

INFORME EJECUTIVO

Proyecto N° 5.06.21. Nombre: Dirección General Administración de Bienes.

1. PRINCIPALES CONCLUSIONES.

Compete a la Dirección General auditada las siguientes responsabilidades primarias (Decreto 2696/GCBA/03): a) Entender en la administración, disposición y enajenación de los bienes inmuebles de dominio público y privado del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, b) confeccionar y mantener actualizado el padrón único de bienes inmuebles de dominio público y privado del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y, efectuar los relevamientos que permitan conocer el estado de mantenimiento y ocupación de los mismos. c) Proponer normas y procedimientos para la disposición de bienes de dominio público y privado pertenecientes al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. d) Elaborar los dictámenes referentes a políticas de planeamiento para bienes de dominio público y privado pertenecientes al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Y asimismo, en el marco de las responsabilidades primarias antedichas, le competen, por normativa diversa, funciones varias entre las que, en mérito a su relevancia, obedece mencionarse las siguientes: a) Corresponde a la Dirección General cumplimentar con las exigencias de la ley 257 y el Decreto reglamentario 1233/2000 por cuyo mandato se amplían las exigencias del Código de Edificación respecto de las obligaciones del propietario relativas a la conservación de las obras. Y por cuya imposición se establece la obligación de los propietarios de inmuebles de mantener en buen estado de conservación los mismos. En dicho marco, la norma impone al propietario la obligación de presentar ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro un certificado de conservación y un informe técnico firmados por un profesional de la construcción habilitado, contratado por el propietario al efecto. B) Asimismo, por previsión de la ley 52 (regulatoria de las herencias vacantes) y Decreto reglamentario 2760/GCBA/98, el organismo auditado tiene a su cargo algunas atribuciones vinculadas con las herencias vacantes, a saber, entre otras, las siguientes: Registro: Compete a la Dirección General llevar el registro de bienes vacantes en el que deben inscribirse todos los bienes que se encuentren en esa condición, y de ser el caso, su afectación a destino de utilidad pública. B) Subasta: Corresponde al organismo asimismo verificar el cumplimiento del plazo de subasta previsto en el art. 12 de la ley 52 (180 días corridos desde la reputación de la vacancia) y, transcurridos los 180 días sin que el bien se haya subastado, poner en conocimiento de la situación al Procurador General. C) Agenda: La Dirección General debe llevar una ficha de agenda por cada inmueble deferido y destinado a su venta por subasta. D) Inspecciones: Por último, a los fines de verificar si el inmueble destinado a su venta en subasta, permanece desocupado corresponde al organismo efectuar inspecciones (aún cuando la Secretaría de Educación tenga su posesión) con una periodicidad mínima bimenstral.

2. OBJETO.

Programas N° 46 “Administración de Bienes Inmuebles” y 73 “Gestión de Recursos Físicos”.

3. **Objetivo.**

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos de los programas ejecutados por la Dirección General en términos de eficacia y eficiencia.

4. **PRINCIPALES HALLAZGOS.**

Del análisis efectuado se observan falencias de eficiencia, eficacia y economía en la gestión de los programas auditados conllevando a un insuficiente cumplimiento de las responsabilidades primarias asignadas al Organismo, a un eventual perjuicio económico y por ende, a una deficiente política de: Planeamiento del patrimonio inmueble del Gobierno de la Ciudad, de Administración, disposición, conservación y mantenimiento del patrimonio referido, de Optimización y racionalización de las modalidades de uso de los inmuebles y de los recursos financieros, de Ingreso y recuperación de inmuebles al patrimonio de la Ciudad¹, de Desarrollo de proyectos de interés colectivo y de gestión asociada con organizaciones de la sociedad civil, a través de la atención de las respectivas necesidades espaciales.

Lo antedicho se deriva de una serie de falencias detectadas entre las que corresponde citar, entre otras, las siguientes:

Una eventual confusión y/o desconocimiento, por parte de la Dirección General de ciertos aspectos vinculados a la competencia que se le atribuye y/o a la normativa respectiva que la regula. Una falta de una delimitación precisa de la competencia asignada al Organismo en lo que respecta a su alcance y contenido.

La inexistencia de un accionar evaluativo objetivo y sustentado de las necesidades públicas para cuya satisfacción el Organismo ha de administrar, disponer, conservar y mantener el patrimonio del Gobierno de la Ciudad. La falta del diseño y/o planificación de los lineamientos estratégicos a implementar por la Dirección General para el ejercicio de la competencia que se le atribuye.

Una Insuficiencia de normas internas que prevean procedimientos, el almacenamiento, registro y archivo de la información y documentación, que definan las rutinas a cumplir y las normas básicas de control interno.

La inexistencia de un sistema de información que ilustre de modo confiable y completo respecto de la administración, conservación y disposición del patrimonio de la Ciudad y que, en su consecuencia, garantice la transparencia así como una eficaz y eficiente ejecución, seguimiento, evaluación y control de aquellas acciones.

Una carencia de transparencia, eficiencia y eficacia en la gestión de los recursos devengados con motivo de la administración de los inmuebles

¹ El programa 46 (Administración de Bienes Inmuebles) a cargo del Organismo se propone el mejoramiento del perfil de uso del patrimonio edilicio propiedad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires lo que implica un aumento en la magnitud física del espacio utilizado mediante la recuperación de inmuebles y el condicionamiento de los espacios ya en poder de la DGAB, en función del desarrollo de actividades propias de la gestión o de las organizaciones no gubernamentales .

Corresponde agregar en esta instancia que una de las más relevantes consecuencias de las falencias antedichas es la inexistencia de constancias que acrediten un accionar suficiente tendiente a recuperar los bienes irregularmente ocupados y/o a legalizar de algún modo la situación generada, así como que sumado a la falta de una política de administración y a la inexistencia de previsión normativa que fije criterios o estándares de evaluación, se advierte que la causa (cuestiones de hecho y de derecho) en cuya virtud se concede, se rechaza o se “sostiene” el uso o tenencia de un inmueble por parte de un tercero no se encuentra debidamente sustentada.

Asimismo, habiéndose advertido la posibilidad de que se esté generando un perjuicio a los intereses públicos, poniendo en riesgo tanto los intereses de los contribuyentes como del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, y considerando acreditados los fundamentos expuestos y ante la posible comisión de los delitos previstos y reprimidos por el art. 248 del Código Penal, el Cuerpo Colegiado de la AGCBA ha resuelto remitir el informe final producido a la Excma Cámara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional a los fines de que ésta, mediante el sorteo de estilo, desinsacule el Juzgado de Instrucción que deberá llevar adelante la investigación en virtud de los hechos expuestos.