fines de dar cumplimiento a las obligaciones previstas contractualmente.
4. Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1510/GCBA/97 y Decreto 2008/GCBA/03 en relación al modo en que deben identificarse los expedientes y los requisitos que deben contener las actuaciones.

Actuaciones correspondientes a Locación de Inmuebles

5. Reconstruir/Agregar los antecedentes relativos al origen de las contrataciones.

6. Unificar un criterio sistemático respecto de la documentación que se agrega en los legajos de los inmuebles que se archivan en el área.
7. Agregar en las actuaciones correspondientes a las locaciones de inmuebles la conformidad requerida al propietario del bien en caso de haberse realizado modificaciones o mejoras en la construcción del edificio, e instruir a la Dirección General de Infraestructura, Mantenimiento y Equipamiento respecto de la obligación de requerir la conformidad expresa del propietario del inmueble en caso de realizar modificaciones que impliquen un mejoramiento del edificio, indicando que dicha conformidad debe estar documentada.
8. Arbitrar los medios necesarios a fin de gestionar la renovación de los contratos con la debida antelación.
9. Agregar a los expedientes toda la documentación necesaria para la tramitación de la renovación y/o suscripción de los contratos de locación.
10. Agregar las tasaciones del Banco Ciudad en todas las actuaciones correspondientes a la locación de inmuebles.
11. Arbitrar los medios necesarios para que las tasaciones del Banco Ciudad refieran al valor locativo del inmueble.
12. Dictar el acto administrativo pertinente respecto de los montos que se abonan en concepto de alquileres que superan en más de un 15% a las tasaciones efectuadas por el Banco Ciudad de conformidad con lo prescrito por el Decreto 5720/PEN/72 inc. 133.

Contratación de Servicios de Natatorios y Predios para Colonias de Verano.

13. Iniciar los trámites para la contratación anual del servicio con tiempo suficiente teniendo en consideración los plazos que demanda un proceso licitatorio.
14. Establecer y aprobar un pliego de especificaciones técnicas a ser utilizado en todas las contrataciones de servicios de natatorios, cualquiera sea la modalidad de contratación utilizada.

15. Ante los casos en que deba utilizarse con carácter excepcional el procedimiento de Contratación Directa, abstenerse de suscribir convenios con prestadores, ligados a posibles licitaciones futuras.
16. Establecer un procedimiento de donde surjan las pautas utilizadas para fijar los cánones abonados por alumno para el servicio de natatorios, como así también realizar un control sobre la concurrencia de la matrícula mensual de alumnos por los que se abona la prestación.
17. Arbitrar los medios necesarios para acreditar en los convenios que se obligue al GCBA la representación suficiente de quien lo suscribe.
18. Dejar constancia en la documentación referida a las contrataciones de los instrumentos que acrediten el mandato cuando se trate de personas jurídicas.
19. Arbitrar los medios necesarios para agregar en la documentación referida a la contratación de los predios para las colonias de verano todas las constancias que permitan analizar la adecuación de los procedimientos utilizados a la normativa vigente.

Carpetas de Pago

20. Adjuntar a las carpetas de pago la factura correspondiente.
21. Proceder a la suscripción de las planillas de transferencia bancaria por parte de la autoridad correspondiente.
22. Abstenerse de utilizar el Decreto 1370/01, como mecanismo habitual de pagos.

Técnicas

23. Proceder a la confección del Plan de Evacuación en aquellos edificios que no lo posean.
24. Implementar la señalización de emergencia en aquellos edificios que no la posean.
25. Adecuar la salida de emergencia a las reglamentaciones vigentes en aquellos establecimientos que no la posean.

26. Proceder a la construcción de sanitarios para discapacitados en aquellos establecimientos que no los posean.
27. Proceder a la construcción de rampas y acceso para discapacitados.
28. Adecuar las escaleras a fin de dar cumplimiento a la normativa vigente en aquellos edificios donde no se ajuste a la misma.
29. Adecuar los extintores según las reglamentaciones vigentes en aquellos edificios que se observan.
30. Proceder al reemplazo de los vidrios por aquellos que contemplen los requisitos de seguridad exigidos en la materia.

Deslinde de Responsabilidades

31. Iniciar acciones en sede administrativa, en los términos del Art.136 Inc. k de la Ley 70, a efectos de determinar el deslinde de las responsabilidades pertinentes en lo referido a la Locación de Inmuebles y a la Contratación del Servicio de Natatorios y Predios para Colonias de Verano; y en lo referido a la utilización del Decreto 1370/01 como medio de contratación y pago habitual.

8. CONCLUSIÓN

La auditoría practicada revela serias deficiencias administrativas que ponen de manifiesto debilidades de control interno, como también una falta de ambiente de control. En la práctica queda demostrada la falta de procedimientos en cuanto a la selección de los distintos propietarios de los inmuebles alquilados dado que las contrataciones son de carácter histórico en su gran mayoría.

Asimismo, la utilización en forma habitual (74,54% de los pagos) de mecanismos de excepción infiere una falta de planificación en las contrataciones.

De la documentación proporcionada respecto de la contratación del servicio de natatorios no hay evidencia de procedimientos de selección de proveedores, compulsa de precios, ni de requisitos técnicos que deben contemplar los distintos sitios arrendados a excepción de los renglones que

fueron adjudicados a través de la Licitación Pública Nº 2 que tramitó por Expediente Nº 4176/2004

En cuanto al estado de los edificios visitados, se verificó el cumplimiento sólo parcial del Programa de Mitigación de Riesgo, en cuanto a la existencia de elementos de seguridad.

ANEXO I

NORMATIVA

NORMA	PUBLICACIÓN	CONTENIDO
Decreto 5720/PEN/72		Régimen de contrataciones del estado
Ordenanza 39.892/CJD/84	B.M. 17.348	Dispone la construcción de vados o rampas en las aceras para personas discapacitadas, edificios de la administración pública y municipal, de la educación en todos sus niveles, etc.,
Ordenanza 47.818/CJD/94	B.M. 19.881	Agrega texto a la Ordenanza 39.892 sobre instalaciones para el desplazamiento de discapacitados que utilicen sillas de ruedas-vados-rampas.
Decreto 1184/MCBA/95	B.M. 20.145	Establece las características técnicas para las obras nuevas, modificaciones y/o ampliaciones, instalaciones adecuadas para el desplazamiento de discapacitados.
Decreto 21/GCBA/97	BOCBA N° 133	Establece el Procedimiento de Locación de Inmuebles a terceros.
Ley 70/LCBA/98	BOCBA 539	Fija el Sistema de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la CABA. En su cláusula transitoria tercera adhiere al régimen de contrataciones normado por el Decreto 5720/PEN/72.
Ley 238/LCBA/99	BOCBA 798	Calificación de utilidad pública. Régimen de Expropiaciones en el ámbito de la CABA.
Decreto 1806/GCBA/00	BOCBA N° 1060	Modifica el art. 2º del Decreto 21/GCBA/97.
Decreto 925/GCBA/01	BOCBA N° 1236	Modifica el art. 1º del Decreto 1806/GCBA/00. Faculta al titular del F/N Subsecretaría Escribanía General Área Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a suscribir los contratos de locación de inmuebles juntamente con los titulares de las jurisdicciones correspondientes al destino y/o función del inmueble a locar.
Decreto 1370/GCBA/01		Faculta a distintas áreas a emitir erogaciones y aprobar gastos no previstos en los procedimientos para contrataciones.
Decreto 2696/GCBA/03	BOCBA N° 1836	Modifica la estructura organizativa del GCBA.
Decreto 2635/GCBA/03		Crea la Unidad de Proyectos Especiales (UPE) "Colonias de vacaciones en la Ciudad". Establece un procedimiento de excepción para la contratación de bienes y servicios para las actividades del verano 2004.

ANEXO II-A

UNIVERSO

	Inmueble		Escuela	Total
1	Acassuso	5860	EMEM 2 DE 13	40.800,00
2	Alejandro Magariños Cervantes	1556	ESC 18 DE 07	48.000,00
3	Alvarez Jonte	5075	EMEM 33 DE 18	51.600,00
4	Alvarez Thomas	3375/91	ESC 04 DE 15	51.600,00
5	Amancio Alcorta	1934	ESC 8 DE 5	37.200,00
6	Andonaegui	1230	ESC 09 DE 14	19.800,00
7	Araoz	234	ESC 22 DE 07	31.050,00
8	Asamblea	153	CIFPA	46.800,00
9	Balboa	210	ESC DE MÚSICA DE 14	32.400,00
10	Ballivian	2329	ESC TEC 6 DE 15	66.000,00
11	Beauchef	1869	Esc 21 DE 8	64.800,00
12	Benito Juarez	2702	Esc 9 DE 17	103.200,00
13	Bme Mitre	1249/51	Dir. Gral. Educación	222.000,00
14	Bragado	5350	ESC 13 DE 13	48.000,00
15	Cabrera	3430/44	ESC 13, DE 2	0,00
16	Cachimayo	1735	ESC 23 DE 08	0,00
17	Cachimayo	1657	ESC 10 DE 08	0,00
18	Caldas	1349	Esc. 4	0,00
19	California	1925	ESC 24 DE 4	138.000,00
20	Caracas	2057	ESC 6 DE 12	61.200,00
21	Casafoust	761	ESC 11 DE 14	44.800,00
22	Chascomus	5598	ESC 2 DE 13	54.000,00
23	Combat. De Malvinas	3234	ESC Nº 5 D.E. Nº14	60.000,00

24	Constitucion	4154	ESC DE COM 22 DE 6	54.000,00
25	Cortajarena	3350	ESC DE REC 5 DE 5	52.800,00
26	Cortina	2449	ESC 13 DE 17	50.400,00
27	Cuzco	116/76	ESC 22 DE 18	41.400,00
28	Eleodoro Lobos	437	ESC 15 DE 7	62.100,00
29	Elía	473	ESC 19 DE 05	67.200,00
30	Emilio Lamarca	3379	ESC 8 DE 17	0,00
31	Estados Unidos	3141	ESC 15 DE 6	78.000,00
32	Felipe Vallese	975	ESC 10 DE 07	24.000,00
33	Felipe Vallese	979	ESC 10 DE 07	37.200,00
34	Girardot	1946	ESC 03 DE 14	81.600,00
35	Gral Enrique Martinez	1430	ESC 17 DE 14	78.600,00
36	Guamini	1167	ESC 01 DE 20	57.600,00
37	Guardia Vieja	4266	ESC NORM 7 DE 2°	84.000,00
38	Helguera	3228	Escuela 2 DE. 17	66.000,00
39	Homero	1157	ESC 20 DE 13	48.000,00
40	Hortiguera	742	ESC DE REC. 8, DE 8	72.000,00
41	I. La Catolica	199	ESC TEC 5 DE 5	20.400,00
42	Independencia	2949	ESC DE CIEGOS 34	31.800,00
43	Julián Alvarez	123	EMEM 16 - DE 07	37.200,00
44	J. B. Alberdi	3350	ESC 14, J INF 1, ESC TEC 37. DE 11	104.000,00
45	J. B. Alberdi	4755	ESC 7 DE 13	48.000,00
46	Jose Cubas	4440	ESC 7 DE 16	62.400,00

47	Juan A. Garcia	1511	ESC 15 DE 14	74.400,00
48	Jujuy	467	Junta de Clasificación Docente	108.600,00
49	L de la Torre	550	ESC 15 DE 20	42.188,16
50	L. De la Torre	1171/75	ESC 10 DE 20	52.800,00
51	La Rioja	666/68/74	ESC 15 DE 06	72.000,00
52	Luis Viale	1046	ESC 19 DE 07	19.200,00
53	Luis Viale	1048	ESC 19 DE 07	12.000,00
54	Luis Viale	1052	ESC 19 DE 07	42.000,00
55	Madariaga	6341	Orquesta Infantil Programa ZAP	2.990,00
56	Mariano Acosta	1059/65	ESC 21 DE 11	46.200,00
57	Mariano Acosta	1071	ESC 21 DE 11	24.000,00
58	Martin Fierro	5351	ESC 01 DE 18	55.200,00
59	Mendez de Andes	1451	ESC 25 DE 07	33.600,00
60	Miralla	2666	ESC 09 DE 13	30.360,00
61	Montiel	1041	ESC 02 DE 20	45.600,00
62	Morón	4460	EFL 06 DE 18	37.200,00
63	Muñiz	2147	ESC 20 DE 8	43.200,00
64	Murgiondo	76	ESC 18 DE 20	68.400,00
65	Nicasio Oroño	2131	ESC DE COM 20 DE 14	42.000,00
66	Olaya	1565/53	ESC 06 DE 07	21.698,80
67	Paseo Colon	315	Juntas de Clasificación Docente	126.000,00
68	Pieres	232	ESC DE DANZAS 1 DE 20	9.600,00
69	Pieres	256	ESC DE DANZAS 1 DE 20	34.800,00
70	Pje Julio Dantas	3260	ESC DE RECR 17 DE 17	38.400,00

71	Portela	734	ESC 05 DE 11	0,00
72	Quito	4041/47	COL 10 DE 08	52.800,00
73	Quito	4059	COL 10 DE 08	24.000,00
74	R. Falcón	2248	Esc.Com.Nº 9	0,00
75	Rivadavia	9799	ESC 07 DE 18	60.000,00
76	Rojas	1554	ESC 21 DE 07	36.000,00
77	San Blas	2238	SUP DE ED ESP DE 12	50.400,00
78	San Juan	1545	EMEM 1 DE 3	102.000,00
79	San Luis	3341	ESC 13 DE 2	24.000,00
80	San Nicolas	588/82	ESC DE ADULTOS DE 12	48.000,00
81	San Pedro	5845	ESC 14 DE 13	51.600,00
82	Sanchez	1858	ESC 9 DE 7	58.800,00
83	Santander	1148/50	ESC 2 DE 8	60.000,00
84	Scalabrini Ortiz	1336	ESC 4 DE 9	75.600,00
85	Solis	1815	ESC 4 DE 5	66.000,00
86	Tilcara	2856	ESC 03 DE 19	40.800,00
87	Traful	3831/5	ESC 17 DE 05	51.600,00
88	Triunvirato	4247	ESC 13 DE 14	61.200,00
89	Victor Martinez	1780	Esc Infantil, DE 8	60.000,00
90	Warnes	1816	ESC 13 DE 14	55.200,00
91	14 de Julio	546	ESC Nº 4	0,00

4.540.386,96

Predios

	Propietario	Importe
1	Accorinti	63.168,00
2	Asoc. Arg. Juniors	13.565,70
3	Circ. De Suboficiales	59.679,00
4	Club Comunicaciones	37.740,35
5	Club F. Mitre	10.455,00
6	Recreación y Deportes	35.280,00
7	Ruta Sol	140.000,00
8	Sind. Obreros Pasteleros	31.804,00
		391.692,05

Natatorios

	Propietario	Importe
1	Accorinti	44.720,00
2	Asoc. Coop. Inst. Educ. Fisica.	3.500,00
3	Asoc. J. Hernández	40.187,50
4	Asoc. La Educ. Integral	6.420,00
5	Ateneo Popular Versailles	16.107,00
6	By Step	33.174,99
7	Club America del Sur	20.050,00
8	Club B. Hipotacario	4.549,87
9	Club Brisas del Sud	18.190,00
10	Club DAOM	22.470,00
11	Club Ferrocarril Oeste	58.286,80
12	Club Imperio Juniors	13.977,86
13	Club J. Liniers	5.433,48
14	Club S. Barracas	7.418,67
15	Club San Lorenzo	12.110,66
16	Gayoso, Ricardo	16.268,00
17	Gim. Y Esg. De Villa del Parque	15.082,00
18	Lila Colorate	6.248,00
19	Olivos, Marcelo	39.837,00
20	Perez, Juan Antonio	22.435,83
21	Recreación y Deportes	38.400,00
22	Sindicato 1º de Mayo	30.044,00
		474.911,66

ANEXO II-B

MUESTRA

Inmueble		Escuela	Total	Observaciones
Acassuso	5860	EMEM 2 DE 13	40.800,00	Renovación
Araoz	234	ESC 22 DE 07	31.050,00	Renovación
				Renovación
Ballivian	2329	ESC TEC 6 DE 15	66.000,00	
Beauchef	1869	Esc 21 DE 8	64.800,00	Contrato vencido
Benito Juarez	2702	Esc 9 DE 17	103.200,00	Contrato vencido
				Renovación
Bme Mitre	1249/51	Dir. Gral. Educación	222.000,00	
California	1925	ESC 24 DE 4	138.000,00	Renovación
Cuzco	116/76	ESC 22 DE 18	41.400,00	Contrato vencido
Eleodoro Lobos	437	ESC 15 DE 7	62.100,00	Renovación
Estados Unidos	3141	ESC 15 DE 6	78.000,00	Contrato nuevo
Guardia Vieja	4266	ESC NORM 7 DE 2°	84.000,00	Contrato nuevo
Independencia	2949	ESC DE CIEGOS 34	31.800,00	Renovación
J. B. Alberdi	3350	ESC 14, J INF 1, ESC TEC 37. DE 11	104.000,00	Contrato nuevo
Jujuy	467	Junta de Clasificación Docente	108.600,00	Renovación
Madariaga	6341	Orquesta Infantil Programa ZAP	2.990,00	Contrato nuevo
				Renovación
Morón	4460	EFL 06 DE 18	37.200,00	
Nicasio Oroño	2131	ESC DE COM 20 DE 14	42.000,00	Renovación
Olaya	1565/53	ESC 06 DE 07	21.698,80	Renovación
Paseo Colon	315	Juntas de Clasificación Docente	126.000,00	Contrato vencido
Pieres	232	ESC DE DANZAS 1 DE 20	9.600,00	Contrato nuevo
Rojas	1554	ESC 21 DE 07	36.000,00	Renovación
San Juan	1545	EMEM 1 DE 3	102.000,00	Contrato vencido

San Luis	3341	ESC 13 DE 2	24.000,00	Contrato nuevo
Traful	3831/5	ESC 17 DE 05	51.600,00	Renovación
Victor Martinez	1780	Esc Infantil, DE 8	60.000,00	Renovación
FCO			58.286,80	
Marcelo Olivos			39.837,00	
Asoc.J.Hernández			40.187,50	
By Step SRL			33.174,99	

1.860.325,09

Total Devengado 5.749.221,39

% de muestra 32,36

ANEXO III

TASACIONES

	Inmueble	Escuela	Tasación Banco Ciudad	Año	Contrato mensual	Año	% Diferencia	Observaciones
1	Víctor Martínez 1780	INF N° 4 DE N° 8	\$ 3.000	2004	\$ 5.000	2004	66,67%	No justifica mayor valor
2	Cuzco 116	N° 12 DE N° 18	\$ 3.000	2003	\$ 3.450	2003	15,00%	
3	Benito Juarez 2702	N° 9 DE N° 17	\$ 5.600	2004				Falta contrato (está en tramite de renovacion, venció en Junio 2003).
4	Beauchef 1869	N° 21 DE N° 8	\$ 4.200	2004				Falta contrato (está en tramite de renovacion, venció Junio 2003).
5	Eleodoro Lobos 437	N° 15 DE N° 7	\$ 4.500	2003	\$ 5.175	2003	15,00%	
6	Traful 3831	N° 17 DE N° 5			\$ 4.300	2002		Plazo cont. 07/02 al 06/04. Falta tasación actualizada
7	Paseo Colón 301	Juntas de Clasificación Docente	\$ 9.100	2003				Expte. no pasó al área.
8	California 1925	Esc. N° 24 DE N° 24	\$ 11.500	2003	\$ 11.500	2003	0,00%	
9	Rojas 1554	Esc. N° 21 DE N° 7	\$ 2.600	2003	\$ 3.000	2003	15,38%	Res. 3512/03 justifica aumento valor
10	Alberdi 3350	Esc. N° 14 y ET 37 DE N° 7	\$ 12.000	2004	\$ 10.400	2004	-13,33%	
11	San Luis 3341	Esc. N° 13 DE N° 2	\$ 2.600	2002	\$ 2.000	2003	-23,08%	
12	Paraguay 3907	Esc. N° 2 e ISPEE DE N° 9	\$ 16.000	2004	\$ 15.000	2005	-6,25%	
13	Morón 4460	Esc. N° 6 DE N° 18	\$ 3.100	2003	\$ 3.100	2004	0,00%	
14	Madariaga 6341	Orquesta Infantil ZAP			\$ 1.495	2004		La tasación está realizada sobre el valor del inmueble.
15	Aráoz 234	Esc. N° 22 DE N° 7	\$ 4.200	2003	\$ 4.800	2005	14,29%	
16	Olaya 1536	Esc. N° 6 DE N° 7	\$ 2.700	2004	\$ 2.900	2005	7,41%	

17	Acassuso 5860	Esc. Nº 2 DE Nº 13	\$ 4.200	2004	\$ 4.000	2005	-4,76%	
18	Guardia Vieja 4266	Esc. Nº 25 DE Nº 2	\$ 6.600	2003	\$ 7.000	2003	6,06%	
19	Bmé. Mitre 1249	Dir. Gral. Educación	\$ 18.500	2003	\$ 18.500	2003	0,00%	
20	Ballivián 2329	ET Nº 36 DE Nº 15	\$ 4.500	2003	\$ 5.500	2004	22,22%	Res. 1584/04 justifica aumento valor
21	Pieres 232	Esc. De Danzas Nº 1 DE Nº 20	\$ 450	2004	\$ 750	2004	66,67%	El contrato no se firmó. Se adquirió nuevo edificio para la Escuela
22	Independencia 2949	Esc. Para Ciegos Nº 34	\$ 2.500	2003	\$ 2.650	2004	6,00%	
23	Jujuy 467	Juntas de Clasificación Docente			\$ 9.050	2003		Expte. no pasó al área.(cont. 10/09/03 al 11/09/05)
24	Nicasio Oroño 2131	Esc. Comercio Nº 20 DE Nº 14			\$ 4.000	2003		Expte. en CG. (plazo contrato 01/07/03 al 30/06/06)
25	Estados Unidos 3134	Escuela 15 DE 6	\$ 9.000	2003	\$ 7.500	2004	-16,67%	Se reduce en compensación por obras de infraestructura el monto del alquiler mensual a \$6.500 durante la vigencia del contrato
26	San Juan 1545	EMEM Nº 1 DE Nº 3	-	-	-	-	-	Contrato en trámite de renovación, venció 30/06/03 (no hay docum. en área)

ANEXO IV

INFORME TÉCNICO

EMEN 1 DE 3 – San Juan 1545

El edificio se desarrolla en cuatro niveles. Existiendo 2 patios descubiertos, 2 escaleras y 1 ascensor.

El establecimiento funciona desde 1931.

Cumple 3 turnos

Siendo la Mañana y Tarde los correspondientes al EMEN Nº 1 D.E 3

La Matricula asciende a 750 alumnos aprox.

El cuerpo docente es de 120 agentes aprox.

Auxiliares 8

Administrativos 3

Descripción del edificio:

Tercer Nivel:

- Baño mujeres
- 2 salones de biblioteca
- 4 aulas
- Secretaria

Segundo Nivel:

- Fotocopiadora
- Laboratorio
- Depósito
- Sala Informática
- 7 aulas
- Preceptoría
- Baño varones

Primer Nivel:

- Patio en desuso
- Galería cubierta
- 7 aulas
- Cooperadora
- Secretaría
- Preceptoría
- Sala Profesores
- Vicerrectoría
- Baño Profesores
- Patio Principal
- Habitación Auxiliares
- Pequeño Patio
- Archivo
- Rectoría

Planta Baja:

- Bufet (Concesión Privada)
- Laboratorio.
- Salón de Música.

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

No existe un plan de evacuación a la vista ni señalización alguna para la evacuación.

No hay salida de emergencia.

En la instalación eléctrica hay cables a la vista.

Los extintores se encuentran guardados bajo llave

La mampostería se encuentra en buenas condiciones

La pintura y el revoque se encuentra en malas condiciones

No hay sanitarios para discapacitados (Ordenanza N° 39.892)

No hay rampas (Ordenanza N° 39.892)

La iluminación y ventilación son buenas

Estufas son de tiro balanceado

La sala de Música se encuentra pegada al laboratorio en donde hay material inflamable, la entrada y salida está restringida a una escalera compensada de 60 cm de ancho y las ventanas están enrejadas.

Escuela de Ciegos N° 34 – Independencia 2949

El edificio se implanta en dos niveles. Existiendo 2 patios cubiertos y 2 escaleras (una en desuso)

El establecimiento funciona desde 1970.

Jornada simple para los profesores.

Jornada Completa para los directivos.

Los alumnos tienen horarios mosaicos.

El colegio funciona hasta las 17 hs.

La Matrícula asciende a 156 alumnos aprox.

El cuerpo docente es de 38 agentes aprox.

Auxiliares 2.

Sin administrativos.

Descripción del edificio:

Segundo Nivel:

- Gimnasio
- Aula de Baja visión
- 2 baños
- Salón de Música
- Aula de Cocina
- Sala de Computación (5 maquinas)
- Sala de Movilidad
- Cooperadora
- Aula de cómo hacer la cama
- Escalera hacia la terraza donde los miércoles se enseña huerta.
- Aula común

Planta Baja:

- 3 baños
- Comedor – Aula
- Cocina
- Depósito de comida
- Aula de Braile
- Vicedirección
- Aula Manualidades
- Aula Cerámica – Comedor
- Artesanía
- Apoyo secundario
- Dirección
- Secretaría

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

No existe un plan de evacuación a la vista ni señalización alguna para la evacuación.

No hay salida de emergencia.

No hay extintores

Existe humedad en la medianera de uno de los patios cubiertos.

El revoque esta en mal estado.

Existe un sótano que se usa como depósito

La escalera en uso tiene cintas antideslizante y pasamanos.

Ambas escaleras son antirreglamentarias por ser escaleras compensadas.

Los pasillos no cumplen con las dimensiones de movilidad pertinentes.

En todo el primer nivel no hay luz natural.

La ventilación es inapropiada.

Las Juntas de Clasificación Docentes y Disciplina – Paseo Colon 315 - 3er piso

El edificio se desarrolla en 4 niveles, la Junta de Clasificación se encuentra en el 3er nivel.

La Junta funciona desde 1985 en esta locación.

El Horario de trabajo es de 7 a 18 hs.

La cantidad de Personal asciende a 300 agentes aproximadamente.

La planta del piso es en U.

Funcionan 6 juntas de Clasificación Primaria, la Junta de Disciplina y la Junta de Media Zona II.

Descripción del edificio:

3er nivel:

- Cocina que funciona como depósito
- Oficina Área primaria DE 1-7-18
- Oficina Bibliotecarios Zona I
- 2 baños individuales.
- Oficina Área primaria DE 16 –17
- Oficina Zona I DE 9 – 10
- Oficina improvisada con armarios Primaria Zona II
- Oficina primaria zona II DE 5 – 8
- Oficina Improvisada con armarios
- Juntas Disciplina - 3 Oficinas + baño que además es usado como depósito.
- Oficina Media Zona II – 4 Oficinas.
- Escalera Principal
- Escalera de Incendios
- 4 ascensores - 2 de carga y 2 principales.
- Sala de máquinas
- Mesa de entradas (sobre un pasillo)
- Cocina pequeña
- Un gran ambiente donde separados por armarios funcionan Adultos e Inicial

- 2 Oficinas de inicial
- 2 baños grandes
- Un gran ambiente dividido por armarios donde funciona Curricular (Dibujo – Idioma – Artesanal y Técnica, Música y Educación Física) y Especial
- Oficina de Especial.

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

Instalación de gas deteriorada.

Instalación Sanitaria deteriorada.

Pintura en mal estado

Mampostería en mal estado

El piso en mal estado presenta pozos y desniveles

Revoques en mal estado.

Instalación eléctrica obsoleta, no soporta la carga eléctrica necesaria para las computadoras, se encuentra deteriorada y con cables a la vista.

Ventilación Mala

Problemas de humedad

Ventanales quebrados tapados con cartulinas.

Baños clausurados o usados como depósito

Las escaleras no cumplen con la normativa.

No hay extinguidores.

No hay plan de evacuación

No existe señalización alguna.

Muebles en los pasillos dificultando la circulación.

Se encuentra carente de un espacio para archivo

Balcones clausurados por peligro de derrumbe.

No hay rampas (Ordenanza N° 39.892)

No hay sanitarios para discapacitados (Ordenanza N° 39.892)

Las Juntas de Clasificación Docentes – Avda. Jujuy 467

El edificio se desarrolla en cuatro niveles

El horario de trabajo es de 7 a 18 hs.

La cantidad de Personal asciende a 160 agentes aproximadamente.

Funcionan las Juntas de Clasificación de Zona Media.

Descripción del edificio:

4to nivel:

Terraza cubierta que no se usa más que para reuniones.

3° nivel:

- 2 ambientes donde Funcionan la Junta de Comerciales y Artística.
- 2 baños
- 1 cocina

2° nivel:

- 2 ambientes donde funcionan las Juntas de Liceos y Nacionales y La Junta de Normales.
- 2 baños

1° nivel:

- 2 ambientes donde funcionan la Junta Técnica 5, Técnica 4 y CENS
- 1 cocina
- 2 baños
- 2 depósitos (chicos)
- Único Piso donde no hay ni calefacción, ni aire.

PB:

- Legajera
- Oficina de Coordinadora Adjunta.

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

El edificio cuenta con un ascensor y un montacargas en mal estado de conservación

No hay plan de evacuación, ni señalización.

No hay salida de emergencia

Los pasillos y las escaleras no tienen luz.

Hay humedad en ambas medianeras

Las carpinterías están deterioradas.

El cableado eléctrico está a la vista y sin protección.

Los matafuegos son inadecuados al fin previsto.

La escalera carece de baranda.

Muebles en los pasillos dificultando la circulación.

Exceso de capacidad para el archivo

No hay rampas (ordenanza N° 39.892)

No hay sanitarios para discapacitados (ordenanza N° 39.892)

Escuela N° 22 D.E 7 – Araoz 234

El edificio se desarrolla en 2 niveles.

El edificio se encuentra alquilado desde 1938

Funciona Primaria y 2 aulas de Jardín.

Cuenta con 28 docentes y 3 auxiliares.

Es jornada simple.

Descripción del edificio:

1 nivel:

- 4 aulas
- Sala de Maestros
- Biblioteca
- Dirección.
- 2 baños.

PB:

- Patio Descubierto.
- Baño Profesores.
- Cocina

- 2 baños.
- Salón de música.
- Patio Cubierto.
- Vivienda del auxiliar.
- 2 aulas jardín.
- 2 aulas primaria.
- Dirección.

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

Hay señalización.

Hay plan de evacuación.

Hay salida de emergencia

Carpintería bien

Mampostería bien

Pintura bien

Pisos bien.

Iluminación y ventilación en buenas condiciones.

Extintores bien.

Se detectó un sector con humedad pero el mismo está en reparación.

Falta la tapa de algunas cajas de las instalaciones eléctricas.

Escuela Normal 7 D.E 2 – Guardia Vieja 4270

El edificio se desarrolla en 5 niveles y una terraza

El edificio está alquilado hace 1 año

El edificio anterior que ocupaba el establecimiento se encuentra en construcción y su obra terminara para fines de 2007

Es jornada simple.

3 turnos.

A la mañana funciona una escuela media.

El cuerpo docente es de 100 agentes aproximadamente.

5 auxiliares

Seguridad 24 hs.

Descripción del edificio:

Terraza:

Inhabilitada para los alumnos.

5° nivel:

- 6 aulas
- 2 Baños
- 2 Preceptorías.
- 1 depósito
- paredes con agujeros importantes.

4° nivel:

- 2 baños (1 clausurado)
- 2 salones de computación (sin luz natural y mala ventilación)
- Preceptoría.

3° nivel:

- 4 aulas
- Preceptoría
- Kiosco
- 2 baños (1 clausurado)
- Laboratorio.

2° nivel:

- 2 baños (1 de discapacitados)
- 2 Preceptorías
- 4 aulas
- Aula Proyectos Especiales

PB:

- Patio descubierto a donde da la escalera de emergencia.
- Sala reunión profesores.
- Vicedirección.
- Sala Profesores.
- 2 Bibliotecas.
- 2 Baños
- Depósito
- Oficina de Administrativa.
- Sala de máquinas.
- Armario de Limpieza
- Bomba de agua.
- Rectoría.
- Archivo.
- Secretaría.

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

Se encontraron boquetes en las paredes de durlock del pasillo del 4° y 5° piso

La escalera tienen baranda pero es compensada.

La salida hacia la escalera de emergencias está señalizada pero se encuentra obstruida por pupitres y alumnos ya que hay que pasar por las aulas para acceder a la misma (esto se constató en todos los pisos)

Hay extintores

Hay Plan de Evacuación.

Hay aulas que no cuentan con luz natural y cuya iluminación artificial resulta escasa.

Existen 2 ascensores, 1 se encuentra en desuso.

Se constató que en cada piso donde debería estar la puerta del ascensor en desuso hay un panel de material tipo durlock con una señalización cubriéndola.

La cámara séptica que esta en una de las bibliotecas se desborda.

Escuela 21 D.E 8 – Beauchef 1869

El edificio se desarrolla 2 niveles.

Con más de 70 años de antigüedad

Funciona primaria y 3 secciones de jardín

Jornada simple (2 turnos)

298 alumnos aproximadamente en primaria

150 alumnos aproximadamente en jardín

29 docentes aproximadamente

5 auxiliares

1 casera

Descripción del edificio:

Nivel 2:

- Salón de usos múltiples (SUM)
- Sala de computación
- Gimnasio
- Depósito de Educación Física

Planta Baja:

- 8 aulas
- Biblioteca
- Dirección
- Baño de profesores
- 2 baños alumnos
- cocina (sirven desayuno y merienda)

- Patio Cubierto (techo de chapa)
- Sala Maestros
- 3 secciones de jardín (2 de ellas con baño propio)
- Aula de música
- Baño chico
- Patio Descubierta
- Sala de Auxiliares (deposito cooperadora)

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

El techo de chapa en el patio cubierto no cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad necesarias producto de ello no hay luz natural en ningún aula primaria.

La capacidad de las aulas es inadecuada, apenas 6 son de 6x4 en algunas hay superpoblación de alumnos.

Las estufas están mal colocadas y su ventilación no cumple con la normativa.

Revoque en mal estado.

Zócalos en mal estado.

Humedad en algunos sectores.

Techo de las aulas sin terminar (pintaron sobre el revoque viejo y este se desprende sobre la pintura)

Cableado eléctrico obsoleto (se encontraron cables de tela)

Vidrios comunes (no son de seguridad)

Puertas sin cerraduras.

Revestimiento de las cañerías en malas condiciones.

No hay plan de evacuación

No está señalizado.

Escuela Infantil 4 D.E 8 – Víctor Martínez 1780

El edificio se desarrolla en un solo nivel.

Jornada Extendida de 7:30 a 18 hs

Funciona desde 1991

42 docentes aproximadamente

215 alumnos aproximadamente

4 auxiliares

Descripción del edificio:

Planta única:

- 8 aulas (1 de lactantes)
- SUM (además comedor)
- Cocina
- Dirección
- Biblioteca
- Baño Maestras
- 2 baños alumnos
- Patio Semicubierto
- Luz natural

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

Pisos en buen estado.

Instalaciones bien

Revoque regular (ya hay presupuesto y arreglo pactado para diciembre con fondos propios)

Humedad en 1 aula.

En el techo de Chapa del patio cubierto esta previsto un cambio para diciembre

Hay plan de Evacuación

Los vidrios son todos de seguridad.

Estufas tiro natural

Escuela 21 D.E 7 – Rojas 1554

El edificio se desarrolla en 2 niveles

El edificio hace 81 años que está alquilado.

Jornada Simple (Mañana y Tarde)

Se le da desayuno y merienda a los alumnos.

Funciona primaria y jardín de infantes

Aprox. 250 alumnos

Aprox. 32 docentes

3 auxiliares y 1 cargo vacante

Las autoridades de la escuela presentaron un petitorio ante la Secretaría de Educación para comprar el terreno lindero a la escuela y construir ahí las salas de jardín.

Descripción del edificio:

Nivel 2:

- Sala de Computación.
- Escalera compensada.

Planta Baja:

- Secretaría.
- Dirección.
- 7 Aulas.
- Cocina
- Sala Profesores
- 1 Aula de Jardín y Preescolar (con un baño incorporado)
- 2 baños alumnos
- 1 baño adultos.
- Acceso al departamento de la casera.
- Sala de Música y Biblioteca.
- Patio cubierto .
- Patio chico descubierto.

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

Pisos en buen estado.

Revoque bien

Vidrios comunes (no son de seguridad)

Instalaciones y sanitaria en buen estado.

Las estufas están compradas pero sin colocar.

Matafuegos 3

No hay señalización

No hay Plan de evacuación

El techo transparente del patio cubierto es corredizo.

Escuela 14 D.E 11 – Pergamino 251

El edificio se desarrolla en 2 niveles

Jornada Extendida

Alumnos 212 aproximadamente.

Docentes 23 aproximadamente.

Auxiliares 5

El edificio hace 1 año que está alquilado, antes era un préstamo.

Descripción del edificio:

Nivel 1:

- 11 aulas
- sala maestros
- sala computación.
- Salón de Música
- Terraza (cerrada para los alumnos)
- Escalera
- 2 baños alumnos
- 2 baños profesores
- Biblioteca

Planta baja:

- Dirección
- Cocina
- Comedor
- Sala Auxiliares
- Vicedirección
- Cooperadora
- Laboratorio
- Patio Cerrado
- 1 baño
- Patio descubierto

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

La instalación eléctrica está deteriorada.

La instalación de gas está en mal estado.

Hay extintores.

Hay señalización

No hay plan de evacuación.

No hay rampas, ni accesos para discapacitados (Ordenanza N° 39.892).

El piso del patio está en malas condiciones.

Vidrios comunes (no son de seguridad)

Escuela 37 D.E 11 – Pergamino 211

El edificio se desarrolla en 3 niveles.

Turno Mañana y Turno Tarde

Alumnos 750 aproximadamente (1000 con los talleres)

Docentes 110 aproximadamente

Auxiliares 6

El edificio hace 1 año que está alquilado, antes era un préstamo.

Descripción del edificio:

Nivel 2:

- Taller de electricidad
- 2 aulas de computación
- 1 biblioteca

Nivel 1:

- 2 baños alumnos
- 2 aulas de computación
- 10 aulas
- 2 baños profesores.
- Sala profesores.
- Vicedirección.

Planta Baja:

- 2 baños alumnos (1 en obras)
- 1 baño profesores
- 5 salas de computación
- Sala Máquina de Herramientas
- Sala Taller de Ajuste
- Sala de Soldaduras.
- Sala Carpintería.
- Sala Preceptores
- Sala Maestros
- Salón de actos
- Cocina de auxiliares
- Dirección.
- Patio descubierto
- Depósito Educación Física.
- Escalera.

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

La instalación eléctrica es obsoleta y en sectores está en mal estado.
Revoque en malas condiciones.
Aire acondicionado frío – calor en las aulas de 1 piso
La escalera acceso está deteriorada y no cumple con la normativa contra incendio.
No hay extintores.
No hay señalización ni plan de evacuación.
No hay rampas, ni accesos para discapacitados (Ordenanza N° 39.892)
Piso del patio descubierto está en malas condiciones.
Vidrios comunes (no son de seguridad)

Escuela 24 DE 4– California 1925

El establecimiento se desarrolla en 2 niveles.
En el edificio funcionan una escuela primaria y un jardín de infantes
Nucleado (JIN)
El edificio hace más de 70 años que está alquilado.

Descripción del edificio:

Primaria:

Turno Mañana y Turno Tarde

Jornada Simple

Alumnos 368

Docentes 28

Auxiliares 7

Nivel 2:

- Dirección
- Vicedirección
- 2 aulas
- salón de música
- cooperativa
- sala de informática
- comedor
- cocina
- patio cubierto
- patio descubierto

- baños 2

Planta Baja:

- 5 aulas
- baños 2
- baño profesores
- sala de auxiliares

JIN:

El establecimiento funciona en 2 niveles

Hay un tercer nivel en construcción (se proyecta una sala maternal)

Media Jornada

Docentes: 9

Alumnos: 160

Auxiliares: 1

Nivel 2:

- sala de 5 años
- 2 baños
- patio cubierto

Planta Baja:

- 2 aulas
- 1 baño

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

El edificio está en excelentes condiciones

Sin problemas de pintura

Sin problemas de humedad

Las escaleras cumplen con las ordenanzas.

El ascensor está inhabilitado para el uso de los niños

No hay rampas. Como el edificio es un edificio histórico se está estudiando la implementación de las mismas.

Dirección General de Educación – Bartolomé Mitre 1249/51.

El edificio se desarrolla en 7 niveles y un sótano.

Hace más de 20 años que está alquilado.

Descripción del edificio:

nivel 7º (se accede por escalera)

- 2 baños
- 4 oficinas

nivel 6º:

- 2 baños
- 4 oficinas

nivel 5º:

- 2 baños
- 4 oficinas

nivel 4º:

- 2 baños
- 4 oficinas

nivel 3º:

- 2 baños
- 4 oficinas

nivel 2º:

- 2 baños
- 8 oficinas

nivel 1º:

- 2 baños
- 8 oficinas

Planta Baja:

- 2 baños
- 5 oficinas
- Mesa de Entrada.
- CINDE
- Salita Auxiliares.

Sótano:

- 6 celdas de depósito
- caldera
- central telefónica
- instalación eléctrica.

Comentarios Generales sobre el estado edilicio y cumplimiento de Normativa:

2 ascensores (1 no funciona)

1 escalera con pasamanos y antideslizante.

Instalación eléctrica general regular. (Cables a la vista, colgando, instalaciones sin terminar)

Instalación de luces de emergencia nueva.

Pintura regular.

Mampostería en mal estado.

Baños sin luz y con problemas de humedad. (ejemplo baño hombre 3er piso)

Patios con revoque a la vista. (ambos patios internos)

Vidrios rotos. (2do piso)

Manchas de humedad en las oficinas y en los pasillos.

Ventilación regular.

Luz regular.

No hay baños para discapacitados (ordenanza N° 39.892)

No hay rampas de acceso (ordenanza N° 39.892)

Matafuegos bien salvo en el primer piso sector administración y depósito donde no hay.

Señalización parcial (en el 2do piso existe pero en el 3ro y 4to no)

No hay plan de evacuación.

No hay salida de emergencia.

Existen filtraciones de agua en el sótano.

En el sótano no hay luces de emergencia.

ANEXO V-A

ANTIGÜEDAD DE LOS INMUEBLES ALQUILADOS-UNIVERSO

	Inmueble	Establecimiento	D.E	Año
1	Acassuso 5860	Escuela de Comercio N° 32	13	1939
2	Mariano Acosta 11959/65	Escuela N° 21	11	1917
3	Mariano Acosta 1071	Escuela N° 21	11	1917
4	Juan B Alberdi 4755	Escuela N° 07	13	1930
5	Juan B Alberdi 3350	Escuela N° 14 y escuela técnica 37	11	2004
6	Amancio Alcorta 1934	Escuela N° 08	5	1912
7	Alvarez Jonte 5075	Escuela de comercio N° 33	18	1953
8	Alvarez Thomas 3375/91	Escuela N° 04	15	1900
9	Julian Alvarez 123	Escuela comercio N° 16	7	1992
10	Andonaegui 1230	Escuela N° 01	14	1929
11	Araoz 234	Escuela N° 22	7	1943
12	Asamblea 153	CIFPA	8	1922
13	Balboa 210	Escuela de música N° 01	14	1983
14	Ballivian 2329	Escuela técnica N° 06	15	1935
15	Beauchef 1869	Escuela N° 21	8	1932
16	Bragado 5350	Escuela N° 13	13	1935
17	Cabrera 3430	Escuela N° 13	2	1890
18	Cachimayo 1657	Escuela N° 10	8	1935
19	Cachimayo 1735	Escuela N° 23	8	1938
20	Caldas 1349 (pasillo)	Escuela N° 04	14	1922
21	California 1925	Escuela N° 04	4	1921
22	Caracas 2057	Escuela N° 06	12	1920
23	Casafoust 761	Escuela N° 11	14	1935
24	Chascomus 5598	Escuela N° 02	13	1917
25	Combatiente de Malvinas 3234	Escuela N° 05	14	1927
26	Constitucion 4154	Escuela de Comercio N° 22	6	1916
27	Cortejarena 3350	Escuela de recuperación N° 5	5	1936
28	Cortina 2449	Escuela N° 13	17	1934
29	José Cubas 4440	Escuela N° 07	16	1938
30	Cuzco 116	Escuela N° 22	18	1920
31	Pje. Julio Dantas 3260	Escuela de recuperación N° 17	17	1928
32	Elia 473	Escuela N° 19	5	1939
33	Estados Unidos 3141 y Urquiza 871	Escuela N° 15	6	2004
34	Esmeralda 55	Furura DGDE	1	2005
35	Falcon Ramon 2248	Escuela de comercio N° 09	11	1948
36	Martin Fierro 5351	Escuela N° 01	18	1931
37	Juan Agustin Garcia 1511	Escuela N° 15	14	1909
38	Girardot 1946	Escuela N° 03	14	1922
39	Guamini 1167	Escuela N° 01	20	1936

40	Guardia Vieja 4266	Escuela normal superior N° 07 - Colegio N° 08 y Escuela N° 25	2	2003
41	Helguera 3228	Escuela N° 02	17	1914
42	Homero 1157	Escuela N° 20	13	1936
43	Hortiguera 742	Escuela de recuperación N° 08	8	1940
44	Independencia 2949	Escuela para ciegos adultos N° 34	6	1972
45	Benito Juarez 2702	Escuela N° 09	17	1936
46	Jujuy 467	Juntas de clasificación docente (Media)	6	2002
47	Isabel la Católica 199	Escuela técnica N° 15	5	1992
48	La Rioja 662	Escuela N° 15	6	1957
49	Lisandro de la Torre 1175	Escuela N° 10	20	1936
50	Lisandro de la Torre 550	Escuela N° 15	20	1937
51	Eleodoro Lobos 437	Escuela N° 15	7	1920
52	Gral. Madariaga 6341	Orquesta Infantil Programa ZAP		2004
53	Margariños Cervantes 1556	Escuela N° 18	7	1918
54	Enrique Martinez 1430	Escuela N° 17	14	1939
55	Martinez Victor 1780	Escuela infantil N° 04	8	1936
56	Mendes de Andes 1451	Escuela N° 25	7	1916
57	Miralla 2666	Escuela N° 09	13	1912
58	Bartolome Mitre 1249	Dirección General de Educación	1	1996
59	Montiel 1041	Escuela N° 02	20	1937
60	Moron 4460	Esc. De Educ. Esp. Y Form. Lab. 06	18	1933
61	Muñiz 2147	Escuela N° 20	8	1938
62	Murgiondo 76	Escuela N° 18	20	1939
63	Olaya 1565	Escuela N° 06	7	1899
64	Nicacio Oroño 2131	Escuela de comercio N° 20	14	1930
65	Paseo Colon 315, piso 3	Juntas de clasificación docente	3	1986
66	Pieres 256	Escuela de danzas N° 01	20	
67	Portela 734	Escuela N° 05	11	1929
68	Quito 4041	Colegio N° 10	8	1945
69	Quito 4059	Colegio N° 10	8	1946
70	Rivadavia 9799	Escuela N° 07	18	1935
71	Rojas 1554	Escuela N° 21	7	1924
72	San Blas 2238	Escuelas domiciliarias N° 1 y N° 2	12	1924
73	San Juan 1545	Colegio N° 01	3	1939
74	San Luis 3341	Escuela N° 13	2	2003
75	San Nicolas 588	CEAYA	12	1915
76	San Pedro 5845	Escuela N° 14	13	1911
77	Sanchez 1858	Escuela N° 09	7	1925
78	Santander 1148/50	Escuela N° 02	8	1934
79	Scalabrini Ortiz 1336	Escuela N° 04	9	1928
80	Solis 1815	Escuela N° 04	5	1936
81	Tilcara 2856	Escuela N° 03	19	1935
82	Traful 3831/35	Escuela N° 07	5	1932
83	Triunvirato 4247	Escuela N° 16	15	1925
84	Felipe Vallese 975	Escuela N° 10	7	1917
85	Felipe Vallese 979	Escuela N° 10	7	1917
86	Luis Viale 1046	Escuela N° 19	7	1922

87	Luis Viale 1048	Escuela N° 19	7	1922
88	Luis Viale 1052	Escuela N° 19	7	1922
89	Warnes 1816	Escuela N° 13	14	1922
90	Paraguay 3925	Esc. Prof. de Educ. Esp.	1	2005

ANEXO V-B

ANTIGÜEDAD DE LOS INMUEBLES ALQUILADOS- MUESTRA

	Inmueble	Establecimiento	D.E	Año
1	Araoz 234	Escuela N° 22	7	1943
2	Acassuso 5860	Escuela de Comercio N° 32	13	1939
3	Ballivian 2329	Escuela técnica N° 06	15	1935
4	Beauchef 1869	Escuela N° 21	8	1932
5	Benito Juárez 2702	Escuela N° 09	17	1936
6	Bartolomé Mitre 1249	Dirección General de Educación	1	1996
7	California 1925	Escuela N° 04	4	1921
8	Cuzco 116	Escuela N° 22	18	1920
9	Estados Unidos 3141 y Urquiza 871	Escuela N° 15	6	2004
10	Eleodoro Lobos 437	Escuela N° 15	7	1920
11	Guardia Vieja 4266	Escuela normal superior N° 07 - Colegio N° 08 y Escuela N° 25	2	2003
12	Independencia 2949	Escuela para ciegos adultos N° 34	6	1972
13	Juan B Alberdi 3350	Escuela N° 14 y escuela técnica 37	11	2004
14	Jujuy 467	Juntas de clasificación docente (Media)	6	2002
15	Gral. Madariaga 6341	Orquesta Infantil Programa ZAP		2004
16	Moron 4460	Esc. De Educ. Esp. Y Form. Lab. 06	18	1933
17	Nicacio Oroño 2131	Escuela de comercio N° 20	14	1930
18	Olaya 1565	Escuela N° 06	7	1899
19	Paseo Colon 315, piso 3	Juntas de clasificación docente	3	1986
20	Pieres 256	Escuela de danzas N° 01	20	
21	Rojas 1554	Escuela N° 21	7	1924
22	San Juan 1545	Colegio N° 01	3	1939
23	San Luis 3341	Escuela N° 13	2	2003
24	Traful 3831/35	Escuela N° 07	5	1932
25	Martínez Víctor 1780	Escuela infantil N° 04	8	1936