

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, 30 de noviembre de 2011					
Código del Proyecto	1.11.10					
Denominación del Proyecto	Mantenimiento Edilicio					
Período examinado	Año 2010					
Programas auditados	Programa 74					
Unidad Ejecutora	8856 Dirección General Mantenimiento Edificios Públicos y Mobiliario Urbano. (DGMAE)					
Objetivo de la auditoría	Controlar los aspectos legales y técnicos del o los contratos, y su ajuste a los términos contractuales y evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos del programa.					
Presupuesto (expresado en pesos)	Cuadro N° 1: Crédito sancionado, vigente y devengado Pp 74.					
	Inciso		Sanción	Vigente	Devengado	% devengado/vigente
	1	Gastos en personal	32.075.740	34.562.549	34.473.777	99,74%
	2	Bienes de consumo	916.274	1.069.746	1.069.702	100,00%
	3	Servicios personales no	6.804.677	8.704.954	8.257.720	94,86%
	4	Bienes de uso	3.143.500	12.638.123	12.560.629	99,39%
	Totales		42.940.191	56.975.372	56.361.829	98,92%
	Fuente: AGCBA de acuerdo a información suministrada por Cuenta de Inversión 2010.					
Alcance	Considerando que es la primera vez que la AGCBA realiza una auditoría en la DG se realizó un relevamiento previo a los fines de conocer en profundidad el organismo. El Universo de análisis se compuso de: • Información primaria de la organización: estructura organizativa, recursos humanos, físicos, económicos y financieros de la misma, programas presupuestarios vigentes. • Compras y Contrataciones 2010. • Edificios operativos de la Dirección Al respecto, cabe aclarar que las Responsabilidades Primarias de la Dirección auditada de acuerdo al Decreto N° 1017-GCABA-09 de fecha 13 de noviembre de 2009, son las que se transcriben a continuación. • Resolver sobre la conservación, mantenimiento y remodelación de los edificios de propiedad y/o uso del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que dentro de su nivel jerárquico no posean área de infraestructura y mantenimiento edilicio.					

	• <i>Elaborar proyectos, documentación técnica, la dirección y fiscalización de obra, contratación y certificación de avance de obras de remodelación y mantenimiento que requieran las unidades organizativas.</i> • <i>Entender en el mantenimiento y reparación del equipamiento de las instalaciones propias de los edificios de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la atención de las urgencias en la materia.</i> • <i>Proyectar, elaborar la documentación técnica e intervenir respecto a barreras arquitectónicas, tratamientos de paredones y muros expuestos hacia la vía pública y todo aquello que en el ámbito del espacio público tenga injerencia en la accesibilidad física de personas con capacidades especiales.</i> El Pp 74 contempla prestaciones y cobertura específica de mantenimiento en todos los edificios de propiedad y/o uso del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires según el siguiente detalle: 1. Instalaciones eléctricas 2. Instalaciones sanitarias 3. Instalaciones de gas 4. Desagotes 5. Provisión de grupos electrógenos 6. Cámaras frigoríficas, etc. Abarca además, la ejecución de mantenimientos, refacciones menores y conservación de edificios de propiedad y/o uso del Gobierno de la Ciudad de acuerdo al siguiente detalle: 1. Prestaciones por administración y/o terceros de obra civil (albañilería, pintura, techados, arenado y carpintería metálica y de madera), e instalaciones en general (eléctrica, gas, refrigeración, calefacción, etc.) en la totalidad del parque edilicio del Gobierno. 2. Cobertura por administración y/o terceros de la instalación temporaria de grupos electrógenos en la totalidad del parque edilicio del Gobierno. 3. Mantenimiento general por administración y/o terceros de ascensores, limpieza, centrales telefónicas, relojes de la vía pública (sólo por administración), etc., en especial en los edificios centrales = Edificio del Plata y Casa de la Cultura, como así también en cualquier dependencia del Gobierno. En el año 2010, la DGMAE realizó tareas operativas de mantenimiento y obras en los edificios que se detallan a continuación, por un monto total de \$ 12.379.586,49 (ver listado de obras en el Anexo II); todas ellas tramitadas a través de los decretos N° 2143/07 y 752/10.
--	--

Cuadro N° 2: Tareas Operativas y Obras 2010

Dirección General de Mantenimiento de Edificios
Centro Abastecimiento Municipal Ciudad de la Paz y Juramento -Belgrano-
Dirección de Red Fluvial
Edificio de Av. Córdoba 2222
Edificio del Plata
Hospital Rivadavia
Instituto de Rehabilitación Psicofísica
Jardín Botánico de la Ciudad de Buenos Aires
Mástil Plaza de Mayo
Mercado de las Pulgas
Planetario de la Ciudad de Buenos Aires
Talleres Centrales de la calle Uspallata –Pompeya-
Talleres de la calle Leiva
Palacio Municipal

Luego , se seleccionó una muestra de 14 obras equivalentes a \$ 9.029.619,47, a saber:

Nº Actuación	Tema	Importe \$	Proveedor
Nota 105578/2010	Locales Sanitarios 3º y 7º Piso Edif. del Plata	379.249,00	CIS Construc. Infraest. & Servicios S.A.
Nota 140872/2010	Provisión y Colocación Bombas y Tableros Edif. del Plata	331.608,00	Proyectos Roca S.R.L.
Nota 357322/2010	Cámaras de Seguridad Edif. del Plata	289.326,00	Coop. Siempre Alerta Ltda.
Nota Nº 35-DPyFO-2010	Iluminación Exterior y Desagüe Pluvial IREP	232.372,10	Norberto Spinelli S.R.L.
Nota Nº 992.994-HBR-2010	Reparación Iluminación Pque. Htal. Rivadavia - 1ra Etapa	227.680,00	Operry S.R.L.
Carp. 1068945/2010	Construcción Equipo de Instalac. Complem. en Mercado de las Pulgas	469.813,00	Altieri e Hijos SA
Exp. 785798/2010	Torres de Enfriamiento Edif. del Plata	448.997,40	Norberto Spinelli S.R.L.
157-Carp. 1310798/2010	Planetario: Iluminación y Reparaciones en Luminarias Exteriores. Escalera en el Domo	938.000,00	Norberto Spinelli S.R.L.
Carp. 1167388/2010	Jardín Botánico. Adecuación antigua biblioteca para readaptación de casa para baños y vestuarios	541.579,67	KIR Construcciones S.R.L.
Carp. 1411805/2010	Edificio del Plata. Pintura fachadas en carpintería metálica sobre Ingreso de C. Pellegrini y Sarmiento. Colocación de películas de Film reflectario cromático en frente del Edificio (espacios comunes)	662.850,00	Vidogar Construcciones S.A.
Exp-1455757-DGMAE-2010	Refacción Pintura IREP	656.331,50	Vivian Hnos S.A.
113/Nota 22/2010	Reparación Fisuras de Agua Edif. del Plata	327.000,00	Aparo Pablo G. Construc.
C.Reg. 1.435.716-DGMEPyMU-2009	Obra Incendio Mercado de Pulgas	2.733.702,00	Proyectos Roca S.R.L./Decorsan
Exp. 805.792	Reparación de Vigas Dañadas Edificio del Plata	791.110,80	Vivian Hnos SRL
MONTO TOTAL		9.029.619,47	

Recursos Humanos:
La Planta funcional del organismo, a marzo del 2010 se componía de 579 agentes agrupados de la siguiente manera:

	Cuadro N° 12: Situación de revista a partir del 1° de marzo del 2010		
	Situación de Revista	Cantidad de Agentes	Porcentaje
	Autoridad Superior	1	0,2%
	Planta Permanente	530	91,5%
	Planta Gabinete	2	0,4%
	Asistencia Técnica	3	0,5%
	Contratados	21	3,6%
	Contrato por Tiempo Determinado - Decreto 948/05 – Resolución 1924/MHGC/07	11	1,9%
	Otros sin especificar situación de revista	11	1,9%
	Total Agentes DGMAE a partir del 01-03-2010	579	100%
Fuente: elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo			
Período de desarrollo de tareas de auditoría	Las tareas de campo de la presente auditoría se iniciaron el 1° de junio del 2011, dándose por terminadas el 6 de octubre del 2011.		
Fortalezas, Debilidades y Observaciones principales	Se transcriben las Fortalezas y Debilidades más relevantes del Informe: De la Organización 1. Integridad de la organización <u>Fortalezas</u> En la DGMAE existe una alta competencia profesional considerando las tareas que desarrolla la Dirección respecto al mantenimiento edilicio de los edificios de la Ciudad. Esto se aprecia en el alto porcentaje de personal técnico especializado en oficios tales como pintores, albañiles, electricistas, etc. Se ha verificado un alto nivel de compromiso con las actividades y con la historia de la organización, manteniendo un óptimo nivel de confianza mutua entre los empleados y a nivel de los directivos en general. Desde la Dirección se percibe interés por la capacitación continua de los empleados. Las Áreas que conforman la DGMAE han desarrollado un adecuado flujo de información entre sí, promoviendo la integración. Se observa una actitud responsable ante la generación de información, tanto contable / financiera como de gestión. <u>Debilidades</u> No ingresan a la organización nuevos técnicos que permitan la transferencia de capacidades, conocimiento y la puesta en valor de las competencias y actividades de la organización. 2. Organigrama		

	<u>Fortalezas</u> La organización cuenta con una estructura organizativa formal que define responsabilidades y funciones a nivel de tres Direcciones Operativas. Asimismo, existe un nivel de organización "no formal" que llega a nivel de "División" que permite a la entidad desarrollar sus actividades manteniendo relaciones jerárquicas funcionales acordes y con un alto nivel de difusión en la organización. <u>Debilidades</u> El armado de estructuras formales que no responden adecuadamente a las operaciones de las organizaciones es una debilidad del sistema en sí mismo, por cuanto precariza el nivel de responsabilidad y reconocimiento de las instituciones. 3. Evaluación de Riesgos <u>Fortalezas</u> La organización presenta un Plan de Acción General, sobre el cual tiene competencia. <u>Debilidades</u> Dicho Plan está supeditado a los requerimientos de las unidades organizativas del Gobierno de la Ciudad, desconociendo la auditada el nivel de requerimiento de recursos al momento de solicitarlos; condicionamiento que aumenta el nivel de riesgo de la organización. 4. Actividades de Control <u>Fortalezas</u> Las Direcciones Operativas han desarrollado actividades de control de las acciones que realizan, lo que se verifica en los procedimientos y circuitos diseñados. <u>Debilidades</u> Las actividades de control de las obras ejecutadas en el período auditado no se encuentran debidamente documentadas, lo que va en detrimento de las mismas actividades diseñadas. Esto se ha verificado principalmente en el control de las obras que realizan, cuyo registro fotográfico no es de fácil acceso y control. 5. Documentación <u>Fortalezas</u> Se ha verificado un alto nivel de integridad en la información legal y contable de las operaciones verificadas. Se transcriben las Observaciones más relevantes del Informe: Compras y Contrataciones 1. Inexistencia de una planificación anual de las obras a ejecutar por parte de la DGMAE, esto tiene consecuencias desde el punto de vista normativo. 2. Incumplimiento del artículo 2 inciso a) del Decreto N° 556-GCBA-2010, toda vez que no se trata de "...gastos de imprescindible necesidad tendientes a asegurar la prestación de servicios esenciales
--	--

	que, por la celeridad con que deben llevarse a cabo, no pudieran ser gestionados desde su inicio a través de los procedimientos vigentes en materia de compras y contrataciones...". Obras visitadas Mercado de las Pulgas 6. Incumplimiento del art. 2.3.3 y del art. 2.1.2.7 del Código de la Edificación, toda vez que no consta en el expediente la habilitación de la instalación contra incendio por parte del organismo competente. 7. Incumplimiento del art. 4.12.1.0 del Código de la Edificación de la CABA. Al la fecha de la visita realizada al predio no esta en funcionamiento el Sistema Contra Incendio. Conforme lo manifestado por el auditado, el día 10 de Noviembre se logró la energía para la instalación, y actualmente se encuentra en pleno funcionamiento. Talleres Uspallata 8. Incumplimientos al Código de la Edificación de la CABA. 9. Incumplimientos a la Ley Nº 19.587.
Conclusiones	Durante el período bajo examen, la DGMAE desarrolló en términos generales sus funciones de acuerdo a las normas vigentes con un alto nivel de compromiso y eficiencia por parte de quienes conforman la organización. Sin perjuicio de ello, en el caso de los Talleres Uspallata existen incumplimientos a las normativas que hacen a la seguridad de los trabajadores y sus óptimas condiciones laborales. Respecto a las obras visitadas, no debe dejar de mencionarse el alto riesgo detectado por la AGCBA, ante la falta de funcionamiento de la instalación contra incendio en el Mercado de las Pulgas dependiente de la Dirección General de Ferias y Mercados y la inexistencia de, por ejemplo, generadores de electricidad que pidieran suplir la falta de conexión a la red central que administra la empresa EDENOR. Cabe resaltar que el Mercado de las Pulgas se dedica a la venta de muebles antiguos, que en su mayoría son de madera, es decir, de material altamente combustible y que se trata de una feria visitada por decenas de personas, poniendo esta situación en alto riesgo a sus visitantes.