

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Con Informe Ejecutivo

PROYECTO N° 2.10.08

**ALQUILERES DEL MINISTERIO DE EDUCACION
AUDITORÍA LEGAL Y FINANCIERA**

EJERCICIO 2009

Buenos Aires, Agosto de 2011

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640, piso 6°- Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presidente

Dra. Sandra Bergenfeld

Auditores Generales

Dr. Santiago de Estrada

Dr. Alejandro Fernández

Ing. Adriano Jaichenco

Dra. Paula Oliveto Lago

Lic. Josefa Arminda Prada

Dr. Juan Carlos Toso

CÓDIGO DE PROYECTO: 2.10.08

NOMBRE DEL PROYECTO: ALQUILERES DEL MINISTERIO DE EDUCACION

PERÍODO BAJO EXAMEN: Año 2009

EQUIPO DESIGNADO:

Directo de Proyecto: Dr. Julio Tulián

A cargo de las tareas de auditoría: Dr. Roberto González

OBJETO:

Jurisdicción 55 - Ministerio de Educación

Unidad ejecutora 550 - Ministerio de Educación

OBJETIVO:

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

Aprobado por Unanimidad en sesión de Colegio de Auditores de fecha 03/08/2011.-

Resolución AGC N° 236/11

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, de Agosto de 2011																																																																												
Código de Proyecto	2.10.08																																																																												
Denominación del Proyecto	Alquileres Ministerio de Educación																																																																												
Período examinado	Ejercicio 2009																																																																												
Jurisdicción	55 – Ministerio de Educación																																																																												
Unidad Ejecutora	550 – Ministerio de Educación																																																																												
Objeto de la Auditoría	El objeto de la auditoría incluyó el inciso 3, partida principal 2 de las Unidades Ejecutoras que a continuación se detallan:																																																																												
	<table><tr><th>UE</th><th>PROG</th><th>SUBPROG</th><th>ACT</th></tr><tr><td>550</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>560</td><td>2</td><td></td><td>1</td></tr><tr><td>560</td><td>26</td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>1</td><td>3</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>2</td><td>4</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>2</td><td>5</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>4</td><td>3</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>5</td><td>3</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>6</td><td>1</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>8</td><td>4</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>8</td><td>6</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>9</td><td>3</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>9</td><td>7</td></tr><tr><td>561</td><td>17</td><td>10</td><td>3</td></tr><tr><td>573</td><td>20</td><td></td><td>1</td></tr><tr><td>672</td><td>3</td><td></td><td>1-2-3</td></tr></table>	UE	PROG	SUBPROG	ACT	550	1	0	1	560	2		1	560	26		3	561	17	0	1	561	17	1	3	561	17	2	4	561	17	2	5	561	17	3	3	561	17	4	3	561	17	5	3	561	17	6	1	561	17	8	4	561	17	8	6	561	17	9	3	561	17	9	7	561	17	10	3	573	20		1	672	3		1-2-3
	UE	PROG	SUBPROG	ACT																																																																									
	550	1	0	1																																																																									
	560	2		1																																																																									
	560	26		3																																																																									
	561	17	0	1																																																																									
	561	17	1	3																																																																									
	561	17	2	4																																																																									
	561	17	2	5																																																																									
	561	17	3	3																																																																									
	561	17	4	3																																																																									
	561	17	5	3																																																																									
	561	17	6	1																																																																									
	561	17	8	4																																																																									
	561	17	8	6																																																																									
	561	17	9	3																																																																									
	561	17	9	7																																																																									
	561	17	10	3																																																																									
	573	20		1																																																																									
672	3		1-2-3																																																																										
Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de SIGAF																																																																													

Objetivo de la Auditoría	Controlar los aspectos legales y financieros de los procedimientos seguidos en la contratación de y pago de alquileres
Alcance	Se realizaron los siguientes procedimientos de auditoría: 1. Relevamiento de la normativa aplicable 2. Relevamiento del Circuito de Contratación 3. Entrevistas con funcionarios del Área 4. Análisis legal de expedientes correspondientes al alquiler de inmuebles. 5. Vista de legajos seleccionados. 6. Análisis del presupuesto 2009 y su ejecución. 7. Comparación de las valuaciones efectuados por el Banco de la Ciudad con respecto al valor contratado. 8. Análisis de Carpetas de Pago. Las tareas de campo fueron realizadas entre el 5 de octubre y el 17 de diciembre de 2010.
Período de desarrollo de las tareas de auditoría	Las tareas de campo fueron realizadas entre el 5 de octubre y el 17 de diciembre de 2010.
Observaciones	Generales 1. Se verificó una demora promedio de 13 meses en la gestión de la contratación de los alquileres de inmuebles por parte del Ministerio de Educación. Dicha situación provoca: • Contar con información presupuestaria incorrecta en la cuenta de inversión correspondiente al período anual bajo estudio.

	• Prórrogas que sujetan la relación contractual a una norma anterior. • Efectuar pagos a través de mecanismos que son de excepción. • El no cumplimiento de los principios de economía, eficiencia y eficacia. 2. El 40% de los inmuebles alquilados de la muestra seleccionada, se encontraban al 31 de diciembre de 2009 con contrato vencido. Carpetas de Pago 3. No fueron suministradas por la Dirección General de Contaduría General, 17 carpetas de pago, que representan el 19.01%. 4. El 29.2% (21 casos) de las carpetas analizadas se pagaron por el Decreto. 2143/07 y su complementario N° 400/08 y no poseían documentación pertinente. 5. El 20.83% (15 casos) de la muestra analizada correspondieron a pagos de más de un período mensual. 6. En 2 casos que representan el 63.64% de los montos analizados, fueron devengados en 2009 y correspondían a años anteriores. Expedientes Verificados 7. En todos los casos de la muestra seleccionada, no se pudo verificar el llamado a licitación pública para la contratación de los inmuebles. 8. En 14 casos de la muestra seleccionada, que
--	---

	representa el 93.33% no se encontraba agregada a la actuación la constancia de verificación previa de la existencia de inmuebles de propiedad del GCABA. 9. No se observaron acciones tendientes a tramitar las expropiaciones aconsejadas en los dictámenes de la Procuración General. 10. Las firmas de los contratos se realizan en fechas posteriores a las del comienzo de la vigencia de los mismos. 11. No existe unificación de criterio en las prórrogas de contratos. 12. De las 15 actuaciones relevadas, se observó qué: • En 14 casos (93.3%) no surge documentación que avale la búsqueda de inmuebles con las necesidades requeridas (previo a la firma del contrato). • En 4 casos (26.7%) no se han firmado los contratos pertinentes, habiendo uno de ellos iniciado acciones judiciales por desalojo¹. 13. En el caso de la Resolución que justifica el exceso del valor locativo fue emitida con fecha posterior a la firma del contrato
Conclusión	Del examen practicado por esta Auditoría, se desprende que no existe una gestión eficaz en relación a la contratación de alquileres, lo que genera: ✓ atrasos en la renovación de los contratos de alquileres vencidos, debiendo otorgar

¹ Expediente N° 35.684/04 - 24086/08

	necesariamente prórrogas que se ajustan a normas que han perdido vigencia. ✓ No contar con información presupuestaria precisa en la Cuenta Inversión, ya que los gastos derivados del alquiler de los inmuebles no son imputados en el momento de su devengamiento. ✓ La utilización de mecanismos de excepción que se apartan de los procedimientos de contratación. En lo que respecta al alquiler de inmuebles destinados a establecimientos escolares debería gestionar el Organismo, que tiene a cargo la gestión bajo estudio, la posibilidad de adecuar el espíritu de la Ley a la realidad, en lo que se refiere al llamado a licitación pública, explicitando el caso de dicho acto administrativo para las nuevas propiedades que en el futuro se alquilen. Asimismo, debería considerarse lo aconsejado por la Procuración General, en lo que se refiere a la expropiación de edificios alquilados por el uso de establecimientos escolares. Finalmente debería tenerse en cuenta la posibilidad de realizar un relevamiento edilicio sobre los inmuebles alquilados por el Ministerio de Educación.
--	--

**Informe Final de Auditoría
"Alquileres Ministerio de Educación"
Proyecto N° 2.10.08**

DESTINATARIO

Señor:
Vicepresidente 1°
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. Oscar Moscariello
S / D

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y por la ley 70, artículos 131, 132 y 136, la Resolución N° 240/AGCBA/2009, la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires procedió a efectuar un examen en el ámbito del Ministerio de Educación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objeto que a continuación se detalla:

1. Objeto

El objeto de la auditoría incluyó el inciso 3, partida principal 2 de las Unidades Ejecutoras que a continuación se detallan:

UE	PROG	SUBPROG	ACT
550	1	0	1
560	2		1
560	26		3
561	17	0	1
561	17	1	3
561	17	2	4
561	17	2	5
561	17	3	3
561	17	4	3
561	17	5	3

561	17	6	1
561	17	8	4
561	17	8	6
561	17	9	3
561	17	9	7
561	17	10	3
573	20		1
672	3		1-2-3

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de SIGAF

Etapas del presupuesto:

Sancionado	Vigente	Devengado
23.989.604	13.526.571	13.406.289

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Cuenta Inversión.

2. Objetivo

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

3. Alcance

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (AGCBA), aprobadas por la ley 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y las Normas Básicas de Auditoría aprobadas por resolución 161/2000 de la AGCBA.

Se realizaron los siguientes procedimientos de auditoría:

1. Relevamiento de la normativa aplicable
2. Relevamiento del Circuito de Contratación
3. Entrevistas con funcionarios del Área
4. Análisis legal de expedientes correspondientes al alquiler de inmuebles.
5. Vista de legajos seleccionados.
6. Análisis del presupuesto 2009 y su ejecución.

7. Comparación de las valuaciones efectuados por el Banco de la Ciudad con respecto al valor contratado.

8. Análisis de Carpetas de Pago.

Las tareas de campo fueron realizadas entre el 5 de octubre y el 17 de diciembre de 2010.

3.1. Determinación de la muestra

Se determinó una muestra de 15 inmuebles, a fin de realizar los correspondientes análisis Legal y Técnico como así también verificar las carpetas de pago que fueron seleccionadas.

3.1.1. Propiedades seleccionadas

Fue determinada en función de la vigencia de los contratos y la significatividad de los montos del alquiler. Según la información provista por la Dirección General de Coordinación Legal e Institucional del Ministerio de Educación (DGCLEI) el universo alcanza a 76 propiedades (Anexo II), que clasificadas por la vigencia de los contratos, se ajusta al siguiente detalle:

<i>Vigencia de los contratos</i>	<i>Cantidad</i>		<i>Monto mensual anualizado</i>	
Renovados antes de 2009	8		3,970,800	
Renovados en 2009	30	38	4,939,200	8,910,000
Total Contratos Vigentes	38			8,910,000
Contratos Vencidos	38			2,881,032
Total Universo	76			11,791,032

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por DGCLEI.

Como se puede observar, el 50% de los inmuebles alquilados se encontraban con contratos de alquiler vencidos dentro del año del estudio.

Teniendo en cuenta la significatividad de los montos de alquiler en cada una de las clasificaciones efectuadas, la muestra se seleccionó según el siguiente detalle:

Concepto	Detalle en unidades alquiladas			Detalle en montos anualizados		
	Universo	Muestra	%	Universo	Muestra	%
Renovados antes de 2009	8	3	37,50%	3.970.800	3.412.800	85,95%
Renovados en 2009	30	6	20,00%	4.939.200	1.464.000	29,64%
Vencidos	38	6	15,79%	2.881.032	631.200	21,91%
Totales	76	15	19,74%	11.791.032	5.508.000	46,71%

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por DGCLEI.

Como se puede observar, de la muestra seleccionada, el 40% de los inmuebles alquilados se encontraban con contratos de alquiler vencidos dentro del año del estudio.

Cabe mencionar, que a fin de homogeneizar la selección de propiedades de la muestra, se consideró el valor anual de cada contrato, ya que el monto detallado en la cuenta inversión se encuentra afectado por devengamiento de valores correspondientes a ejercicios anteriores.

Los inmuebles seleccionados en la muestra son detallados en Anexo III

3.1.2. Carpetas de Pago

De los 15 inmuebles de la muestra, se seleccionaron 89 carpetas de pago entre las compuestas por Partes de Recepción Definitiva y Ordenes de Pago Presupuestarias (C41), de acuerdo al detalle que surge del SIGAF. Se consideraron en forma aleatoria periodos comprendidos entre Marzo y Diciembre del 2009.²

² La documentación solicitada por propiedad, varió según la cantidad de propietarios de cada inmueble.

#	Solicit.	Verific.	No puestos a disposición	% de los no verificados	Monto verificado	Total Cuenta Inversión	% Verificado
Carpetas de Pago	89	72	17	19,10%	3.140.498	13.406.288	23,43%

Fuente: Elaboración propia con información relevada en DGCG

Las Carpetas de Pago que no fueron puestas a disposición, la Dirección General de Contaduría General, informó las mismas no contienen datos asociados a los sistemas SIGAF y SADE³.

4. Limitación al alcance

No fueron suministradas por la Dirección General de Contaduría General, 17 carpetas de pago seleccionadas, por no tener las mismas datos asociados a los sistemas SIGAF Y SADE.

5. Aclaraciones Previas

En el caso de los expedientes que son identificados con dos números de registro, los mismos son vinculados.

6. Comentarios

6.1. Normativa

La aplicable en el ejercicio bajo estudio es la Ley N° 2095/07 y su Decreto Reglamentario N° 754/08. Cabe mencionar que existen contratos, cuya prórroga fue efectuada bajo los lineamientos del Decreto PEN N° 5.720/72 incisos 129 a 136.

6.2. Procedimiento de la contratación

³ Informe N° 1376502/DGCG/10.

La locación administrativa de inmuebles a terceros cumple un procedimiento conforme lo establecido en la Ley N° 2095/07 y su Decreto Reglamentario N° 754/08 (art. 28 inc. 8, apartados a/q).

Los titulares de las jurisdicciones, como ser: Ministerios, Secretarías y Organismos fuera de nivel y la Escribanía General son los autorizados a suscribir la documentación.

La Dirección General de Administración de Bienes, en adelante DGAB, recibe la solicitud para efectuar la locación, prórroga o renovación de la relación contractual. Esta debe indicar: radio de ubicación, destino, superficie, características y duración de la locación.-

El mismo artículo e inciso en su apartado b) establece que se debe informar si existe un bien propiedad del GCABA que cumpla con los requerimientos, o en su defecto debe efectuar la búsqueda en el sector privado. Lo señalaba el art. 133, del decreto 5720/72 y lo establece el apartado e) del decreto reglamentario de la ley 2095/07, debiendo comunicar al área peticionante y efectuar la tasación del bien; conforme inc. 133 decreto 5720/72, art. 28 inc. 8 apartado g del decreto 754.

El peticionante deberá efectuar la visita a los bienes y seleccionar el que considere pertinente, comunicarlo a la DGAB y adjuntar la afectación preventiva de fondos. Dicha Dirección elabora el contrato y lo remite a la Procuración General y a la Dirección General de Contaduría General.-

En la práctica, en las actuaciones, se ordena una tasación y la efectúa la Dirección General Pignoratícios del Banco Ciudad. Una vez producidos los dictámenes e informes de la Procuración General y la Contaduría General respectivamente, la D.G.A.B. coordina con el locador la fecha y hora de la suscripción del contrato, luego se remiten las actuaciones a la Contaduría General donde se toma registro a los fines de la liquidación del gasto y el pertinente pago de las mensualidades.-

Cumplidos los requisitos previos conforme a lo normado por el art. 28 inc. 8 apartado j) la Escribanía General de Gobierno adjunta certificados de dominio e inhibición y firmado el contrato recibe una copia para su registro, conforme apartado K).-

Los apartados l, m), n), ñ), o), p) y q) establecen los requisitos que debe tener el contrato referidos a los temas de prórroga y la intervención previa en todos los casos de la Procuración General.

La Dirección Operativa de Inmuebles y Obra Pública (DOIOP) proporcionó mediante nota⁴ la descripción de acciones y el circuito administrativo que se desarrolla hasta la firma del contrato del alquiler respectivo. Cabe señalar, que de las mismas no surge el llamado a Licitación Pública ni la consulta de si existe un inmueble perteneciente al GCABA que cubra las necesidades.

6.3. Expedientes verificados

6.3.1. Consideraciones Generales

Por regla general toda contratación debe ser efectuada por licitación pública, siendo la excepción la contratación directa.-

En el caso que nos ocupa, es necesario señalar que el procedimiento en las actuaciones correspondientes a la muestra (en las que se ha celebrado el contrato), han concluido en contrataciones directas, ya sea en prórrogas o en contratos nuevos.

Del análisis efectuado por este equipo de auditoria, de los distintos expedientes que componen la muestra de los alquileres del Ministerio de Educación, surge que no existe en los actuados de referencia la aplicación de la regla general, la que determina que toda contratación del rubro debe hacerse por licitación pública.

⁴ Carpeta N° 1570419/DGCLEI/2010

La Procuración General, en los distintos dictámenes que ha producido con motivo de las tramitaciones conducentes a la suscripción de los contratos locativos ha manifestado, que los mismos debieran ser iniciados con la suficiente antelación a fin de evitar la necesidad y urgencia que obliga a su suscripción varios meses después de iniciado el periodo de vigencia del contrato o incluso a fin de regularizar situaciones o relaciones extracontractuales que obligan a la administración a prórrogas que sujetan dicha relación contractual a una norma anterior a la vigente.

Es decir que existen contratos o prórrogas que son firmados con hasta dos años y medio⁵ de diferencia entre la fecha de suscripción y la fecha de inicio del mismo siendo la causa por la que la Administración se ve obligada a aplicar una norma que a la fecha de suscripción no se encuentra vigente. A fin de graficar lo antedicho, en anexo IV se detalla dicha demora.

Cualquiera sea la Ley aplicada, los dictámenes de la Procuración General, reiteran que es necesario arbitrar los medios a fin de concretar una solución definitiva y permanente en la locación de inmuebles que tengan por función fines educativos, de modo tal que una Escuela o Colegio tenga garantizada su ubicación física en el área de influencia dentro del ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

Para el caso de prórrogas, se aplicó el Decreto PEN 5720/72, incisos 129 a 136. De acuerdo a los dictámenes emitidos por Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, la prórroga de un contrato da lugar a la aplicación de la normativa que se aplicaba al momento del inicio de la relación contractual es decir del contrato anterior que es prorrogado y no a la aplicación de la normativa vigente al momento de suscribir el nuevo contrato.

La prórroga estaba específicamente enunciada en el inc. 130 apartado c) del Decreto en cuestión, que señalaba: "la relación locativa podrá

⁵ Expediente N° 30.610/06-15.939/08

prorrogarse hasta 3 años" y es lo que genera esta extensión en la aplicación de la norma.- El mismo en el inc. 133 establecía que el Tribunal de Tasaciones u Organismo equivalente fijaba mediante una tasación el valor o canon locativo del bien

Cuando la contratación se efectuaba en forma directa el alquiler pactado no podía superar el 15% del canon determinado conforme el párrafo anterior y como excepción a dicha regla, cuando el valor superase tal proporción, debía fundarse en razones que objetivamente determinasen pagar un precio mayor, razones tales como necesidades de servicio, relación contractual existente en una zona determinada, características particulares del bien e incluso mejoras específicamente realizadas.-

Del análisis efectuado, surge que del universo de propiedades alquiladas; en tres casos su valor locativo excede el canon determinado con el Banco Ciudad, siendo en uno de ellos superior al 15%.

Sobre una totalidad de 15 actuaciones relevadas, en 5 casos se utiliza la opción de prórroga o renovación y en los 10 restantes la Ley N° 2095/07 y su Decreto Reglamentario N° 754/08 en su art. 28 inc. 1, 2, 4 y 8 es la de aplicación. Cabe consignar que de éstos últimos, 4 aún no habían sido firmados al momento del presente estudio.⁶

Cabe destacar que en 6 actuaciones correspondientes a la muestra, la Procuración General ha planteado que "...debería concretarse una solución definitiva a la contratación de inmuebles con destinos específicos a cargo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, como el que resulta objeto de este actuado, con sus características de exclusividad y especificidad, mediante la expropiación del mismo...". No se ha podido verificar la existencia de tramitaciones tendientes a procurar la expropiación mencionada en las actuaciones que forman parte de la muestra.

⁶ Expedientes N° :12.462/08; 9.661/04; 35.864/04 – 24036/08; 54.814/04 – 24.032/08.

De la muestra analizada se comprobó que en 14 casos no consta en los expedientes la constancia de verificación de inmuebles pertenecientes al Patrimonio de la Ciudad (Expte. N° 35.684/04), tal como lo establece el Decreto N° 754 artículo 28 inciso 8 apartado d) "...ante la inexistencia de inmuebles pertenecientes al patrimonio de la ciudad se gira a la Dirección General de Compras y Contrataciones, a fin de que intervenga en la licitación pública pertinente...".

En cuanto al llamado a Licitación Pública, la Procuración General (salvo en los Expedientes 23.886/08 y 29.766/04), dictaminó que debido a que la dependencia propiciante viene ocupando ese bien, ante tal hecho consumado y para no dilatar más el trámite, podría considerarse como cumplidos los requisitos establecidos, no obstante que dicha exigencia normativa debe realizarse en todas las contrataciones futuras.

De los actuados surgen solicitudes de gasto, así como registros definitivos respecto de reconocimiento de deudas por periodos no abonados o diferencias con el canon locativo y lo que se pudo haber acordado con el propietario ya sea por falta de pago o por periodos en los cuales el bien fue utilizado sin contrato habiendo abonado el alquiler a valores de un contrato vencido, asimismo de las solicitudes de gasto y de los compromisos definitivos surgen pagos que se realizan conforme lo normado por los decreto 2143/07 y 400/08.

Se ha verificado que no se unifican criterios para el caso de prórrogas o período de duración contractual, el cual debiera ser fijado siempre en un mínimo de 3 años, tanto para las prórrogas como para la suscripción de

nuevos contratos, a fin de evitar perjuicios o diferencias en los casos de oscilación en los precios de los alquileres de bienes inmuebles, que al estar fijados por periodos mínimos de tres años eviten un reajuste anual.-

Por último, cabe considerar que según las actuaciones analizadas por este equipo de auditoria, se ha verificado que en cuatro casos aún no se

han firmado los correspondientes contratos, teniendo uno de ellos una acción judicial por desalojo iniciada por los herederos de uno de los propietarios.

De las 76 propiedades que el MEGC tiene alquiladas, 38 se encuentran con el contrato respectivo vencido, los que abarcan períodos desde el año 2001 al año 2009, según el siguiente detalle:

Año Vencimiento Contrato	Total Contratos
2001	2
2003	10
2004	2
2006	11
2007	4
2008	4
2009	5
TOTAL	38

Fuente: Elaboración propia con datos suministrados por DGCLEI.

Si consideramos que de los otros 38 inmuebles alquilados, 30 fueron renovados durante el ejercicio bajo estudio, evidentemente existen dificultades administrativas que no permiten una fluida renovación de los contratos que se vencen.

6.3.2. Expedientes verificados

De la verificación de los expedientes, surgen particulares detalles que a continuación se explicitan:

✓ Expediente N° 54.814/04 - 24.032/08

No existe en los presentes actuados referencia a la situación o relación contractual que une a las partes entre el periodo que va desde el 31 de diciembre 2003 y la toma de vista del expediente. De la verificación de los pagos, se observó que los mismos se efectuaron bajo los lineamientos del Decreto 2143/07 y su complementario Decreto 400/GCABA/08 y por montos correspondientes a los valores del contrato vencido

✓ **Expediente N° 12.462/08**

El último Convenio de Prórroga firmado, venció el 31 de diciembre de 2008.

Se pudo verificar que el tiempo transcurrido desde el vencimiento del contrato anterior hizo que se incrementara el monto del futuro contrato al solicitarse a la locadora una nueva pretensión, ya que existía acuerdo con la misma en firmar el contrato por el período 01/01/2009 al 31/12/2011, el cual representaba un monto total de \$811.800. La nueva pretensión haría elevar el monto total del contrato a \$ 972.000, lo que representa un incremento del 19.7% entre una pretensión y otra.

✓ **Expediente N° 9.661/04**

Surge de los actuados que el último vencimiento de prórroga operó el 31 de diciembre de 2003⁷, y a la fecha del presente análisis aún no se había firmado la renovación respectiva. Cabe señalar que la locadora, con fecha 6/9/2010, solicita mediante carta documento el pago de montos adeudados, desocupación del inmueble y pago de diferencias de valores locativos.

El tiempo transcurrido hace que se vaya incrementando el monto del posible contrato. Al respecto existen valuaciones del Banco Ciudad en donde establecen con fecha 24/7/2008 un canon de \$18.000 y con fecha 26/10/2010 de \$32.000.

✓ **Expediente N° 23.886/08**

Del análisis del Expediente no surge la debida fundamentación de la contratación directa, lo cual no fue soslayado por la Procuración General

⁷ En el Expte. no se verificó la existencia del contrato hasta esa fecha. El dato fue extraído de Carta Documento del propietario.

✓ **Expediente N° 13.574/09**

El contrato que había finalizado el 30/6/2009 fue prorrogado a partir del 01/10/2009.

✓ **Expediente N° 31.549/06 - 23.821/08**

El contrato había vencido el 31/12/08 y el nuevo tiene vigencia del 1/06/09 al 31/05/12.

No surge de los presentes actuados referencia a la relación contractual que une a las partes entre el periodo que va desde el 1 de enero de 2009 al 31 de mayo de 2009.

✓ **Expediente N° 29.766/04**

En los actuados no existe referencia formal respecto de la relación contractual en el período 1º de julio de 2003 al 1º de julio de 2006 ya que la fotocopia del ejemplar que se acompaña en los actuados no se encuentra debidamente firmado por las partes.

Asimismo desde esa fecha y hasta el 30 de marzo de 2009 no se verifica en el expediente la relación contractual alguna.

Cita el Informe de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires la Expropiación como solución definitiva.

✓ **Expediente N° 51.910/07**

Demora en la firma de la prórroga. Ver anexo IV.

✓ **Expedientes N° 30.610/06-15.939/08**

Se constató la existencia de una copia de prórroga (período 1º de julio de 2003 a 30 de junio de 2006) de contrato con una sola firma ilegible agregada a la actuación.

El Dictamen de la Procuración hace mención a la Expropiación como solución definitiva.

✓ **Expediente N° 31.550/06**

Se verificó que existen proyectos de contrato que no se formalizaron y por ende no surge de los presentes actuados referencia a la situación o relación contractual que une a las partes en el periodo que va del 1 de octubre de 2006 al 31 de marzo de 2009.

El Dictamen de la Procuración hace mención a la Expropiación como solución definitiva.

✓ **Expediente N° 42.397/04**

No surge referencia a la situación o relación contractual que une a las partes en el periodo que va desde el 1 de julio de 2003 y 31 de mayo de 2009, si bien existió movimiento de las actuaciones durante el año 2008, nada surge de los eventuales pagos efectuados, ni como fueron hechos y en base a que norma jurídica. De las carpetas de pago seleccionadas al efecto, solamente fueron suministradas 4 de las 15 solicitadas, las que se encuentran entre las mencionadas en Limitación al Alcance.

✓ **Expediente N° 35.684/04 – 24.036/08**

Se pudo verificar que no existe referencia a la situación o relación contractual que une a las partes entre el periodo que va desde el 1 de julio de 2003 hasta la fecha habiéndose iniciado juicio de desalojo contra el GCBA. De la verificación de los pagos, se observó que los mismos se efectuaron bajo los lineamientos del Decreto 2143/07 y su complementario Decreto 400/GCABA/08 y por montos correspondientes a los valores del contrato vencido

El Dictamen de la Procuración hace mención a la Expropiación como solución definitiva.

✓ **Expediente N° 1.079.843/09-73.303/03**

Surge del actuado un reconocimiento de deuda con la locadora por el período 12/09/05 al 11/12/08 sin que se haya firmado por ese período contrato de locación alguno.

El Dictamen de la Procuración hace mención a la Expropiación como solución definitiva.

Hasta el 11/12/09 tenía vigencia un contrato cuya fecha de iniciación era el 12/12/08 y fue firmado con fecha 05/05/2009. El valor locativo se estableció en \$23.900

La Resolución que justifica el exceso (32.77%) de mayor valor acordado (\$23.900.-) sobre la tasación del Banco Ciudad (\$18.000.-) fue emitida con fecha posterior a la firma del contrato⁸.

✓ **Expediente N° 20.473/08**

Hubo demora en la firma del contrato. Ver anexo IV.

✓ **Expediente N° 7.122/08**

El Dictamen de la Procuración hace mención a la Expropiación como solución definitiva.

Hubo demora en la tramitación del contrato. Ver anexo IV.

6.4. Carpetas de Pago

En 21 de las carpetas analizadas (29.2%), se verificó que el pago se realizó por medio de los Decretos 2.143/07 y su complementario Dec. 400/GCABA/08. Las mismas fueron liquidadas por Orden de Pago Presupuestaria, y no contaban con facturas emitidas por los beneficiarios, ni la

⁸ Resolución N° 2527/MEGC/09 del 06/05/2009.

documentación de AFIP e II.BB pertinente; contenían una Orden de Pago Global y un el Registro de Compromiso Definitivo.

En las restantes carpetas analizadas (70.8%) las mismas contaban con toda la documentación pertinente.

De la verificación de las carpetas de pago verificadas, surge que distintos casos se abonaron por liquidación más de un período, de acuerdo al siguiente detalle:

Nº Carpetas	Períodos pagados	%
1	3 años y 3 meses (1)	1,39%
8	9 meses	11,11%
4	6 meses	5,56%
1	4 meses (2)	1,39%
1	3 meses	1,39%
57	mensuales	79,17%
72	TOTAL	100,00%

Fuente: Elaboración propia con información relevada en DGCG

Como se puede apreciar, el 79,17% de los casos, se liquidaron los valores mensuales.

En el período (1) el pago obedeció a un reconocimiento de deuda del período comprendido entre 12/09/2005 y 11/12/2008⁹. En cuanto al período señalado con (2) el mismo comprendió entre el 15/8/2008 y el 31/12/2008¹⁰,

En cuanto a los montos verificados, en los mismos existían pagos de años anteriores, de acuerdo al siguiente detalle:

Pagos Efectuados	Importes	%
Año 2009	1.141.898,34	36,36%
Años Anteriores	1.998.600,00	63,64%
TOTALES	3.140.498,34	100,00%

Fuente: Elaboración propia con información relevada en DGCG

⁹ Expediente N° 73.303/03-1.079.843/09

¹⁰ Expediente N° 20.473/08

Del cuadro precedente surge que el 63.64% de la muestra analizada, corresponde a pagos de períodos anteriores al año bajo estudio.

6.5. Presupuesto

UE	Sancionado (1)	Vigente (2)	Devengado (3)	(3) / (1) %	(3) / (2) %
550		636	636		100,00%
560	289.641	4.716	4.520	1,56%	95,84%
561	22.099.978	11.900.159	11.780.073	53,30%	98,99%
573	309.385	273.149	273.149	88,29%	100,00%
672	1.290.600	1.347.911	1.347.911	104,44%	100,00%
TOTALES	23.989.604	13.526.571	13.406.289	55,88%	99,11%

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Cuenta Inversión.

Del cuadro precedente, se desprende que el presupuesto sancionado se redujo en un 43.6%, habiéndose ejecutado el 99% del presupuesto definitivo.

Cabe señalar, que la cifra devengada no indica los alquileres correspondientes al ejercicio auditado, ya que la misma se encuentra afectada por pagos correspondientes a ejercicios anteriores, lo cual distorsiona las relaciones porcentuales que se quieran obtener. Tal es así que considerando los montos anualizados del universo de los contratos de alquileres correspondientes al ejercicio auditado, el mismo asciende a \$11.791.032.- y el monto devengado es de \$13.406.289.

Como se puede apreciar, la situación de atraso en la firma de los contratos y pago de los respectivos alquileres, conlleva a no tener en la cuenta inversión un dato fidedigno que represente los alquileres que paga el Ministerio de Educación por el ejercicio de que se trate.

7. Observaciones

Generales

1. Se verificó una demora promedio de 13 meses en la gestión de la contratación de los alquileres de inmuebles por parte del Ministerio de Educación. Dicha situación provoca:
 - Contar con información presupuestaria incorrecta en la cuenta de inversión correspondiente al período anual bajo estudio.
 - Prórrogas que sujetan la relación contractual a una norma anterior.
 - Efectuar pagos a través de mecanismos que son de excepción.
 - El no cumplimiento de los principios de economía, eficiencia y eficacia.
2. El 40% de los inmuebles alquilados de la muestra seleccionada, se encontraban con contrato vencido al 31 de diciembre de 2009.

Carpetas de Pago

3. No fueron suministradas por la Dirección General de Contaduría General, 17 carpetas de pago, que representan el 19.01%.
4. El 29.2% (21 casos) de las carpetas analizadas se pagaron por el Decreto. 2143/07 y su complementario N° 400/08 y no poseían documentación pertinente.
5. El 20.83% (15 casos) de la muestra analizada correspondieron a pagos de más de un período mensual.
6. En 2 casos que representan el 63.64% de los montos analizados, fueron devengados en 2009 y correspondían a años anteriores.

Expedientes Verificados

7. En todos los casos de la muestra seleccionada, no se pudo verificar el llamado a licitación pública para la contratación de los inmuebles.

8. En 14 casos de la muestra seleccionada, que representa el 93.33% no se encontraba agregada a la actuación la constancia de verificación previa de la existencia de inmuebles de propiedad del GCABA.
9. No se observaron acciones tendientes a tramitar las expropiaciones aconsejadas en los dictámenes de la Procuración General.
10. Las firmas de los contratos se realizan en fechas posteriores a las del comienzo de la vigencia de los mismos.
11. No existe unificación de criterio en las prórrogas de contratos.
12. De las 15 actuaciones relevadas, se observó qué:
 - ✓ En 14 casos (93.3%) no surge documentación que avale la búsqueda de inmuebles con las necesidades requeridas (previo a la firma del contrato).
 - ✓ En 4 casos (26.7%) no se han firmado los contratos pertinentes, habiendo uno de ellos iniciado acciones judiciales por desalojo¹¹.
13. En el caso de la Resolución que justifica el exceso del valor locativo fue emitida con fecha posterior a la firma del contrato.¹²

8. Recomendaciones

1. y 2. Arbitrar los medios a fin de que no existan demoras en la gestión de la contratación de los alquileres de inmuebles..
3. Verificar el sistema de archivo de la documentación, a fin de que se puedan verificar en un 100%.
4. Evitar la utilización de mecanismos de excepción que se apartan a los procedimientos de contratación vigentes para el GCABA.
- 5 y 6 Imputar el gasto que demande el alquiler de los inmuebles al presupuesto anual de recursos y gastos que correspondan de acuerdo al momento en que se devengó efectivamente dicho gasto. De esta manera, se

¹¹ Expediente N° 35.684/04 - 24086/08

¹² Expediente 73.303/03 - 1.079.843/09

podrá conocer para cada ejercicio a nivel Ministerio el gasto real derivado del alquiler de los inmuebles.

7. Arbitrar los medios pertinentes a fin de que se cumpla con el llamado a licitación pública, tal como lo establece la norma vigente para el GCABA en materia de contrataciones.
8. Incorporar en todos los casos la constancia de verificación previa de la existencia de inmuebles de propiedad del GCABA.
9. Activar las gestiones pertinentes a fin de tramitar las expropiaciones aconsejadas por la Procuración General.
- 10.11 y 12. Arbitrar los medios pertinentes, a fin de que:
 - ✓ La firma de los contratos se realice con anterioridad a la entrada en vigencia de los mismos.
 - ✓ Se lleven adelante la implementación de las medidas que resulten necesarias con el fin de mejorar la gestión de alquileres de inmuebles, evitando así tener que otorgar prórrogas de los contratos celebrados oportunamente.
13. Activar las gestiones pertinentes, a fin de que la Resolución que justifique el exceso del valor locativo sea emitida con anterioridad a la vigencia del contrato.

9. Conclusión

Del examen practicado por esta Auditoría, se desprende que no existe una gestión eficaz en relación a la contratación de alquileres, lo que genera:

- ✓ atrasos en la renovación de los contratos de alquileres vencidos, debiendo otorgar necesariamente prórrogas que se ajustan a normas que han perdido vigencia.

-
- ✓ No contar con información presupuestaria precisa en la Cuenta Inversión, ya que los gastos derivados del alquiler de los inmuebles no son imputados en el momento de su devengamiento.
 - ✓ La utilización de mecanismos de excepción que se apartan de los procedimientos de contratación.

En lo que respecta al alquiler de inmuebles destinados a establecimientos escolares debería gestionar el Organismo, que tiene a cargo la gestión bajo estudio, la posibilidad de adecuar el espíritu de la Ley a la realidad, en lo que se refiere al llamado a licitación pública, explicitando el caso de dicho acto administrativo para las nuevas propiedades que en el futuro se alquilen.

Asimismo, debería considerarse lo aconsejado por la Procuración General, en lo que se refiere a la expropiación de edificios alquilados por el uso de establecimientos escolares.

Finalmente debería tenerse en cuenta la posibilidad de realizar un relevamiento edilicio sobre los inmuebles alquilados por el Ministerio de Educación.

ANEXO I

CUADRO NORMATIVO PROYECTO N° 02.10.08

LOCACIONES ADMINISTRATIVAS

MINISTERIO DE EDUCACION

NORMA	CONTENIDO	FECHA BO	B. O.	OB.
Decreto N° 5720/pen/72	Reglamenta ley de contrataciones y compras N° 23354	31-08-1972	BM 22495	
Decreto N° 21/GCABA/97	Procedimiento a seguir por las distintas dependencias en la locación de bienes inmuebles a terceros	11-02-1997	133	Modificada por decreto N° 1806/00
Decreto N° 1806/GCABA/00	Autoriza al Subsecretario de Gestión Operativa a firmar los contratos de locación a terceros.-	01-11-2000	1060	Modificada por decreto N° 925/01
925/GCABA/01	Facultase al titular de la F/N Subsecretaria de Escribanía General Area Jefe de Gobierno a firmar los contratos de locación a terceros	19-07-01	1236	
Resolución N° 77/PG/06	Establece el domicilio legal del GCABA a los efectos de notificación judicial es la Procuración General, Depto. Oficios y cédulas, Uruguay 458, complementa ley 1218/03. modifica decreto N° 3758/85.-	3-5-06	2430	
Ley N° 2095/06	Ley de Compras y Contrataciones de la CABA.-	2-11-06	2557	
Ley N° 2143/07	Faculta a funcionarios. Autoriza pagos,	10-01-	2847	Modificada por

	transferencia con cargo a rendir cuenta, Compromisos de obligaciones. Contrataciones del Estado. Complementada por decreto 400/08. Deroga decretos N° 1381/07 y 1289/07	08		decretos 292/10, 856/08, 329/08
Decreto N° 326/GCABA/08	Se crean coordinaciones en distintas reparticiones. Coordinación de inmuebles y obra pública	17-04-08	2911	
Decreto N° 400/GCABA/08	Complementa provisiones establecidas en el dec. 2143/07. Contrataciones, Solicitud de gastos, Orden de pago. Reglamentada por Resolución N° 348/10. Complementa por Decreto N° 2143. Modifica decreto 329/08.-	22-04-08	2914	Derogada por decreto N° 556/10
Decreto N° 754/GCABA/08	Reglamenta la ley N° 2095/06. Procesos de compras y contrataciones.-	27-06-08	2960	
Decreto N° 1210/GCABA/08	Modifica estructura organizativa del Ministerio de educación	21-10-08	3039	
Resolución N° 5255/MEGC/08	Aprueba contratación directa inmueble en Cabrera 3430/44, Capital, Escuela N° 13 D. E. 2°.-			
Resolución N° 8629/MEGC/08	Aprueba contratación directa inmueble en Paraguay 3925, Capital, Instituto Superior del Profesorado de Educación Especial.-			
Resolución N° 8645/MEGC/08	Aprueba contratación directa inmueble en Constitución 4154, Capital, Escuela N° 22 D. E. 6°.-			
Decreto N° 493/GCABA/09	Se suspende toda nueva contratación.-	09-06-09	3191	Modificado por decreto N° 909/09
Decreto N° 804/GCABA/09	Modifica estructura organizativa del GCABA. Ministerio de educación	15-09-09	3258	
Decreto N° 1064/GCABA/09	Modifica estructura organizativa del Ministerio de educación	10-12-09	3318	
Resolución N° 6864/MEGC/09	Aprueba contratación directa Escuelas N° 7, N° 8 y N° 25, distrito escolar N° 2 calle Guardia Vieja 4266.-			
Resolución N° 5687/MEGC/09	Aprueba prorroga locación administrativa inmueble en Jujuy 467, Capital, Dirección de gestión estatal del ME...-			
Resolución N° 428/MEGC/10	Aprueba contratación directa inmueble en California 1925, Capital, Escuela N° 24 D. E. 4°.-			
Resolución N° 434/MEGC/10	Aprueba contratación directa inmueble en Víctor Martínez 1780, Capital, Escuela N° 4 D. E. 8°.-			
Resolución N° 441/MEGC/10	Aprueba contratación directa inmueble en San Juan 1545, Capital, Escuela N° 1 D. E. 3°.-			
Resolución N° 454/MEGC/10	Aprueba contratación directa inmueble en Benito Juárez 2702 y 4 terrenos ubicados en Pasaje Diamante 2765/37 Capital, Escuela N° 9 D. E. 17°.-			
Resolución N° 4257/MEGC/10	Aprueba prorroga locación administrativa inmueble en Jujuy 467, Capital, Junta de Clasificación docente.-			

Anexo II

INMUEBLES ALQUILADOS

DESTINO	DIRECCION	VIGENCIA	VIGENCIA	CANON MENSUAL	TASACION
Oficinas Administrativas	Esmeralda 55	17/08/2008	16/08/2011	237.000	220.000
E.N.S. N° 7 y N° 8 y Esc. 25	Guardia Vieja 4.266	01/01/2009	31/12/2011	25.000	25.000
Esc. Prof. de Educ. Esp.	Paraguay 3.925	29/02/2008	28/02/2011	23.500	35.000
Vestuarios de la DGIYE	Estados Unido 1.238	08/01/2009	07/01/2012	23.000	21.000
Colegio N° 1	San Juan 1.545	01/04/2009	31/03/2012	23.000	31.000
Escuela N° 4	California 1.925	01/10/2009	30/09/2011	30.000	30.000
Escuela N° 10	Cachimayo 1.657/1.735	01/10/2007	30/09/2009	15.000 / 12.500	16.000
Escuela N° 9	Benito Juárez 2.702	01/04/2009	31/03/2012	17.000	17.000
CIFPA	Asamblea 153	01/04/2009	31/03/2012	16.000	
Escuela N° 15	Estados Unidos 3.141	01/01/2006	31/12/2008	15.300	37.900
Escuela N° 15	La Rioja 602	01/04/2009	31/03/2012	15.000	15.500

Escuela Nº 21	Beauchef 1.869	01/04/2009	31/03/2012	14.400	16.000
Escuela Nº 2	Chascomus 5.598	01/04/2009	31/03/2012	14.000	14.000
Escuela Nº 3	Girardot 1.946	01/04/2009	31/03/2012	14.000	18.400
Escuela Nº 2	Montiel 1.041	01/06/2009	31/05/2012	13.000	13.000
Esc. Domic. Nº 1 y Nº 2	San Blas 2.238	01/04/2009	31/03/2012	13.000	13.400
Escuela Nº 9	Sánchez 1.858	01/06/2009	31/05/2012	13.000	14.500
Escuela Nº 13	Bragado 5.350	01/04/2009	31/03/2012	11.500	16.000
Escuela Nº 5	Com. De Malv. 3.234	01/04/2009	31/03/2012	11.500	11.500
Escuela Nº 9	Miralla 2.666	01/04/2009	31/03/2012	11.500	11.500
Escuela Nº 17	E. Martínez 1.430	01/07/2009	30/06/2011	17.000	17.000
Escuela Nº 4	Alv. Thomas 3.375/91	01/06/2009	31/05/2012	11.000	11.000
Escuela Nº 15	J. A García 1.511	01/07/2009	30/06/2011	16.000	16.000
Esc. 14 y Esc. Tec. Nº 37	Juan B. Alberdi 3.350	01/03/2004	28/02/2007	10.400	36.000
Esc. de Comercio Nº30	Acassuso 5.860	01/04/2009	31/03/2012	10.000	15.000
Escuela Nº 22	Cuzco 116	01/01/2007	31/12/2009	10.000	16.300
Escuela de Danzas Nº 1	Pieres 256	01/07/2009	30/06/2012	10.000	13.000
Colegio Nº 10	Quito 4.041	01/01/2007	31/12/2009	10.000	13.500
Escuela Nº 21	Rojas 1.554	01/07/2007	30/06/2010	10.000	14.100
Escuela Infantil Nº 4	Víctor Martínez 1.780	01/06/2009	31/05/2012	10.000	12.000
Escuela Nº 10	Felipe Vallese 975	01/04/2009	31/03/2012	9.900	9.900
Escuela Nº 8	Amancio Alcorta 1.934	01/07/2009	30/06/2012	9.500	10.000
Escuela Nº 10	Felipe Vallese 979	01/04/2009	31/03/2012	9.300	9.300
Escuela Nº 15	L. de la Torre 550	01/09/2009	31/08/2012	9.000	9.000
Escuela Nº 6	Olaya 1.565	01/04/2007	31/03/2010	9.000	12.500
CEAYA	San Nicolás 588	01/07/2006	30/06/2009	9.000	9.000
Escuela Nº 3	Tilcara 2.856	01/04/2009	31/03/2012	9.000	9.000
Escuela Técnica Nº 6	Ballivian 2.329	01/03/2005	29/02/2008	8.400	19.000
Escuela Nº 18	M. Cervantes 1.556	01/06/2009	31/05/2012	8.000	8.000

Juntas de Clasificación	Jujuy 467	12/12/2008	11/12/2009	23.900	18.000
Escuela Nº 13	Cabrera 3.430	11/10/2007	10/10/2009	11.500	18.300
Esc. Educ. Esp. Form. Lab. 6	Morón 4.460	01/01/2008	31/12/2010	7.500	17.600
Escuela Nº 16	Triunvirato 4.247	01/07/2003	30/06/2006	7.200	15.000
Juntas de Clasificación	Paseo Colon 315	01/01/2000	31/12/2001	10.500	18.000
Escuela Nº 2	Helguera 3.228	01/07/2003	31/08/2006	6.270	14.900
Escuela Nº 13	Cortina 2.449	01/07/2004	30/06/2007	6.000	9.500
Escuela Nº 20	Muñiz 2.147	01/07/2006	30/06/2009	6.000	15.000
Escuela Nº 21	M. Acosta 1.059/65	01/07/2003	31/12/2006	5.000	6.000
Escuela Nº 10	L. de la Torre 1.175	01/07/2003	30/06/2006	5.800	13.300
Esc. de Comercio Nº22	Constitución 4.154	01/07/2006	30/06/2009	8.500	13.500
Escuela Nº 19	Elia 473	01/07/2002	30/06/2003	5.600	12.000
Escuela Nº 6	Caracas 2.057	01/07/2003	30/06/2006	5.405	
Escuela Nº 20	Homero 1.157	01/07/2003	30/06/2006	5.300	10.400
Escuela Nº 7	Traful 3.831/35	01/07/2004	30/06/2007	5.100	9.500
Escuela Nº 11	Casafoust 761	01/07/2003	30/06/2006	5.000	10.000
Escuela Nº 22	Araoz 234	01/01/2004	31/12/2006	4.800	14.600
Escuela Comercio Nº 16	Julián Alvarez 123	01/04/2009	31/03/2012	7.000	20.500
Esc. de Rec. Nº 5	Cortejarena 3.350	01/07/2002	30/06/2003	4.400	10.000
Escuela Nº 1	Martín Fierro 5.351	01/07/2006	30/06/2008	6.600	8.500
Esc. de Comercio Nº 20	Nicasio Oroño 2.131	01/07/2003	30/06/2006	4.000	9.500
Escuela Técnica Nº 6	Rivadavia 7.055	01/01/2006	31/10/2008	3.910	7.200
Aulas p/ Normal 7	Armenia 1.353	03/09/2009	02/09/2010	11.000	falta la valuación
Escuela Nº 15	Eleodoro Lobos 437	01/01/2003	31/12/2004	5.175	Falta la valuación
Esc. p/ ciegos adult. Nº 34	Independencia 2.949	01/05/2005	31/12/2007	3.220	9.600
Colegio Nº 10	Quito 4.059	01/07/2003	30/06/2006	3.190	5.200
Escuela Nº 13	Warnes 1.816	01/01/2000	31/12/2001	4.416	15.600
Escuela Nº 7	Juan B. Alberdi 4.755	01/07/2002	30/06/2004	4.000	9.000
Escuela Nº 7	José Cubas 4.440	01/07/2002	31/12/2003	5.200	12.000

Escuela Nº 1	Guamini 1.167	01/07/2002	31/12/2003	4.800	9.500
Escuela Técnica Nº 15	Isabel la Católica 199	01/07/2003	31/08/2006	2.000	4.200
Escuela de Música Nº1	Balboa 210	01/07/2002	30/06/2003	5.500	11.000
Escuela Nº 4	Solís 1.815	01/07/2002	30/06/2003	5.500	15.000
Escuela Nº 2	Santander 1.148/50	01/07/2002	30/06/2003	5.000	7.500
Escuela Nº 21	Mariano Acosta 1.071	01/07/2002	30/06/2003	2.000	10.000
Escuela Nº 19	Luís Viale 1.046	01/07/2002	30/06/2003	1.600	6.500
Escuela Nº 19	Luís Viale 1.048	01/07/2002	30/06/2003	1.000	6.500

Anexo III

MUESTRA SELECCIONADA

EXPTÉ	DESTINO	DIRECCION	VIGENCIA	VIGENCIA
23.886/08	E.N.S. N 7 y Nº 8 y Esc. 25	Guardia Vieja 4.266	01/01/2009	31/12/2011
31.550/06	Colegio Nº 1	San Juan 1.545	01/04/2009	31/03/2012
13.574/09	Escuela Nº 4	California 1.925	01/10/2009	30/09/2011
29.766/04	Escuela Nº 9	Benito Juárez 2.702	01/04/2009	31/03/2012
42.397/04	Escuela Nº 17	E. Martínez 1.430	01/07/2009	30/06/2011
23.821/08	Escuela Infantil Nº 4	Víctor Martínez 1.780	01/06/2009	31/05/2012
12.462/08	Escuela Nº 15	Estados Unidos 3.141	01/01/2006	31/12/2008
51.910/07	Escuela Nº 13	Cabrera 3.430	11/10/2007	10/10/2009
1.079.843	Juntas de Clasificación	Paseo Colon 315	01/01/2000	31/12/2001
30.610/2006	Esc. de Comercio Nº 22	Constitución 4.154	01/07/2006	30/06/2009
54.814/04	Escuela Nº 1	Guamini 1.167	01/07/2002	31/12/2003

35.684/04	Escuela N° 21	Mariano Acosta 1.071	01/07/2002	30/06/2003
20.473/08	Oficinas Administrativas	Esmeralda 55	17/08/2008	16/08/2011
7122/08	Esc. Prof. de Educ. Esp.	Paraguay 3.925	29/02/2008	28/02/2011
1079843/09	Juntas de Clasificación	Jujuy 467	12/12/2008	11/12/2009

ANEXO IV Demora en la firma de los contratos vigentes

Expediente	Vencimiento Anterior	Contrato Vigente		Fecha de registro (b)	Demora firma (meses) (b)-(a)
		desde (a)	hasta		
73.303/03 1.079.843/09	11/09/05	12/12/08	11/12/09	05/05/09	4
12.462/08	31/12/08				
31.549/06- 23.821/08	31/12/08	01/06/09	31/05/12	01/06/10	12
29.766/04	01/07/06	01/04/09	31/03/12	01/06/10	14
51.910/07	10/10/07	11/10/07	10/10/09	30/10/08	12
9.661/04	31/12/03				
20.473/08	16/08/08	17/08/08	16/08/11	14/01/10	16
13.574/09	30/06/09	01/10/09	30/09/11	27/04/10	7
30.610/06- 15.939/08	30/06/06	01/07/06	30/06/09	31/12/08	30
23.886/08	31/12/08	01/01/09	31/12/11	28/01/10	13

42.397/04	30/06/03	01/07/09	30/06/11	01/06/10	11
31.550/06	30/09/06	01/04/09	31/03/12	12/05/10	13
35.684/04- 24.036	30/06/03				
7.122/08	28/02/08	29/02/08	28/02/11	31/12/08	11
54.814/04 - 24.032/08	31/12/03				
DEMORA PROMEDIO					13

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del análisis de Expedientes de la muestra