

Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 2.24.06

**INFRAESTRUCTURA ESCOLAR - EDIFICIOS
ALQUILADOS**

Auditoría Legal y Financiera

Período 2023

Buenos Aires, marzo 2025



AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

JEAN JAURES 220 - CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidente

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

Dra. Jorgelina Marisa CARNEVALE

Lic. Patricia Alejandra CASERES

Dr. Pablo CLUSELLAS

Lic. José Luis GIUSTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ



CÓDIGO DE PROYECTO: 2.24.06

NOMBRE DEL PROYECTO: Infraestructura Escolar-Edificios alquilados

PERÍODO BAJO EXAMEN: Año 2023

EQUIPO DESIGNADO:

Cdora. Andrea Ortega (Directora de proyecto)

Arq. María Alejandra Torre (Supervisora)

OBJETO: Unidad Ejecutora 7192. Ministerio de Educación.

OBJETIVOS: Evaluar los aspectos legales, financieros y la adecuación de los recursos al cumplimiento de los procesos de alquiler de edificios.

Cuadro Presupuestario

Jurisdicción	U.E.	PROG.	Nombre del programa	Sancionado	Vigente	Devengado	
55 Ministerio de Educación	7192	1	Actividades comunes	-	20.244.000,00	20.244.000,00	
	7342	33	Educación de Gestión Estatal	113.340.716,00	2.560.000,00	2.560.000,00	
	7342	34	Educación Inicial	19.104.391,00	9.496.000,00	9.496.000,00	
	7342	35	Educación Primaria	359.477.152,00	241.516.540,00	241.516.537,21	
	7342	36	Educación Especial	7.208.817,00	684.000,00	684.000,00	
	7342	37	Educación Media	94.485.774,00	64.910.834,00	64.910.833,16	
	586	38	Educación Artística	11.546.589,00	6.430.000,00	6.430.000,00	
	7342	39	Educación del Adulto y del Adolescente.	12.942.532,00	9.408.000,00	9.408.000,00	
	7342	42	Educación Técnica	7.076.287,00		-	
			48	Gestión del Aprendizaje a lo Largo de la Vida	10.686.494,00	12.561.600,00	12.561.600,00
		7132	Total		635.868.752,00	367.810.974,00	367.810.970,37

Fuente: Elaborado por la AGCBA con datos extraídos de la cuenta de inversión

FECHA DE APROBACION DEL INFORME: 19 DE MARZO DE 2025

APROBADO POR: UNANIMIDAD

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: Ciudad de Buenos Aires, 19 de marzo de 2025

Código de Proyecto: 2.24.06.

Denominación del Proyecto: Infraestructura Escolar Edificios Escolares.

Tipo de Auditoría: Auditoría legal y financiera.

Organismo auditado: Dirección General Administración de Recursos del Ministerio de Educación.

Período bajo examen: 2023.

Objeto de la Auditoría: Unidad Ejecutora 7192, denominada Infraestructura escolar, edificios alquilados, correspondiente a la Jurisdicción 55 (Ministerio de Educación).

Objetivo de la Auditoría: Evaluar los aspectos legales, financieros y la adecuación de los recursos al cumplimiento de los procesos de alquiler de edificios.

Alcance: El examen fue realizado de conformidad con las Normas Básicas de Auditoría Externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por la Resolución N° 2023-231-E-AGCBA-AGMIG (Plan Anual de Auditoría aprobado por la Legislatura de la Ciudad).

Limitaciones al Alcance: No hubo

Observaciones:

➤ De planificación

1.- Deficiencia en la planificación financiera de los créditos sancionados para la partida 3.2.1. Alquileres y locales, que generó modificaciones presupuestarias que representaron el 42% del presupuesto sancionado.

2.- Deficiencia en la planificación en lo que respecta a la contratación del inmueble de EEUU 1721. Se verificó que el inmueble no fue utilizado para el traslado de los

alumnos del IES “Alicia Moreau de Justo”. La inadecuada planificación, representó una erogación presupuestaria para el año 2023 de \$ 4.920.000,00.

De control interno.

3.- El circuito de registro de gastos implementado por el organismo no garantiza la imputación completa al cierre del ejercicio de los compromisos o deudas correspondientes a alquileres contractualmente devengados. La práctica de trasladar estos compromisos al ejercicio siguiente genera riesgos de subestimar los gastos del ejercicio en curso, comprometiendo la integridad y la representación fiel de las obligaciones pactadas.

➤ Presupuestarias

4.- Falta de cumplimiento de lo establecido en el art 63 de la Ley 70. En 7 casos de 8 aplicables, no se realizó la publicación en Boletín Oficial de las resoluciones aprobatorias de las modificaciones presupuestarias.

5- Falta de cumplimiento con lo establecido por la Ley N°2095 (Ley de compras y contrataciones de la CABA) el 42% de los créditos devengados en el programa 48 Gestión del Aprendizaje a lo Largo de la Vida (\$ 5.241.600) que fueron abonados bajo el mecanismo del Decreto 433/16.

6.- En 3 casos de 15 (20%), se verificaron erogaciones imputadas en programas presupuestarios incorrectos

7.- De las 43 carpetas de pago analizadas, se verifico que:

- ✓ En 30 casos no consta la constancia de validación de CAE.
- ✓ En 29 casos no consta documento legal (Contrato y/o Acto administrativo) que respalde la erogación
- ✓ En 1 caso el documento legal adjunto no era legible.
- ✓ En 1 caso la situación del proveedor refleja un error en la validación del CUIT.

➤ Cumplimiento del procedimiento legal

8.- En 14 de las 15 contrataciones analizadas se verificaron demoras en la iniciación de los trámites requeridos y/o en la suscripción de los documentos concernientes a la locación, dado que se efectuaron luego de haberse iniciado el período locativo.

9.- En 3 casos de 7 se verificó una falta de coincidencia entre la información relevada en el contrato y lo verificado en la visita. En dos casos el contrato omite mencionar que en el inmueble también funcionan salas del nivel inicial. En el otro caso los destinatarios s/ contrato son el CENS N°10, Escuela de Comercio N°4 y Escuela de Comercio N°27 mientras que en la visita se constató que funcionan tres CENS.

10.- Falta de coincidencia entre la información registrada en la base de datos y la relevada en el contrato obrante en el EX 28.057.765-GCABA-DGAR-2023 en lo que respecta al destinatario del inmueble de Av.25 de mayo 444. Según contrato, los destinatarios son el Instituto de Profesorado Alicia Moreau de Justo y el personal administrativo del Ministerio de Educación, mientras que en la base de datos solo figura el ME que es quien afecta el gasto.

➤ Adecuación del inmueble

11.- El inmueble ubicado en Montiel 1174 no resulta adecuado para el uso de un establecimiento de nivel inicial. El mismo se desarrolla en 3 niveles vinculados por una escalera con alzadas irregulares, siendo éste el único medio alternativo de evacuación.

12.- El inmueble ubicado en Perú 1353/67 destinado a las Escuela de Comercio N°4 “Baldomero Fernández Moreno” y Escuela de Comercio N°27 “Antártida Argentina” tiene deficiencias edilicias que requieren de una planificación integral que contenga la totalidad de las necesidades educativas.

Conclusión/Dictamen:

Del análisis efectuado, se identificaron aspectos relevantes que la Dirección General de Administración de Recursos debería abordar para optimizar la gestión relacionada con la locación de edificios alquilados.

- ✓ Fortalecimiento del control interno: Es necesario intensificar las tareas de control interno para garantizar registros actualizados, con información precisa y consistente.

-
- ✓ Implementación de tableros de control: Se sugiere desarrollar herramientas que permitan anticipar la situación de cada contrato, facilitando la normalización de los procedimientos administrativos antes de cada renovación.
 - ✓ Mejor planificación y evaluación previa: Se recomienda mejorar las tareas de planificación y evaluación de los inmuebles antes de la suscripción de contratos, evitando así desembolsos innecesarios.

La implementación de estos aspectos contribuirá a una gestión más eficiente, maximizando el uso de los recursos asignados.

Palabras Claves: Edificios alquilados, locaciones de inmuebles, administración de contrataciones, Unidad Ejecutora 7192.-

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“INFRAESTRUCTURA ESCOLAR - EDIFICIOS ALQUILADOS”
PROYECTO N° 2.24.06**

DESTINATARIO

Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Clara Muzzio
S _____ / _____ D

En uso de las facultades conferidas por el art. 135° de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, por la Ley 70 arts. 131°, 132° y 136° y por la Resolución N° 345/AGCBA/2022 la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (A.G.C.B.A.) procedió a efectuar un examen en el ámbito de la dirección General Administración de Recursos (DGAR) del Ministerio de Educación, con el objeto que a continuación se detalla.

I. Objeto.

Auditoría legal y financiera de la Unidad Ejecutora 7192, denominada Infraestructura escolar, edificios alquilados, correspondiente a la Jurisdicción 55 (Ministerio de Educación).

Cuadro N°:1
Presupuesto
Etapas del gasto

Presupuesto Sancionado (A)	Presupuesto Vigente (B)	Devengado (C)	% de Ejecución (C/B)
\$ 635.868.752	\$ 367.810.974	\$367.810.970,37	100%

II. Objetivos.

Evaluar los aspectos legales, financieros y la adecuación de los recursos al cumplimiento de los procesos de alquiler de edificios.

III. Alcance.

El examen fue realizado de conformidad con las Normas Básicas de Auditoría Externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por la Resolución N° 2023-231-E-AGCBA-AGMIG (Plan Anual de Auditoría aprobado por la Legislatura de la Ciudad), habiéndose practicado los siguientes procedimientos:

a) Recopilación y análisis del encuadre normativo vigente. (ANEXO I: CUADRO NORMATIVO)

b) Relevamiento de:

- ✓ la estructura orgánica.
- ✓ los circuitos administrativos.

c) Análisis de la partida presupuestaria 3.2.1. de la UE 7192 (ME) del período 2023 (crédito de sanción, modificaciones presupuestarias, crédito vigente y crédito devengado)

d) Análisis cronológico de las modificaciones presupuestarias 2023 para cada programa.

e) Análisis del universo de contratos de inmuebles.

f) Determinar una muestra de inmuebles.

g) Análisis legal de los expedientes correspondientes a la muestra. (Nuevos contratos, renovación, prórroga). (ANEXO III ANALISIS LEGAL DE LOS EXPEDIENTES)

h) Verificar que los cánones locativos acordados guarden relación con las tasaciones efectuadas por el Banco de la Ciudad. En caso de ser superiores al 20% verificar en la actuación la fundamentación de dicho excedente.

i) Análisis de las Carpetas de pago de los contratos seleccionados por una submuestra. (ANEXO II: ANALISIS DE LAS CARPETAS DE PAGO)

j) Verificar que los inmuebles seleccionados en una submuestra, respondan al objeto contractual (7 inmuebles)

k) Verificar la adecuación del inmueble.

La revisión se practicó de la siguiente manera:

Universo de contratos de inmuebles alquilados por el Ministerio de Educación

El ente auditado informó un total de 57 contratos de alquiler¹, los cuales refieren a los siguientes inmuebles:

Cuadro N° 2
Universo de contratos de Inmuebles alquilados
durante el año 2023 por el ME

N° de orden	Inmueble	Establecimiento
1	Acassuso 5860	Escuela de Comercio N° 32
2	Alberdi, Juan B. 4755	Escuela N° 07
3	Alvarez Thomas 3375/91	Escuela N° 04
4	Alvarez, Julián 123	Escuela de Comercio N° 16
5	Araoz 234	Escuela N° 22
6	Asamblea 153	CIFPA
7	Balboa 210	Escuela de Música N° 01
8	Ballivián 2329	Adultos 2000
9	Beauchef 1869	Escuela N° 21
10	Bragado 5350	Escuela N° 13
11	Cachimayo 1657	Escuela N° 10
12	Cachimayo 1735	Escuela N° 23
13	California 1925	Escuela N° 24
14	Casafoust 761	Escuela N° 11
15	Combatientes de Malvinas 3234	Escuela N° 05
16	Constitución 4154	Escuela de Comercio N° 22
17	Cortejarena 3350	Escuela de Recuperación N° 5
18	Cuzco 116/50/58/76	Escuela N° 22
19	Don Bosco 4020	Jardín Maternal
20	Estados Unidos 1721	Escuela en construcción
21	Estados Unidos 3141 y Urquiza 871	Escuela 15°
22	Fierro, Martín 5351, Arregui 5366 y Arregui 5370	Escuela N° 01
23	García, Juan Agustín 1511	Escuela N° 15

¹ Mediante NO-2024-28944576-GCABA-DGAR el auditado dice que: “los inmuebles detallados e informados, corresponden a la totalidad de los edificios alquilados por el Ministerio de Educación de la Ciudad de Buenos Aires.”

24	Girardot 1946	Escuela N° 03
25	Guaminí 1167	Escuela N° 01
26	Helguera 3228	Escuela N° 2
27	Homero 1157	Escuela N° 20
28	José Cubas 4440	Escuela N° 07
29	Juárez, Benito 2702	Escuela N° 09
30	Lisandro de La Torre 550	Escuela N° 15
31	Lobos, Eleodoro 437	Escuela N° 15
32	Luis Viale 1046	Escuela N° 19
33	Magariños Cervantes 1556	Escuela N° 18
34	Martínez, Enrique 1430	Escuela N° 17
35	Martínez, Víctor 1780	Escuela Infantil N° 04
36	Miralla 2666	Escuela N° 09
37	Montiel 1041	Escuela N° 02
38	Montiel 1174	Jardín de Infantes N° 2
39	Muñiz 2147	Escuela N° 20
40	Olaya 1565	Escuela N° 6
41	Oroño, Nicasio 2131	Escuela de Comercio N° 20
42	Perú 1353-67	Escuela de Comercio N° 4 y N° 27
43	Pieres 256	Escuela de Danzas N° 01
44	Quito 4041/47	Colegio N° 10
45	Quito 4059	Colegio N° 10
46	Rojas 1554	Escuela N° 21
47	San Juan 1545	Colegio N° 01
48	San Nicolás 588	CEAYA
49	Sánchez 1858	Escuela N° 09
50	Solís 1815	Escuela N° 04
51	Tilcara 2856	Escuela N° 03
52	Traful 3831/35	Escuela N° 17
53	Triunvirato 4247	Escuela N° 16
54	Vallese, Felipe 975	Escuela N° 10
55	Vallese, Felipe 979	Escuela N° 10
56	Alte Seguí 2580 y Warnes 1816	Escuela N° 13
57	25 de Mayo 444	Administración

El análisis se seleccionó sobre una muestra. Para su selección, se realizó una estratificación de los contratos en base a las características del universo auditado abordando, tanto aspectos económicos como formales. Una vez definida la muestra, cuyos criterios se exponen a continuación, se procedió a seleccionar una sub muestra para visitar los inmuebles.

Muestra: Criterio de selección:

Se tomó una muestra de contratos bajos los siguientes parámetros:

1. Contratos pertenecientes a programas con un solo contrato (4/57 contratos) Se seleccionaron los 4 casos.
2. Contrato de mayor monto contractual anual de los programas que tienen más de un contrato (53/57 contratos). Se seleccionaron 5 casos.
3. Contrato relativo a estados contractuales con un solo contrato (Categorías: Firmado en el ejercicio y Rescindido) (2/57 contratos). Se seleccionó 1 caso.
4. Contrato de mayor monto contractual anual cuya actualización monetaria entre enero 2023 y diciembre 2023 haya superado el 150% de ajuste. (2/57 contratos) Se seleccionó 1 caso.
5. Incorporación de hallazgo de auditoría en el marco del informe Infraestructura Inicial 2.23.04 para seguimiento (1/57 contrato).
6. Incorporación de casos para aumentar la representación de los programas 35 (38/57) y 37 (8/57) siendo los de mayor representatividad. Se seleccionaron 3 casos.

Adicionalmente, se tuvo en cuenta que estuviesen representados aquellos casos con renovación de contrato durante el año bajo análisis (2023).

Para el caso en que, con el criterio optado correspondiera un establecimiento escolar ya auditado previamente por la AGCBA, y en el análisis anterior, el equipo a cargo no detectó áreas sensibles, se procedió a sustituirlo por otro de semejantes características con el fin de priorizar establecimientos que aún no han sido evaluados o donde podrían existir mayores riesgos. En base a la presente metodología, la muestra se encuentra compuesta por los siguientes contratos:

Cuadro N°: 3
Muestra

N° Orden	Programa	Inmueble	Establecimiento s/base de datos suministrada	Criterio	Monto total contractual
1	48	Asamblea 153	CIFPA	1	7.320.000
2	38	Balboa 210	Escuela de Música N° 01	2	3.342.000
3	39	Ballivián 2329	Adultos 2000	1	9.408.000
4	35	California 1925	Escuela N° 24	4	11.550.000
5	36	Cortejarena 3350	Escuela de Recuperación N° 5	1	4.509.000
6	35	Cuzco 116/50/58/76	Escuela N° 22	5	4.128.000
7	1	EEUU 1721	Escuela en construcción	3	4.920.000
8	35	José Cubas 4440	Escuela N° 07	6	7.344.000
9	35	Martínez Enrique 1430	Escuela N° 17	2	11.616.000
10	34	Montiel 1174	Jardín de Infantes N° 2	2	2.340.000
11	37	Perú 1353-67	Escuela de Comercio N° 4 y N° 27	2	17.469.000
12	37	San Juan 1545	Colegio N° 01	6	9.225.000
13	33	San Nicolás 588	CEAYA	1	2.560.000
14	35	Sánchez 1858	Escuela N° 09	6	9.201.000
15	1	25 de Mayo 444	Administración	2	16.800.000
Monto total de los contratos incluidos en la Muestra					121.732.000
Monto universo de contratos 2023					346.055.300

De un total de 57 contratos, cuyo monto total correspondiente al año 2023 es \$346.055.300, se seleccionó una muestra de 15 contratos que totalizan \$121.732.000, que representan el 35,84 % del monto total.

Para el análisis legal de las 15 contrataciones se solicitaron y analizaron las actuaciones que guardaban relación con el período 2023 (ya sea nuevos contratos de locación, renovación o prórrogas de contratos existentes) relevando asimismo los expedientes relacionados a dichas contrataciones (como ser los acuerdos de aceptación de cánones locativos). Se detallan a continuación:

Cuadro N° 4
Muestra con N° de Expedientes

N° de Orden	Inmueble	Establecimiento	Expedientes relacionados al período 2023
1	Asamblea 153	CIFPA	EX-2020-26227939-GCABA-DGAR EX-2021-37528449-GCABA-DGAR EX-2022-39785507-GCABA-DGAR

2	Balboa 210	Escuela de Música N° 01	EX-2022-13100102-GCABA-DGAR
3	Ballivian 2329	Adultos 2000	EX-2021-37197907-GCABA-DGAR EX-2022-44130821-GCABA-DGAR
4	California 1925	Escuela N° 24	EX-2022-28707865-GCABA-DGAR EX-2023-30083997-GCABA-DGAR
5	Cortejarena 3350	Escuela de Recuperación N° 5	EX-2020-15467490-GCABA-DGAR EX-2022-11977310-GCABA-DGAR EX-2023-8253265-GCABA-DGAR
6	Cuzco 116/50/58/76	Escuela N° 22	EX-2021-38315473-GCABA-DGAR
7	EEUU 1721	Escuela en construcción	EX-2023-8703214-GCABA-DGAR
8	José Cubas 4440	Escuela N° 07	EX-2022-13099964-GCABA-DGAR EX-2023-482210-GCABA-DGAR
9	Martinez, Enrique 1430	Escuela N° 17	EX-2020-17428077-GCABA-DGAR EX-2021-21733115-GCABA-DGAR EX-2022-30833656-GCABA-DGAR EX-2023-23554734-GCABA-DGAR
10	Montiel 1174	Jardín de Infantes N° 2	EX-2021-11808729-GCABA-DGAR EX-2022-24182522-GCABA-DGAR EX-2023-4059432-GCABA-DGAR
11	Perú 1353-67	Escuela de Comercio N° 4 y N° 27	EX-2023-412503-GCABA-DGAR
12	San Juan 1545	Colegio N° 01	EX-2020-9056018-GCABA-DGAR EX-2022-11291974-GCABA-DGAR EX-2023-8273743-GCABA-DGAR
13	San Nicolás 588	CEAYA	EX-2021-36897502-GCABA-DGAR
14	Sánchez 1858	Escuela N° 09	EX-2022-21954836-GCABA-DGAR EX-2023-19100421-GCABA-DGAR
15	25 de Mayo 444	Administración	EX-2023-28057765-GCABA-DGAR

Sub muestra de Inmuebles para visitar: Criterio de selección:

Se seleccionó un edificio escolar por cada programa/ modalidad / nivel educativo.

Eligiendo tres edificios para el programa de mayor representatividad (35. Nivel



Primario). Para esta selección no se consideraron los programas: 1 Actividades Comunes, 33 Gestión Estatal, 36 Educación Especial², 48 Aprendizaje a lo largo de la vida.

Cuadro N°5
Muestra visitas

N° de Orden	Inmueble	Establecimiento s/Base de datos	Programa	Nivel Educativo
1	Balboa 210	Escuela de Música N° 01	38	Ed. Artística
2	Ballivian 2329	Adultos 2000	39	Adultos
3	California 1925	Escuela N° 24	35	Primario
4	Sanchez 1858	Escuela N° 9	35	Primario
5	José Cubas 4440	Escuela N° 07	35	Primario
6	Montiel 1174	Jardín de Infantes N°2	34	Inicial
7	Perú 1353-67	Escuela de Comercio N° 4 y N° 27	37	Medio

Las tareas de campo se realizaron desde el 21/05/2024³ hasta el 15/11/2024⁴. Siendo la fecha de la primera visita el 08/10/2024 y la última el día 31/10/2024.

IV. Limitaciones al alcance.

No hubo limitaciones al alcance.

V. Aclaraciones previas.

1.- Estructura, organigrama, misiones y funciones.

Por Decreto N° 463/19⁵ se aprobó la estructura orgánica funcional dependiente del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Posteriormente, por Decreto N° 10/22⁶ se modificó, a partir del 10 de diciembre de 2021, la estructura orgánico funcional del Ministerio de Educación, estableciéndose en sus Anexos el Organigrama y las Responsabilidades Primarias y Objetivos de cada área.

² El único inmueble alquilado para Educación Especial esta siendo analizado de manera simultanea en el PIP 2.24.08 Educación Especial

³ NO-2024-9502-AGCBA-DGEDU (Presentación de Equipo).

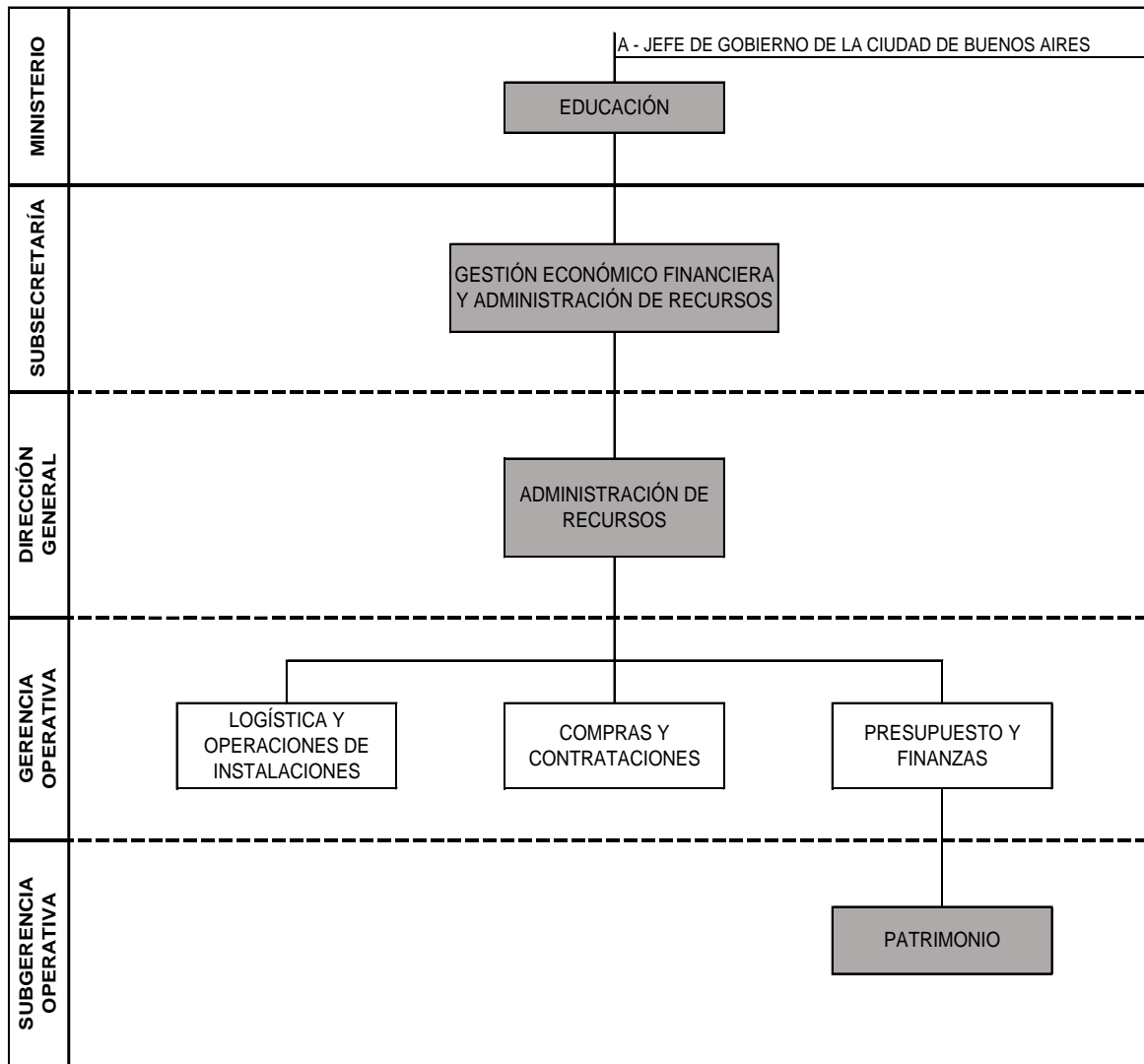
⁴ IF-2024-39790727-GCABA-DGINFE

⁵ Decreto N° 463/19 (13-12-19) BOCBA N° 5762.

⁶ Decreto N° 10/22 (6-01-22) BOCBA N° 6291

De acuerdo a lo informado por el organismo auditado⁷ el área encargada de efectuar y posteriormente administrar la locación de los edificios realizados por el Ministerio de Educación es la Subgerencia Operativa de Patrimonio, dependiente de la Dirección General de Administración de Recursos.

**Gráfico Nº 1:
Organigrama**



⁷ NO-2024-23725061-GCABA-DGAR y NO-2024-34102957-GCABA-DGAR.

Descripción de las Responsabilidades Primarias de la Dirección General Administración de Recursos (conf. Decreto N° 10/22 apartado 4.4)

- ✓ Gestionar la formulación, ejecución y seguimiento presupuestario.
- ✓ Ejecutar los procedimientos de licitaciones, contrataciones y provisión de bienes y servicios de acuerdo con los requerimientos de las distintas áreas del Ministerio y conforme a las modalidades previstas en la legislación y normas vigentes.
- ✓ Producir indicadores de gestión que permitan planificar y generar propuestas que mejoren la gestión de los recursos físicos y sistemas.
- ✓ **Gestionar el procedimiento para las locaciones de inmuebles y administrar las contrataciones vigentes.**
- ✓ Administrar el sistema de registro de bienes patrimoniales del Ministerio.
- ✓ Gestionar la logística del almacenamiento y entrega de bienes de uso para el Ministerio, así como dar soporte a las áreas correspondientes en materia de logística de insumos de bioseguridad.
- ✓ Centralizar la información y registrar el consumo de servicios básicos para las áreas e instituciones educativas del Ministerio.

Siguiendo los lineamientos del Decreto N° 10/22 (apartado 4.4.2) es facultad de la Gerencia Operativa de Compras y Contrataciones “...*Tramitar locaciones, gestionar la renovación de los contratos existentes y sistematizar la información sobre el estado de inmuebles asignados al Ministerio...*”

Sin embargo, el organismo auditado presentó nota ampliatoria⁸ informando los motivos y las tareas encomendadas actualmente a la Subgerencia Operativa de Patrimonio. Al respecto dijo: “...*que a partir del 1° de junio de 2019 se modificó la estructura organizativa del entonces Ministerio de Educación e Innovación del Gobierno de la Ciudad (Dto. N° 195-AJG/19) quedando modificado parcialmente el Decreto N° 363/15 y sus modificatorios. Se suprimió la ex Subgerencia Operativa*

⁸ NO-2024-35094731-GCABA-DGAR ampliatoria de los puntos requeridos por NO-2024-00016749-AGCBA-DGEDU.

Contabilización Gastos de Obras e Inmueble, que dependía hasta ese momento de la Gerencia Operativa de Compras y Contrataciones, pasando las tareas a la Gerencia Operativa de Presupuesto y Finanzas. Dentro de la Gerencia Operativa de Presupuesto y Finanzas, se crea la Subgerencia Operativa de Contabilización (que toma las tareas de contabilización de gastos de obra, mantenimiento, servicios de comedores y lácteos). La Subgerencia Operativa de Patrimonio, también dependiente de la Gerencia Operativa de Presupuesto y Finanzas, absorbe las tareas de Inmuebles (donde se realizan los procesos de locación de los inmuebles). Se tiene previsto en el próximo rediseño de las misiones y funciones del Ministerio de Educación, realizar el cambio en el actual Anexo II de Dto. N° 195-AJG/19 del párrafo “Tramitar locaciones, gestionar la renovación de los contratos existentes y sistematizar la información sobre el estado de inmuebles asignados al Ministerio” para eliminarlo de la Gerencia Operativa de Compras y Contrataciones y pasarlo a la Subgerencia Operativa de Patrimonio”.

2.- Marco normativo: Ley N° 2095.

La ley N° 2095⁹ sancionada en el año 2006 establece las normas básicas que deben observarse para los procesos de compras, ventas y contrataciones de bienes y servicios y regula las obligaciones que derivan de los mismos, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Conforme a la normativa citada, las locaciones de inmuebles destinados a fines educativos se efectúan bajo la modalidad de Contratación Directa, debiendo estar debidamente fundamentada la selección del proveedor y autorizada por la autoridad competente. La norma expresamente establece:

Art. 29. Contratación Directa. *La contratación es directa cuando se selecciona directamente al proveedor, debiendo encontrarse dicha medida debidamente fundada y ponderada por la autoridad competente que la invoca en el expediente*

⁹ Ley N° 2095/2006 (21-09-06). BOCBA N° 2557.

por el que tramita, sólo en los siguientes casos:

Inciso 12. La locación o adquisición de inmuebles.

Por Decreto N° 129/23¹⁰ se aprobó la nueva reglamentación de la ley N° 2095. Este último decreto derogó la anterior reglamentación, aprobada por Decreto N° 74/21¹¹. Sin embargo, cabe aclarar que en lo que respecta a la reglamentación del artículo 29 de la ley (anteriormente artículo 28) no han surgido modificaciones, solo se produjo un corrimiento de artículos¹².

Si bien el período auditado es 2023, hay contrataciones que se efectuaron con anterioridad a la nueva reglamentación de la ley y por tal motivo el procedimiento de contratación locativa se efectuó conforme al artículo 28 inc. 12 de la Ley 2095, reglamentada por el Decreto N° 74/GCABA/21 (Anexo I Art. 28). Las Locaciones tramitadas con posterioridad bajo la nueva reglamentación se encuadran en el procedimiento establecido en el artículo 29 de la Ley 2095 y su Decreto reglamentario N° 129/GCABA/23 (Anexo I Art. 29). Pero como se mencionó anteriormente, no ha habido modificaciones en el contenido de las normas, manteniéndose el mismo procedimiento.

Procedimiento a seguir para los contratos de Locación Administrativa

En el marco de la Ley N° 2095 y sus Decretos reglamentarios (N° 74/21 - 129/23) el procedimiento que debe cumplirse para efectuar Contratos de Locación Administrativa es el siguiente:

- ✓ La Dirección General de Relocalización y Gestión Integral de Edificios de Gobierno y la repartición solicitante llevarán a cabo el procedimiento para la contratación.

¹⁰ Decreto N° 129/23 (20-04-23) BOCBA N° 6605.

¹¹ Decreto N° 74/21 (26-02-21) BOCBA N° 6069.

¹² La Dirección General de Compras y Contrataciones, propició la incorporación de nuevas actualizaciones y pautas tendientes a brindar agilidad en los procedimientos electrónicos realizados a través de Buenos Aires Compras (BAC) y dar con ello eficacia a las respectivas contrataciones. Por la Ley N° 6588 se aprobó el texto consolidado al 28-02-22 de la Ley N° 2095, lo que produjo un corrimiento de artículos de la versión original de la misma, por lo que resulta conveniente adecuar su decreto reglamentario a la nueva numeración.

-
- ✓ Cuando el Ministerio de Educación manifieste la necesidad de contar con un bien inmueble, debe remitir a la Dirección General de Relocalización y Gestión Integral de Edificios de Gobierno, la solicitud formal indicando las características del inmueble:
 - Destino específico que se le dará al inmueble
 - Cantidad de personal que debe desempeñarse allí, debiéndose informar si se encuentra prevista la atención al público
 - Superficie y características edilicias con las que debería contar el inmueble
 - Radio de preferencia en el que debería encontrarse el inmueble junto a sus fundamentos, sin perjuicio que quedará sujeto a evaluación por la Dirección General de Relocalización y Gestión Integral de Edificios
 - Plazo durante el cual será necesario contar con el inmueble
 - Toda otra característica que permita una mejor identificación del inmueble requerido.
 - ✓ La Dirección General de Relocalización y Gestión Integral de Edificios deberá remitir a la Dirección General de Administración de Bienes la correspondiente solicitud.
 - ✓ La Dirección General de Administración de Bienes debe informar sobre la disponibilidad de inmuebles pertenecientes al dominio de la Ciudad que puedan ser destinados a los fines requeridos. En caso de existir disponibilidad debe llevar a cabo la correspondiente transferencia del inmueble. Para el supuesto de inexistencia de inmuebles o falta de conformidad de la repartición solicitante debidamente fundada sobre los inmuebles propuestos, la Dirección General de Relocalización y Gestión Integral de Edificios de Gobierno deberá localizar un inmueble en alquiler en el mercado inmobiliario, debiendo fundamentar la elección del mismo. Tendrá a su cargo consensuar con el propietario del inmueble el valor definitivo del canon locativo, el que no podrá superar en más del 20% del valor establecido en la tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires, la que será efectuada de forma previa. Si excepcionalmente, para

los casos de impostergable necesidad de servicio y/o por las características particulares del bien, se debiera pagar un canon mayor, se debe justificar fundadamente tal circunstancia en el acto administrativo de aprobación de la contratación.

- ✓ La Dirección General de Relocalización de forma previa a la suscripción del contrato, debe solicitar al propietario el informe vigente de dominio y restricciones del inmueble a locarse; debiendo la Dirección General Escribanía General emitir opinión previa sobre los títulos correspondientes.
- ✓ El Contrato de Locación Administrativa a suscribirse debe especificar ubicación y condiciones del inmueble, plazo del contrato, modalidad de pago y podrá prever la opción de prórroga a favor del Gobierno de la Ciudad, indicando que cuando se optare por ella, la relación contractual se prorrogará hasta 3 años más.
- ✓ Previo a la suscripción del Contrato y del acto administrativo aprobatorio del procedimiento de contratación, la Procuración General de la Ciudad dictamina acerca del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente y sobre los Proyectos de contrato y de Acto Administrativo propiciados por la Dirección General de Relocalización, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley N° 1.218 (Texto Consolidado por Ley N° 6.588).
- ✓ Se deberá acompañar la afectación preventiva del gasto correspondiente a todo el periodo de la contratación.
- ✓ Con la intervención de la PG y el cumplimiento de los requisitos aquí exigidos, el titular de la Dirección General de Relocalización procede a la suscripción del Acto Administrativo aprobatorio de la contratación y el titular de la repartición requirente (ME) procederá a la suscripción del contrato.
- ✓ Se deberá acompañar la afectación presupuestaria del compromiso definitivo del gasto correspondiente a todo el periodo de la contratación.

- ✓ Una vez suscripto el Contrato de Locación Administrativa, los ejemplares del mismo deben enviarse a la Dirección General Escribanía General, para su registro y archivo. Uno de los ejemplares deberá ser entregado al locador.
- ✓ Con copia certificada del Contrato de Locación Administrativa, la Dirección General de Relocalización deberá dar intervención a la Dirección General de Contaduría, dependiente del Ministerio de Hacienda y Finanzas, a fin de que tome debido registro a los efectos de la liquidación del gasto y, también, comunicar ello a la Dirección General Administración de Bienes, dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico y Producción para su incorporación en el registro correspondiente.

3.- Información Presupuestaria

3.a. Análisis del presupuesto sancionado

Por ser un gasto transversal, que afecta a diferentes programas y UE, se analizó el Presupuesto 2023¹³ determinando el objeto del gasto.

Conforme a lo informado por el organismo auditado, los gastos destinados a alquileres de edificios para el Ministerio de Educación se imputan en el inciso 3, partida principal 2, parcial 1.¹⁴ Se detalla a continuación la distribución del gasto sancionado.

Cuadro N°:6
Presupuesto Sancionado

Programa	Nombre del programa	Sancionado Partida 3-2-1	Distribución
33	Educación de Gestión Estatal	113.340.716	17,82%
34	Educación Inicial	19.104.391	3,00%
35	Educación Primaria	359.477.152	56,53%
36	Educación Especial	7.208.817	1,13%

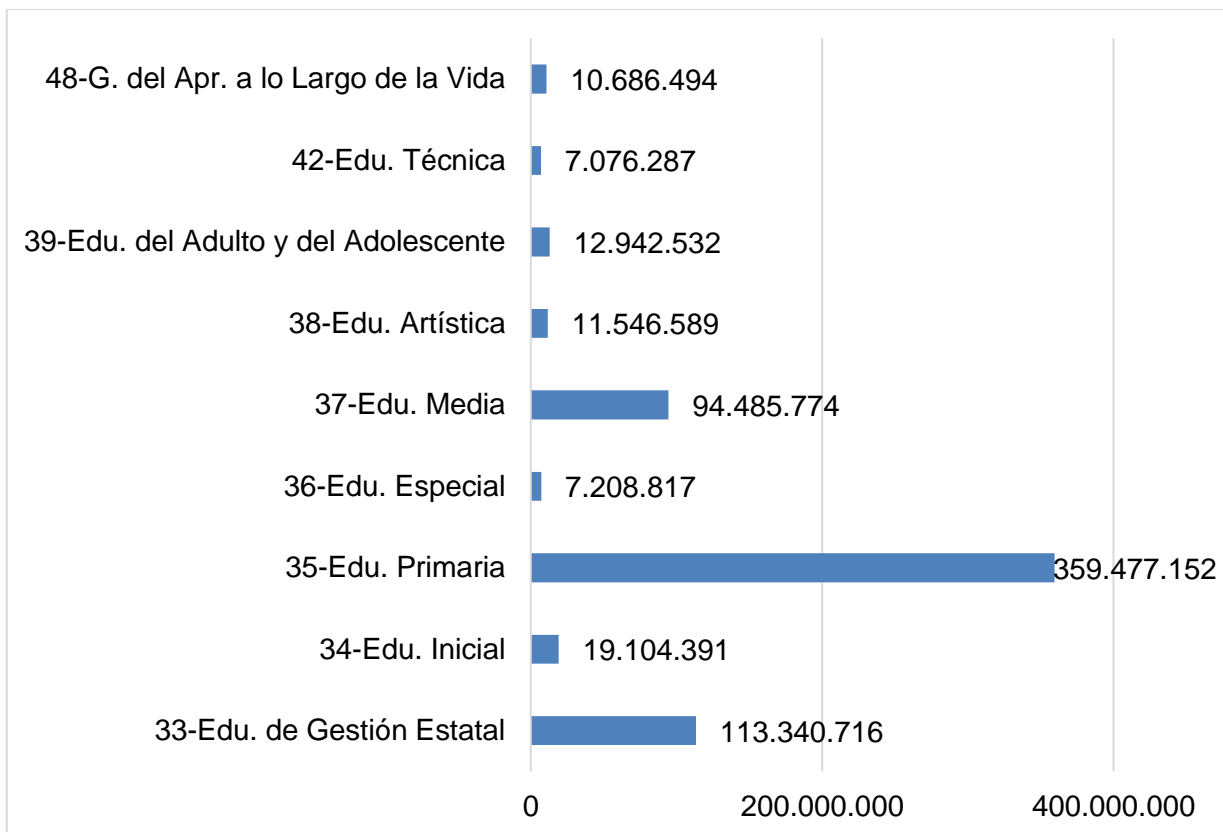
¹³ Ley N° 6.594/2022 promulgada por Decreto N° 400/2022 aprobó el Presupuesto de la Administración del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el año 2023

¹⁴ Nota NO-2024-28944576-GCABA-DGAR, El auditado indica que los gastos devengados durante el año 2023 para alquiler de inmuebles destinados al Ministerio de Educación se encuentran imputados en la partida 3.2.1 "Alquiler de Edificios y Locales".

37	Educación Media	94.485.774	14,86%
38	Educación Artística	11.546.589	1,82%
39	Educación del Adulto y del Adolescente	12.942.532	2,04%
42	Educación Técnica	7.076.287	1,11%
48	Gestión del Aprendizaje a lo Largo de la Vida	10.686.494	1,68%
Total		635.868.752	100,00%

Fuente: Elaboración propia con SIGAF

Gráfico N° 2
Presupuesto Sancionado



Fuente: Elaboración propia con SIGAF

3.b. Análisis de las modificaciones presupuestarias:

Durante el ejercicio 2023, el objeto auditado ha sido afectado por modificaciones presupuestarias que redujeron su crédito sancionado de



\$635.868.752 a un crédito vigente de \$367.810.974, siendo la variación negativa de \$268.057.778.

El impacto de dichas modificaciones por cada programa es el siguiente:

Cuadro N°:7
Presupuesto sancionado, modificaciones presupuestarias y presupuesto vigente.

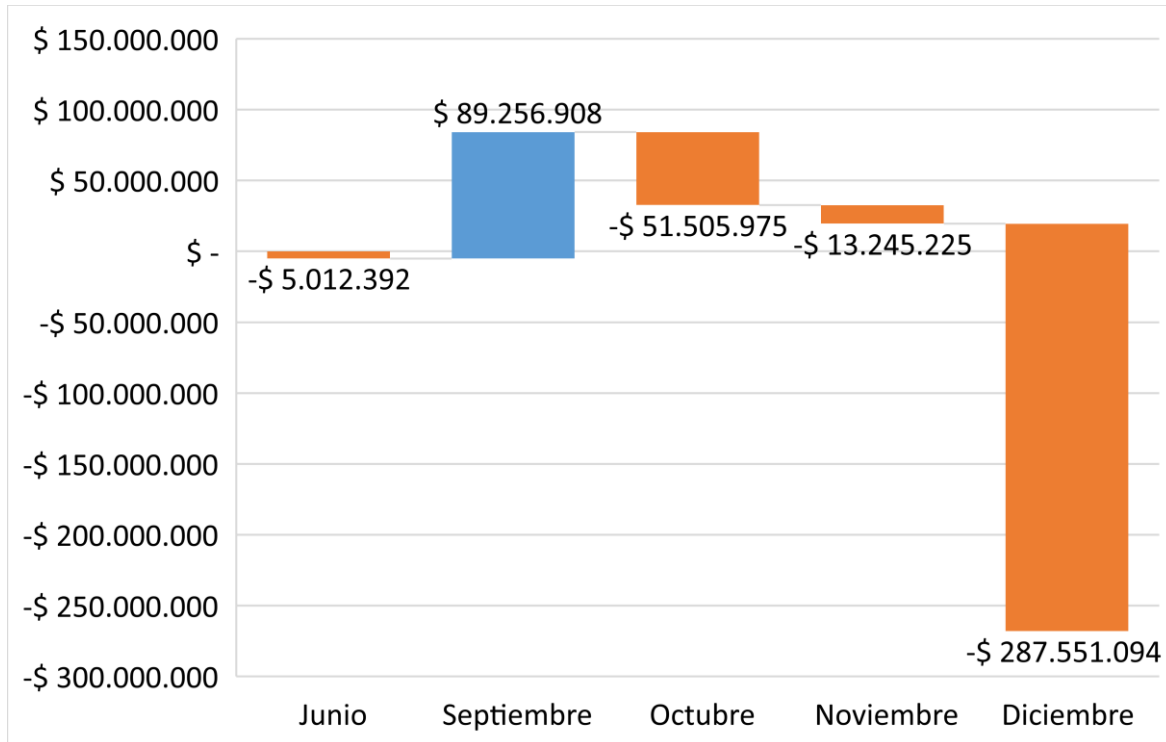
Prog.	Nombre del programa	Presupuesto Sancionado (A)	Presupuesto Vigente (B)	Modificación presupuestaria (B-A)	Variación entre el sancionado y el vigente (B-A/A)
1	Actividades comunes	-	20.244.000	20.244.000	N/A
33	Educación de Gestión Estatal	113.340.716	2.560.000	- 110.780.716	-97,74%
34	Educación Inicial	19.104.391	9.496.000	- 9.608.391	-50,29%
35	Educación Primaria	359.477.152	241.516.540	- 117.960.612	-32,81%
36	Educación Especial	7.208.817	684.000	- 6.524.817	-90,51%
37	Educación Media	94.485.774	64.910.834	- 29.574.940	-31,30%
38	Educación Artística	11.546.589	6.430.000	- 5.116.589	-44,31%
39	Educación del Adulto y del Adolescente	12.942.532	9.408.000	- 3.534.532	-27,31%
42	Educación Técnica	7.076.287	-	- 7.076.287	-100,00%
48	Gestión del Aprendizaje a lo Largo de la Vida	10.686.494	12.561.600	1.875.106	17,55%
Total		635.868.752	367.810.974	- 268.057.778	-72,88%

Fuente: Elaboración propia con SIGAF

El presupuesto sancionado para Alquiler de edificios y locales se ha reducido durante el ejercicio 2023 significativamente; siendo las principales variaciones en términos absolutos las experimentadas por los Programas: 35 Educación Primaria, 33 Educación de Gestión Estatal y 37 Educación Media.

3.c. Cronología de las modificaciones presupuestarias:

Gráfico N°: 3
Modificaciones presupuestarias por mes



Fuente: Elaboración propia en base a SIGAF

Durante el año 2023 el presupuesto sancionado (\$635.868.752) sufrió modificaciones presupuestarias (- \$268.057.778) que representaron el 42% del sancionado, y que llevaron a disminuir el crédito vigente a \$367.810.974.

(OBSERVACION 1)

3.d. Marco normativo de las modificaciones presupuestarias

De la información obrante en SIGAF se obtuvo el detalle de la norma aprobatoria que originó cada una de las variaciones del crédito auditado. Se detallan a continuación:



Cuadro N°: 8
Normas aprobatorias de Modificaciones Presupuestarias

Tipo de norma	N° Norma	Fecha de Norma	N° Modificación	Importe neto	Fecha B.O.	Diferencia Días
27 - DECRETO	470	29/12/2022	1158	-	N/A	N/A
		29/12/2022	3753	- 5.012.392	N/A	N/A
28 - LEY	6672	7/9/2023	5973	189.256.908	N/A	N/A
23 - RESOLUCIÓN DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN	1103	3/3/2023	556	-	No publicada	
	3877	4/8/2023	5617	-	No publicada	
	4898	20/9/2023	6518	-100.000.000	No publicada	
	5168	10/10/2023	8070	- 51.505.975	No publicada	
	6092	9/11/2023	8528	-	No publicada	
	6198	23/11/2023	8982	- 13.245.225	No publicada	
	6268	1/12/2023	9133	-157.595.794	No publicada	
43 - RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	10046	-129.955.300	28/12/2023	2
Total				-268.057.778		

Fuente: Elaboración propia en base a SIGAF

De dicha información surge que durante el ejercicio 2023 se dictaron un total de 10 normas que aprueban 11 modificaciones presupuestarias: De las cuales:

- ✓ 1 (9% de las modificaciones) corresponde a Resolución aprobada por el Ministerio de Hacienda y Finanzas
- ✓ 7 (64% de las modificaciones) a Resoluciones aprobadas por el Ministerio de Educación
- ✓ 1 (9% de las modificaciones) por Ley de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

-
- ✓ 1 (18% de las modificaciones) a través del Decreto 470/22.

Todas ellas contaron con la adecuación a los niveles de autorización fijados en las Normas Anuales de ejecución presupuestaria.¹⁵ En el caso de las modificaciones a través del Decreto N° 470/22, cabe aclarar que la OGEPU se encuentra facultada a realizar modificaciones presupuestarias y regularizaciones en virtud del artículo N° 40. En dichos casos, el decreto establece que a los fines operativos se designará al Decreto 470/22 como normativa aprobatoria de la reasignación presupuestaria. Una vez finalizado el proceso de cierre de la cuenta de inversión 2023, fueron incluidas dichas modificaciones presupuestarias en los anexos I y II de la Resolución N° 104/SSHA/2024¹⁶.

Por otro lado, se relevó que todos los formularios correspondientes a las modificaciones presupuestarias relacionadas al presupuesto auditado estuviesen contemplados en las resoluciones que autorizan las modificaciones de crédito durante el proceso de cierre presupuestario.

En cuanto al cumplimiento de los plazos establecidos para la publicación de las resoluciones aprobatorias de modificaciones presupuestarias en el Boletín Oficial se detectó que en 7 casos de 8 (88% de las normativas aprobatorias emitidas con Resoluciones) no se realizó la publicación en Boletín Oficial. (**OBSERVACION 4**). En el caso restante la publicación fue efectuada dentro de los cinco días desde la fecha de aprobación de la normativa.¹⁷

¹⁵ Según el Artículo N° 9 del Decreto N°470: “Las modificaciones de créditos presupuestarios deben ser aprobadas conforme el nivel de autorizaciones que se consigna en el Capítulo XI “Niveles de Aprobación de las Modificaciones”.

¹⁶ <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MHFGC-SSHA-104-24-ANX.pdf> y <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MHFGC-SSHA-104-24-ANX-1.pdf>

¹⁷ Los actos administrativos dictados en función de estas delegaciones deben ser publicados en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dentro de los cinco (5) días de firmados, conforme lo dispone el artículo 63 de la Ley N° 70 (texto consolidado por Ley N° 6.347)



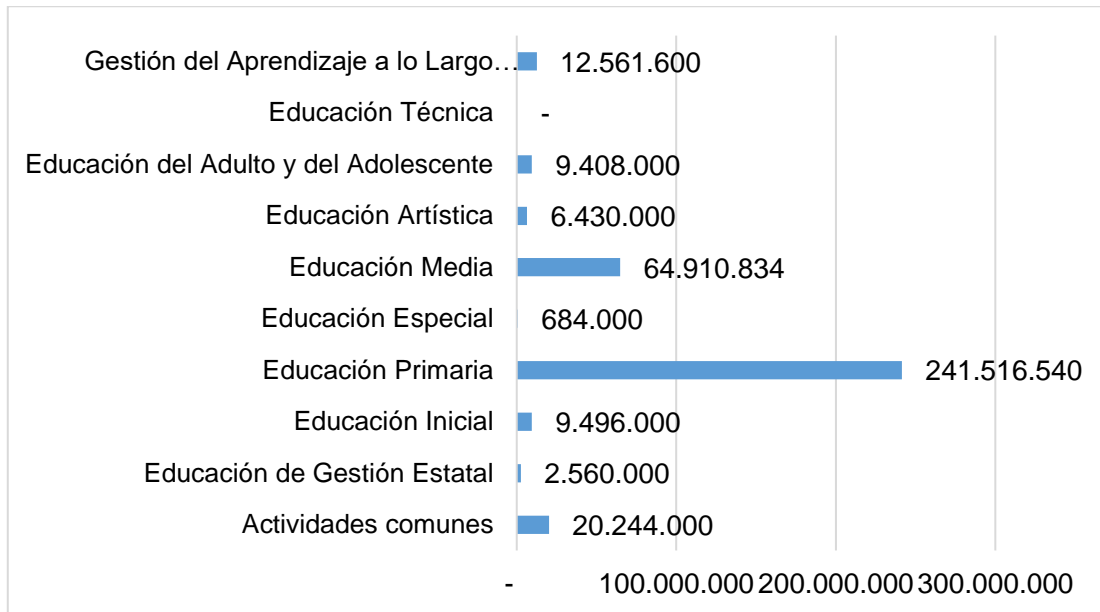
3.e. Análisis del presupuesto vigente

La conformación del presupuesto vigente para la partida 3-2-1 Alquiler de Edificios y Locales del Ministerio de Educación quedó distribuido de la siguiente manera:

Cuadro N°: 9
Presupuesto Vigente por Programa

Programa	Nombre del programa	Vigente	Distribución
1	Actividades comunes	20.244.000	5,50%
33	Educación de Gestión Estatal	2.560.000	0,70%
34	Educación Inicial	9.496.000	2,58%
35	Educación Primaria	241.516.540	65,66%
36	Educación Especial	684.000	0,19%
37	Educación Media	64.910.834	17,65%
38	Educación Artística	6.430.000	1,75%
39	Educación del Adulto y del Adolescente	9.408.000	2,56%
42	Educación Técnica	-	0,00%
48	Gestión del Aprendizaje a lo Largo de la Vida	12.561.600	3,42%
Total		367.810.974	100,00%

Gráfico N°: 4
Presupuesto Vigente por Programa



3.f. Análisis del presupuesto devengado

El presupuesto vigente de los programas para alquiler de edificios y locales ha sido devengado de la siguiente manera:

Cuadro N° 10
Ejecución presupuestaria por Programa}

PROG.	Nombre del programa	Vigente (A)	Devengado (B)	No utilizado (A-B)	Ejecutado % (B/A)
1	Actividades comunes	20.244.000,00	20.244.000,00	-	100,00%
33	Educación de Gestión Estatal	2.560.000,00	2.560.000,00	-	100,00%
34	Educación Inicial	9.496.000,00	9.496.000,00	-	100,00%
35	Educación Primaria	241.516.540,00	241.516.537,21	2,79	100,00%
36	Educación Especial	684.000,00	684.000,00	-	100,00%
37	Educación Media	64.910.834,00	64.910.833,16	0,84	100,00%
38	Educación Artística	6.430.000,00	6.430.000,00	-	100,00%



39	Educación del Adulto y del Adolescente	9.408.000,00	9.408.000,00	-	100,00%
42	Educación Técnica	-	-	-	N/A
48	Gestión del Aprendizaje a lo Largo de la Vida	12.561.600,00	12.561.600,00	-	100,00%
Total		367.810.974,00	367.810.970,37	3,63	100,00%

El presupuesto devengado por tipo de contratación para cada programa fue el siguiente:

Cuadro N°: 11
Presupuesto Devengado por Programa y tipo de contratación

Programa	Nombre del programa	Devengado (A+B)	Contratación directa (A)	% por C.D.	Decreto N° 433/16 (B)	% por D.433
1	Actividades comunes	20.244.000,00	19.752.000,00	98%	492.000,00	2%
33	Educación de Gestión Estatal	2.560.000,00	2.560.000,00	100%	-	0%
34	Educación Inicial	9.496.000,00	9.496.000,00	100%	-	0%
35	Educación Primaria	241.516.537,21	238.380.537,21	99%	3.136.000,00	1%
36	Educación Especial	684.000,00	684.000,00	100%	-	0%
37	Educación Media	64.910.833,16	64.910.833,16	100%	-	0%
38	Educación Artística	6.430.000,00	6.430.000,00	100%	-	0%
39	Educación del Adulto y del Adolescente	9.408.000,00	9.408.000,00	100%	-	0%
42	Educación Técnica	-	-	N/A	-	N/A
48	Gestión del Aprendizaje a lo Largo de la Vida	12.561.600,00	7.320.000,00	58%	5.241.600,00	42%
Total		367.810.970,37	358.941.370,37	98%	8.869.600,00	2%

3.g. Decreto 433/16

El 98% de los gastos devengados corresponden a Contrataciones Directas, procedimiento que se encuentra alineado con lo establecido por la ley 2095. El 2% restante fueron pagados mediante el mecanismo establecido por el Decreto 433/16.

Sin embargo, se realizaron gastos imputados a los siguientes programas:

- ✓ Programa N° 48: presentó una alta incidencia en lo que respecta a sus contrataciones. Se trata del alquiler de aulas destinadas a la Sociedad Científica Argentina por un monto de \$5.241.600 (es un contrato por única vez y por solo 3 meses), lo que representa el 42% de su devengado. **(OBSERVACION 5).**
- ✓ Programa N°35: el inmueble ubicado en Estados Unidos 1721 tuvo aprobadas las erogaciones presupuestarias de los seis primeros meses de locación por Decreto 433/16 por un total de \$1.476.000 imputadas al programa 35 y \$ 492.500 al programa 1. El resto de las erogaciones del ejercicio (\$2.952.000) fueron en el marco de las contrataciones directas, habiéndose imputado el gasto al programa 1 Actividades Centrales. Cabe destacar que dicho contrato se inició el 1-03-2023 y fue rescindido el 31-05-2024 debido a que el nivel terciario del IES continuó funcionando en el inmueble de la Av. Córdoba 2016. **(OBSERVACION 2 Y 6)**

Para el resto de los casos de los programas N° 1 y N° 35, el uso del Dto 433/16 como mecanismo de pago ha revestido un carácter excepcional¹⁸.

3.h. Imputaciones presupuestarias

¹⁸ Casos de mayor incidencia corresponden a dos beneficiarias del Inmueble de Homero 1157 (Programa 35) cuyos montos devengados por locación se presentan contratados a través del Decreto 433/16 durante el primer trimestre del año; mientras que el resto del ejercicio 2023 fueron contratadas las locaciones a su nombre a través de Contratación Directa.

Del análisis efectuado a las erogaciones presupuestarias de los 15 contratos de la muestra, se detectaron inmuebles que tuvieron el gasto imputado a un programa diferente al que hizo uso la locación. Tal es el caso de: **(OBSERVACION 6)**

- ✓ Cortejarena 3350 “Escuela de recuperación N°5: Tiene un monto contractual anual de \$ 4.509.000 de los cuales \$ 3.825.000 fueron imputados según informó el auditado de manera errónea al programa 35 de Educación Primaria. Los \$684.000 restantes están imputados de manera correcta en el programa 36 de Educación Especial¹⁹.
- ✓ Balboa 210 “Escuela de Música N°1”: Tiene su monto contractual anual de \$3.342.000 imputado al programa 38 (Educación Artística). Sin embargo, en la visita se verificó que en dicho inmueble funcionan tres Centros Educativos de nivel Secundario (CENS) lo que correspondería imputar al programa 37 (Ed. Media).
- ✓ EEUU 1721: Monto contractual para el año 2023 fue de \$4.920.000 tuvo aprobadas las erogaciones presupuestarias de los seis primeros meses de locación por Decreto 433/16 por un total de \$1.476.000 imputadas al programa 35 y \$ 492.500 al programa 1. El resto de las erogaciones del ejercicio (\$2.952.000) fueron en el marco de las contrataciones directas, habiéndose imputado el gasto al programa 1 Actividades Centrales. Cabe destacar que según el contrato que obra en el expediente relevado, el destinatario de dicho inmueble es el Instituto de Educación Superior “Alicia M. de Justo” perteneciente a Ed. Media, programa 37.

3.i Análisis del registro para devengar los gastos, facturar y pagar.

El organismo auditado informó, en relación al circuito implementado para devengar los gastos y proceder luego a su facturación y eventual pago, que al inicio

¹⁹ Dicha situación fue informada a su vez por el ente auditado mediante NO-2024-28944576-GCABA-DGAR en donde informo que: “Para el inmueble sito en Cortejarena 3350 se utilizaron \$3.825.000, en el programa 35 por devengados por error involuntario en ese programa, correspondía devengarse en el programa 36”.

de cada año se carga en SIGAF los contratos del año en curso como Definitivo No Devengado, reconociendo posteriormente en cada mes los devengamientos correspondientes solo para aquellos inmuebles que estén en condiciones de hacerlo. Aquellos propietarios que no están en condiciones de facturar (por fallecimientos recientes o sucesiones en trámite, por ejemplo), si el gasto no puede devengarse en el presente ejercicio se trasladan las afectaciones al año próximo siguiente, liberando el presupuesto del año en curso. Las potenciales deudas se imputan en SIGAF al momento de regularizar su situación como “Proveedor” y se liquida en ese momento la deuda acumulada. (**Observación 3**).

3.j. Análisis de las Carpetas de pago.

Se procedió a analizar los expedientes para determinar las razones sociales e identidades de personas físicas que suscribieron los contratos de locación de los distintos inmuebles, con el fin de trazar las erogaciones presupuestarias vinculadas específicamente con los locadores de la muestra.

El siguiente cuadro resume el universo de formularios involucrados en las erogaciones de alquileres de los edificios de la muestra:

Cuadro N° 12
Cantidad de formularios SIGAF y monto devengado por contrato

N° de orden y edificio	Formularios	Monto
6-Asamblea 153	104	\$ 7.320.000,00
7-Balboa 210	12	\$ 3.342.000,00
13-California 1925	12	\$ 11.550.000,00
17-Cortejarena 3350	12	\$ 4.509.000,00
18-Cuzco 116/50/58/76	12	\$ 4.128.000,00
34-Martinez, Enrique 1430	28	\$ 11.616.000,00
38-Montiel 1174	12	\$ 2.340.000,00
47-San Juan 1545	60	\$ 9.225.000,00
48-San Nicolás 588	12	\$ 2.560.000,00
8-Ballivian 2329	12	\$ 9.408.000,00
28-José Cubas 4440	257	\$ 11.737.999,93

20-Estados Unidos 1721	10	\$ 4.920.000,00
49-Sanchez 1858	153	\$ 11.940.999,76
57-25 de Mayo 444	4	\$ 16.800.000,00
42-Perú 1353-67	13	\$ 28.128.000,00
Monto devengado en SIGAF de muestra:		\$ 139.524.999,69
Monto total del universo en SIGAF:		\$ 367.810.970,37
Alcance de la muestra		37,93%

Se ha tomado una muestra aleatoria de 3 carpetas de pago por cada uno de los 15 inmuebles. Se procedió a verificar que las mismas contengan la documentación pertinente y guarden relación con el contrato vigente.

Del universo:

De los 45 devengamientos incluidos en la muestra remita a DGCG, se obtuvieron 43 carpetas de pago, ya que 2²⁰ casos no poseen legajo de pago debido a que el proveedor no presentó las facturas de ambos formularios para proceder con la liquidación.

De las carpetas de pago: (ANEXO III: CARPETAS DE PAGO)

Del análisis de las 43 Carpetas de pago se verifico: (**Observación N° 7**)

- ✓ En 30 de 43 (70%) casos no se encontraba la constancia de validación del CAE.
- ✓ En 29 de 43 casos (67,44% de los casos) no constaba en la carpeta de pago los correspondientes contratos de locación o actos administrativos aprobatorios de la contratación.
- ✓ En 1 de 43 casos (2,33% de los casos), el documento legal incorporado en la carpeta de pago no era legible.
- ✓ En 1 de 43 casos (2,33% de los casos), la situación del proveedor refleja que el CUIT en AFIP no está validado.

²⁰ IF-2024-38668143-GCABA-DGCG, punto 4: Inmueble José Cubas 4440 (PRD N° 397650/2023 y el PRD N° 395264/2023)

-
- ✓ En la totalidad de los casos se incluía la factura en la carpeta de pago y su correspondiente parte de recepción.

4.- Aspectos legales (ANEXO IV: ANALISIS LEGAL DE LOS EXPEDIENTES)

De las 15 contrataciones que conforman la muestra se realizó un relevamiento y análisis de los procedimientos efectuados para la locación de inmuebles, con el fin de verificar el cumplimiento de la normativa aplicable a la materia. Ver Anexo III. Conforme a la Ley N° 2095 de Compras y Contrataciones de la Ciudad y sus Decretos Reglamentarios (N° 74/21 y 129/23) se verificó el cumplimiento de:

- ✓ Solicitud del Ministerio de Educación a la Dirección General de Relocalización y Gestión Integral de Edificios de Gobierno, manifestando la necesidad de un inmueble con detalle de las características del mismo²¹.
- ✓ Informe de la Dirección General de Administración de Bienes sobre la disponibilidad de inmuebles pertenecientes al dominio de CABA que puedan ser destinados a los fines requeridos. En caso de inexistencia de inmuebles, deberá localizar un inmueble en alquiler en el mercado inmobiliario fundamentando la elección del mismo.
- ✓ Tasación del inmueble a alquilar efectuada por el Banco Ciudad de Buenos Aires.
- ✓ Informes vigentes de dominio y restricciones del inmueble a locarse expedidos por el RPI.
- ✓ Informe de la Dirección General Escribanía General sobre los títulos del inmueble.
- ✓ Acta Pre-Acuerdo sobre contrato de locación.
- ✓ Constancia de la afectación preventiva del gasto correspondiente a todo el período de la contratación.

²¹Características del inmueble, destino específico que se le dará, cantidad de personal que debe desempeñarse allí indicando si se encuentra prevista la atención al público, superficies, radio de preferencia, etc.

-
- ✓ Dictamen de la Procuración General de la Ciudad sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente y sobre los Proyectos de Contrato y de acto administrativo aprobatorio de la contratación.
 - ✓ Acto administrativo aprobatorio de la contratación.
 - ✓ Suscripción del contrato locativo.
 - ✓ Constancia de la afectación presupuestaria del compromiso definitivo del gasto correspondiente a todo el período de la contratación.
 - ✓ Remisión del Contrato de Locación Administrativa a la Dirección General Escribanía General para su registro y archivo.
 - ✓ Remisión a la Dirección General de Contaduría para efectuar la liquidación del gasto.

5.- Aspectos relevados in situ.

De los 7 inmuebles de la sub muestra, se verificó que:

- ✓ el inmueble responda al objeto contractual y sea adecuado al uso.

Para las visitas se solicitó al organismo auditado los planos de cada edificio, los cuales fueron entregados por la DGINFE y corresponden al CIE 2017.²²

5.a. Hallazgos encontrados en las visitas.

Durante la recorrida por los 7 inmuebles que conforman la sub muestra de inmuebles alquilados, se detectó que, en 6 casos, tienen deficiencias edilicias que denotan falta de mantenimiento y/o la necesidad de planificar una obra. Dichos inconvenientes conllevan a que el edificio alquilado no se encuentre óptimo para el uso educativo. Se detallan a continuación las causas encontradas en cada uno de ellos:

- ✓ Ballivián 2329²³

²² Censo de Infraestructura Escolar 2017 realizado por el Ministerio de Educación

²³ Empresa de mantenimiento SEIMA

Causas: sanitario de PB deteriorado, falta de sanitario en PA, filtraciones en techo con piezas faltantes en los cielorrasos, aislante de cielorrasos desprendidos, restos de instalaciones eléctricas viejas, espacios con el piso sin terminar de revestir, carpinterías deterioradas, ventana de la frente tapeada, paredes descascaradas, vivienda del encargado sin uso y abandonada. Además, hay espacios fuera de uso a la espera de una readecuación edilicia. Cabe destacar que el bachillerato se dicta a distancia siendo que el mismo está diseñado para jóvenes y adultos que comienzan o retoman sus estudios secundarios desde cualquier lugar del país. El programa Adultos 2000 se dicta de manera virtual con diversas instancias de apoyo pedagógico. Si bien los inscriptos rondan en 50000 alumnos, la asistencia es variada y programada con un promedio de 150 alumnos por encuentro.

✓ California 1925²⁴

Causas: Sanitario para personas con movilidad reducida (PA) sin terminar, desniveles sin salvar, escalones rotos, baldosas rotas en el piso de patios, pisos vinílicos rotos y englobados en las salas de nivel inicial, paredes revestidas con piezas faltantes, cielorrasos en mal estado, paredes con presencia de humedad, ascensor fuera de uso, sectores con construcciones sin terminar. Los planos entregados por el auditado²⁵ que corresponden al CIE 2017 (Censo de Infraestructura Escolar, Ministerio de educación) reflejan lo relevado en la visita, verificándose que la vivienda del encargado está con una ampliación no detallada en los mismos.

✓ Sánchez 1858²⁶

Causas: Filtraciones en el gimnasio, piezas faltantes en el cielorraso del salón comedor, piezas faltantes en el piso del sanitario para personas con movilidad reducida, paredes descascaradas, vidrios rotos. Como así también la necesidad

²⁴ Empresa de Mantenimiento Indaltec

²⁵ Respuesta a NO-2024-16749-AGCBA-DGEDU

²⁶ Empresa de Mantenimiento HM

de ejecutar un sanitario para adultos y readecuar la vivienda del portero que desde el año 2017 está usada como depósito.

✓ José Cubas 4440²⁷:

Causas: desniveles en el acceso sin salvar por rampa, vidrios rotos, carpinterías descalibradas en el cerramiento del salón comedor. Vivienda del encargado remodelada sin uso por tener su acceso por escalera no apta para uso educativo.

✓ Montiel 1174²⁸:

Causas: revestimiento de escalera despegado y englobado, pintura descascarada en patios y baños.

✓ Perú 1353/67²⁹

Causas: piezas rotas y faltantes en revestimiento de escaleras, ventilador de pared suelto con sus tarugos sin ajustar, ventanas corredizas fijadas con tornillos que imposibilitan su apertura, vidrios reemplazados por placas de policarbonato, vidrios rotos, paredes descascaradas y rotas, baranda reparada con tela mosquitera, patio de aire y luz con el desagüe tapado con residuos y excrementos de palomas situación que conlleva a que este inundado con agua estancada, , vivienda de portero en desuso utilizada como depósito.

Comentarios del análisis de los procedimientos legales de las 15 locaciones de la muestra. Cabe aclarar que los 7 primeros inmuebles corresponden también a la sub muestra de edificios visitados.

1.- EE N° 13.100.102-GCABA-DGAR-2022 S/ Renovación contractual de locación administrativa

Establecimiento educativo: CENS N° 10, Escuela de Comercio N° 4 y Escuela de Comercio N° 27 DE 14

²⁷ Empresa de Mantenimiento Servicios Hospitalarios

²⁸ Empresa de Mantenimiento GOMA

²⁹ Empresa de Mantenimiento SES

Domicilio: Balboa 210

Propietarios del Inmueble/Locadores: Preda Inmobiliaria Sociedad en Comandita por Acciones

Vencimiento de Prórroga anterior: 31-01-22

Firma del Acta Pre-acuerdo: 25-02-22

Plazo de la locación: 3 años (1-02-22 al 31-01-25)

Canon locativo:

1° año: \$ 2.220.000 (12 cuotas de \$ 185.000)

2° año: \$ 3.444.000 (12 cuotas de 287.000)

3° año: \$ 4.980.000 (12 cuotas de \$ 415.000)

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 23-11-22

EE relacionados: NA

Comentarios:

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la solicitud de los Informes de Dominio e Inhibiciones ante el Registro de la Propiedad Inmueble³⁰ fueron presentados con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo. Asimismo, se observó que la suscripción del Acta Pre-Acuerdo de Renovación del contrato (25-02-22) y del Contrato de locación (23-11-22) fueron efectuadas luego de iniciarse dicho período. (**OBSERVACION 8**)

De la visita al inmueble surge que, hasta el año 2014, funcionó allí la Escuela de Música “Pedro Esnaola” que luego fue trasladada al nuevo edificio que integra el Polo Educativo Saavedra ubicado en Av. Crisólogo Larralde 5085 Comuna 12. Desde entonces y hasta la fecha el predio es utilizado por tres Centros Educativos de Nivel Secundario (CENS N° 21 turno mañana, CENS N°61 turno tarde y CENS N°10 turno noche) con una matrícula estimada de 135 alumnos (45 alumnos por turno). Cabe aclarar que este inmueble fue seleccionado en la muestra en representación al programa 38 Educación Artística. Este cambio de uso no se

³⁰ Fecha de presentación del trámite de Informes ante el RPI 21-03-22. Fecha de inicio del período locativo 1-02-22.

encuentra reflejado en la base de datos suministrada ni en su imputación presupuestaria ya que, para el año 2023 el gasto de la locación está reflejado e la UE 586 Programa 38 (Educación Artística) Actividad 82000. **(OBSERVACION 6)**

Por otro lado, según los datos relevados en el contrato que obra en el expediente bajo análisis el destinatario de la locación no condice con lo relevado en la visita.

(OBSERVACION 9).

Cabe aclarar que mientras funcionó la Escuela de Música, este inmueble fue analizado en el IF de la AGCBA 2.14.01.00 “Contrato de alquileres de la Secretaría de Educación” no considerándolo apropiado para la especialidad de enseñanza artística. Sin embargo, para el uso actual de los 3 CENS, el inmueble tiene la cantidad necesaria de espacios y sus dimensiones resultan adecuadas.

2.- EE N° 37.197.907-GCABA-DGAR-2021 S/ Renovación contractual de locación administrativa

Establecimiento educativo: Sede Central del Programa Adultos 2000 DE 15

Domicilio: Ballivián 2329

Propietarios del Inmueble/Locadores: Sucesión en trámite. Locadora administradora de la sucesión.

Vencimiento de Prórroga anterior: 31-12-21

Firma del Acta Pre-acuerdo: 2-12-21

Plazo de la locación: 3 años (1-01-22 al 31-12-24)

Canon locativo:

1° año: \$ 5.232.000 (12 cuotas de \$ 436.000)

2° año: \$ 9.408.000 (12 cuotas de \$ 784.000)

3° año: No se puso a disposición la actuación por la cual tramita el Acuerdo del canon para el 3° año de locación (período 1-01-24 al 31-12-24) ya que sólo se solicitaron las correspondientes al año 2023.

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 19-09-22

EE relacionados:

EE N° 44.130.821-GCABA-DGAR-2022 S/ Acuerdo canon locativo para el 2° año de locación.

Comentarios:

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la suscripción del Contrato de locación (19-09-22) se efectuó con posterioridad a la entrada en vigencia del período locativo³¹. **(OBSERVACION 8)** Asimismo, se aclara que, si bien el canon locativo acordado para el 2° año del contrato superó el 20% de la tasación efectuada por el Banco Ciudad, consta en la actuación la justificación de dicho excedente³².

De la visita se constató que, desde el año 2012, funciona el Bachillerato a distancia “Adultos 2000”³³. Con anterioridad, este inmueble fue utilizado por la Escuela Técnica N° 36 “Almirante Guillermo Brown”³⁴ debido a que se encontraban a la espera de la construcción de su nuevo edificio en el Polo Educativo Saavedra ubicado en Av. Crisólogo Larralde 5085 Comuna 12.

Durante el recorrido se verificó que, la morfología edilicia responde a una tipología apropiada para el uso educativo, encontrándose espacios desaprovechados, sin un uso específico.

³¹ Consta en la actuación los motivos de la demora: “...cumplimos en ratificar que la presente contratación que nos ocupa referente al inmueble sito en Ballivián 2329 fue enviada a la DGRYGIIEG el 15 de diciembre del año 2021 y que posteriormente a ello se dio inicio en esa Dirección General a los pertinentes análisis legales para la formulación del contrato de locación administrativa. Que el retraso se produjo por un error en las firmas logró subsanarse y que todos los pagos hasta el mes en vigencia se realizaron mediante la reglamentación que habilita Decreto 433/16. Atento a lo solicitado se procedió a adjuntar la Declaratoria de Herederos y el Título de la Propiedad...”

³² Tasación del Banco Ciudad (21-10-22). Sugiere un canon locativo mensual inicial de \$ 580.000. Acta de aceptación del canon para el 2° año (28-11-22). Las partes acuerdan un canon de \$ 784.000 mensuales. Justificación del excedente al 20% sobre el canon sugerido por el Banco (30-11-22) “...Teniendo en cuenta la situación económica y a los fines de llegar a un acuerdo con los propietarios debimos excedernos del 20% permitido por la norma para continuar con la buena relación contractual y no generar demoras y/o causales de extinción en el contrato. Cabe aclarar que el inmueble es único en sus características y que no existen otros inmuebles pertenecientes al patrimonio de la Ciudad...Al respecto, cabe aclarar que la tasación realizada por el Banco Ciudad data del 21/10/22 y que ésta es una valuación del momento en que es solicitada, no considerando así los índices económicos de inflación actualizados al inicio de la locación ni el período completo para el cual regirá...”

³³ Debió ser trasladado de un edificio propio del GCABA ubicado en Av Díaz Velez 4265 por su estado edilicio.

³⁴ Mientras funcionó la Escuela Técnica N°6 DE 15 Almirante Guillermo Brown, este inmueble fue analizado en el IF de la AGCBA 2.14.01.00 “Contrato de alquileres de la Secretaria de Educación” no considerándolo apropiado para el funcionamiento de una escuela técnica.

3.- EE N° 28.707.865-GCABA-DGAR-2022 S/ Prórroga del Contrato de locación administrativa

Establecimiento educativo: Escuela Primaria N° 24 DE 4

Domicilio: California 1925

Propietarios del Inmueble/Locadores: Asociación de Ayuda a los Niños Escolares “Teniente General Rosendo M.Fraga”

Vencimiento de Contrato anterior: 30-09-22

Firma del Acta Pre-acuerdo: 6-07-22

Plazo de la locación: 3 años (1-10-22 al 30-09-25)

Canon locativo:

1° año: \$ 7.800.000 (12 cuotas de \$ 650.000)

2° año: \$ 22.800.000 (12 cuotas de \$ 1.900.000)

3° año: No se puso a disposición la actuación por la cual tramita el Acuerdo del canon para el 3° año de locación (período 1-10-24 al 30-09-25) ya que sólo se solicitaron las correspondientes al año 2023.

Fecha de suscripción de Cláusula Adicional de Prórroga al Contrato de locación: 25-10-22

EE relacionados: EE N° 30.083.997-GCABA-DGAR-2023 S/ Acuerdo canon locativo para el 2° año de locación.

Comentarios:

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la suscripción de la Cláusula Adicional de Prórroga al Contrato de locación se efectuó con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo. **(OBSERVACION 8)**

De la visita surge que, desde el año 1923 aproximadamente funciona en este inmueble alquilado a la Asociación de Ayuda a los Niños Escolares “Teniente General Rosendo M. Fraga” la escuela primaria con quien comparten un sector de

la planta alta del edificio principal³⁵. También se encuentra en este predio el JIN “C” en una edificación nueva ubicada sobre la medianera posterior.

Cabe destacar que, según los datos relevados en el contrato que obra en el expediente bajo análisis el destinatario de la locación no coincide en su totalidad con lo relevado en la visita. Según contrato el destinatario es la Escuela Primaria N°24 “Presidente Derqui”, mientras que en la visita se verificó que también funciona el JIN “C”. **(OBSERVACION 9)**

4.- EE N° 21.954.836-GCABA-DGAR-2022 S/ Prórroga del Contrato de locación administrativa

Establecimiento educativo: Escuela Primaria N° 9 DE 7

Domicilio: Sánchez 1858

Propietarios del Inmueble/Locadores: Varios titulares

Vencimiento de Contrato anterior: 31-05-22

Firma del Acta Pre-acuerdo: 26-05-22

Plazo de la locación: 3 años (1-06-22 al 31-05-25)

Canon locativo:

1° año: \$ 6.576.000 (12 cuotas de \$ 548.000)

2° año: \$ 11.076.000 (12 cuotas de \$ 923.000)

3° año: No se puso a disposición la actuación por la cual tramita el Acuerdo del canon para el 3° año de locación (período 1-06-24 al 31-05-25) ya que sólo se solicitaron las correspondientes al año 2023.

Fecha de suscripción de Cláusula Adicional de Prórroga al Contrato de locación: 3-03-23

EE relacionados:

³⁵ Este inmueble fue analizado en el IF de la AGCBA 2.14.01.00 “Contrato de alquileres de la Secretaría de Educación” considerándolo apropiado para el funcionamiento de la escuela primaria con salas de jardín de infantes.

EE N° 19.100.421-GCABA-DGAR-2023 S/ Acuerdo canon locativo para el 2° año de locación.

Comentarios:

Del análisis de la actuación se verificó que la suscripción de la Cláusula Adicional de Prórroga al Contrato de locación fue el 3-03-23, luego de haberse iniciado el período contractual (1-06-22 al 31-05-25). Consta en el expediente los motivos que originaron la demora³⁶. **(OBSERVACION 8)**

En la visita surge que, desde el año 1927 aproximadamente funciona en este inmueble la Escuela Primaria N°9 “Japón”. En el mismo predio también se ubica una sala de nivel inicial del JIN C “Javier Villafañe”.

Según los datos relevados en el contrato que obra en el expediente bajo análisis el destinatario de la locación no coincide en su totalidad con lo relevado en la visita. Según contrato el destinatario es la Escuela Primaria N°9 “Japón”. mientras que en la visita se verificó que también funciona el JIN C “Javier Villafañe”.

(OBSERVACION 10).

5.- EE N° 13.099.964-GCABA-DGAR-2022 S/ Renovación contractual de locación administrativa

Establecimiento educativo: Escuela Primaria N° 7 DE 16

Domicilio: José Cubas 4440

Propietarios del Inmueble/Locadores: Varios titulares

Vencimiento de Prórroga anterior: 31-12-21

Firma del Acta Pre-acuerdo: 25-03-22

Plazo de la locación: 3 años (1-01-22 al 31-12-24)

Canon locativo:

³⁶ Ocurrido el fallecimiento del Sr. Abel Contreras y atento que fue designada la Sra. Elvira Contreras como Administradora de la Sucesión del mismo, se solicita nuevamente la intervención de la Dirección General de Relocalizaciones y Gestión Integral de Edificios de Gobierno a los efectos de modificar la Cláusula Adicional de Prórroga del Contrato de locación y rectificar la correspondiente Disposición aprobatoria. La DI-2022-84-GCABA-DGRYGIEG (23-08-22) fue rectificada por la DI-2023-59-GCABA-DGRYGIEG (17-02-23).

1° año: \$ 4.776.000 (12 cuotas de \$ 398.000)

2° año: \$ 7.344.000 (12 cuotas de \$ 612.000)

3° año: No se puso a disposición la actuación por la cual tramita el Acuerdo del canon para el 3° año de locación (período 1-01-24 al 31-12-24) ya que sólo se solicitaron las correspondientes al año 2023.

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 17-07-23

EE relacionados:

EE N° 482.210-GCABA-DGAR-2023 S/ Acuerdo canon locativo para el 2° año de locación.

Comentarios:

Surge del expediente que el inmueble mencionado se alquila con destino al funcionamiento de esta escuela desde el año 1938 en forma ininterrumpida.

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la solicitud de los Informes de Dominio e Inhibiciones ante el Registro de la Propiedad Inmueble³⁷ fueron presentados con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo. Asimismo, se observó que la suscripción del Acta Pre-Acuerdo (25-03-22) y del Contrato de locación (17-07-23) fueron efectuadas luego de iniciarse dicho período (1-01-22 al 31-12-24). En lo que respecta al 2° año locativo (EE N° 482.210-GCABA-DGAR-2023) se verificó que la suscripción del Acta de aceptación del canon mensual (15-05-23) se efectuó con posterioridad a la entrada en vigencia del segundo año de la locación (1-01-23 al 31-12-23), constando en la actuación los motivos que ocasionaron dicha demora³⁸. **(OBSERVACION 8)**

En la visita se constató que, el destinatario de la locación coincide con el detallado en el contrato obrante en el expediente.

³⁷ Fecha de presentación ante el RPI durante los meses de abril, mayo y noviembre de 2022.

³⁸ Justificación de la demora: "...Por medio del presente es que se informa que el Acta de aceptación del canon, se firmó a los 15 del mes mayo del 2023, puesto que a la fecha, aún no estaba el Contrato Registrado producto del fallecimiento de CELIA NOEMI BERRETTA GARBARINO y los trámites sucesores..."

6.- EE N° 11.808.729-GCABA-DGAR-2021 S/ Renovación contractual de locación administrativa

Establecimiento educativo: Jardín de Infantes Común N° 2 DE 20 (ubicado dentro del edificio sede del Club Atlético Juventud de Liniers)

Domicilio: Montiel 1174

Propietarios del Inmueble/Locadores: Club Atlético Juventud de Liniers

Vencimiento de Prórroga anterior: 28-02-21

Firma del Acta Pre-acuerdo: 19-03-21

Plazo de la locación: 3 años (1-03-21 al 29-02-24)

Canon locativo:

1° año: \$ 858.000 (12 cuotas de \$ 71.500)

2° año: \$ 1.440.000 (12 cuotas de \$ 120.000)

3° año: \$ 2.520.000 (12 cuotas de \$ 210.000)

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 28-03-22

EE relacionados:

EE N° 24.182.522-GCABA-DGAR-2022 S/ Acuerdo canon locativo para el 2° año de locación.

EE N° 4.059.432-GCABA-DGAR-2023 S/ Acuerdo canon locativo para el 3° año de locación.

Comentarios:

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la solicitud de los Informes de Dominio e Inhibiciones ante el Registro de la Propiedad Inmueble³⁹ fueron presentados con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo. Asimismo, se observó que la suscripción del Acta Pre-Acuerdo (19-03-21) y el Contrato de locación (28-03-22) fueron efectuadas luego de iniciarse dicho período (1-03-21 al 29-02-24). En lo que respecta al 2° año locativo (EE N° 24.182.522-GCABA-DGAR-2022) se verificó que la suscripción del Acta de aceptación del

³⁹ Fecha de presentación ante el RPI 13-04-21 y 12-05-21.

canon mensual (4-07-22) se efectuó con posterioridad a la entrada en vigencia del segundo año de la locación (1-03-22 al 28-02-23). (**OBSERVACION 8**). El canon locativo acordado para el 3º año (\$ 210.000 mensuales) superó el 20% de la tasación efectuada por el Banco Ciudad (quien sugirió un canon mensual inicial de \$ 130.000). Consta en la actuación la justificación de ese excedente⁴⁰.

De la visita surge que, desde el año 1986 aproximadamente funciona el JIC N°2 en la PB y 1º piso del inmueble sito en Montiel 1174 alquilado al “Club Atlético Juventud de Liniers”. Ambas instituciones comparten el acceso desde la vía pública. Luego, por medio de un hall distribuidor ubicado en la PB, se accede de manera independiente al JIC y a las instalaciones del Club. Con posterioridad, en el año 1993, se amplió el jardín al 2º y 3º piso donde antiguamente se encontraba la vivienda del encargado del club. El JIC tiene una matrícula de 103 niños (51 TM y 52 TT) distribuidos en 5 salas de 1 a 5 años. La superficie que ocupa actualmente es de 382,48 m2 totales (incluye superficie cubierta y semi cubierta) distribuidos en 4 plantas (PB, 1º, 2º y 3º piso) teniendo su único acceso a los diferentes niveles por una escalera con alzadas irregulares, además de tener su recorrido obstruido por mobiliarios. El establecimiento, no tiene medio alternativo de evacuación. En PB hay un salón del Club el cual es alquilado por GCABA para el uso de Educación Física dos veces por semana, también usado para salón de actos. Hay un solo sanitario para adultos que se encuentra en el 2º piso. Las autoridades del JIC informaron que desde hace once años reclaman⁴¹ la re localización del establecimiento. (**OBSERVACION 11**)

7.- EE N° 412.503-GCABA-DGAR-2023 S/ Renovación contractual de locación administrativa

⁴⁰ Justificación del excedente (16-02-23) “...cabe aclarar que la tasación realizada por el Banco Ciudad data del 20/10/2022 y que ésta es una valuación del momento en que es solicitada, no considerando así los índices económicos de inflación actualizados al inicio de la locación ni el período completo para el cual registrá...”

⁴¹ Trámite 17113679 EXP 2018 MGEYA DGPDYND (DIRECCION GENERAL DEL PERSONAL DOCENTE Y NO DOCENTE)

Establecimiento educativo: Escuela de Comercio N°4 y Escuela de Comercio N° 27 DE 4

Domicilio: Perú 1353/57/63/67

Propietarios del Inmueble/Locadores: Asociación Civil Universidad Argentina John F. Kennedy

Vencimiento de Prórroga anterior: 31-01-22

Firma del Acta Pre-acuerdo: 12-06-23

Plazo de la locación: 3 años (1-02-22 al 31-01-25)

Canon locativo:

1° año: \$ 11.628.000 (12 cuotas de \$ 969.000)

2° año: \$ 18.000.000 (12 cuotas de \$ 1.500.000)

3° año: No se puso a disposición la actuación por la cual tramita el Acuerdo del canon para el 3° año de locación (período 1-02-24 al 31-01-25) ya que sólo se solicitaron las correspondientes al año 2023.

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 5-10-23

EE relacionados: NA

Comentarios:

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la solicitud de los Informes de Dominio e Inhibiciones ante el Registro de la Propiedad Inmueble⁴² fueron presentados con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo. Asimismo, se observó que la suscripción del Acta Pre-Acuerdo (21-04-23) y el Contrato de locación (5-10-23) fueron efectuadas luego de iniciarse dicho período (1-02-22 al 31-01-25). Consta en la actuación los motivos que originaron las demoras⁴³. **(OBSERVACION 8)**

⁴² Fecha de presentación ante el RPI 16-02-23.

⁴³ (29-05-23) La Subgerencia Operativa Patrimonio da cuenta de los motivos por los cuales los actuados se tramitan con posterioridad a la fecha de inicio mencionada en el proyecto de contrato: "...Por medio de la presente se esgrimen los argumentos sobre la demora que gestionó en particular la contratación de este inmueble. Se deja constancia que se asientan de orden 45 a 47, todos los mails enviados a los propietarios y se hace contar que las negociaciones fueron iniciadas en tiempo y forma como luce en la tasación a orden 17 y en la fecha donde fue solicitada. Que los propietarios demoraron en contestar las propuestas y que aún al recibir reiterados llamados y mails no podíamos establecer contacto ni obtener la documentación. Que al poder

En la visita surge que, desde el año 2015, la Escuela de Comercio N°4 “Baldomero Fernández Moreno” y la Escuela de Comercio N°27 “Antártida Argentina” funcionan en este inmueble ubicado en Perú 1353/67 propiedad de la Asociación Civil Universitaria Argentina John F. Kennedy. Está compuesto por dos edificios, uno antiguo (con valor patrimonial) y otro de edificación más reciente, vinculados internamente. El acceso puede hacerse por ambos edificios, siendo que en el nuevo hay rampa para salvar el desnivel existente.

Si bien el inmueble resulta adecuado para el uso educativo, se verificó que, tal como se encuentra actualmente, presenta deficiencias edilicias que requieren de un relevamiento previo y establecer un plan de acción integral que responda a las necesidades educativas. Se detallan algunas causas detectadas: Fachada deteriorada, sanitarios con su distribución inadecuada, falta de piezas en el revestimiento de paredes de sanitarios, falta de agua en todo el 2 piso, pisos de madera con leve hundimiento, aula de idioma con ventanas que no pueden abrirse por falta de rejas, baranda de balcones reparadas de manera provisoria y precaria, etc. **(OBSERVACION 12)**

Detalle de Inmuebles que integran solo la muestra. Cantidad: 8

8.- EE N° 26.227.939-GCABA-DGAR-2020 S/ Renovación contractual de locación administrativa

Establecimiento educativo: Centro Integral de Formación Profesional para Adolescentes N° 6 DE 8

Domicilio: Asamblea 153

Propietarios del Inmueble/Locadores: Varios titulares

Vencimiento de Prórroga anterior: 31-12-20

concretar comunicación y tratar de realizar una reunión los propietarios no pudieron asistir y no pudimos dar con ellos para concretar otra fecha. Que al asistir un representante a la reunión llevamos a cabo todo lo pertinente a la negociación y comenzamos los trámites dándole prioridad al mismo...”

Firma del Acta Pre-acuerdo: 28-10-20

Plazo de la locación: 3 años (1-01-21 al 31-12-23)

Canon locativo:

1° año: \$ 2.868.000 (12 cuotas de \$ 239.000)

2° año: \$ 4.158.600 (12 cuotas de 346.550)

3° año: \$ 7.320.000 (12 cuotas de \$ 610.000)

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 29-09-21

EE relacionados:

EE N° 37.528.449-GCABA-DGAR-2021 S/ Acuerdo canon locativo para el 2° año de locación.

EE N° 39.785.507-GCABA-DGAR-2022 S/ Acuerdo canon locativo para el 3° año de locación.

Comentarios:

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la fecha de suscripción del contrato de locación (29-09-21) es posterior a la entrada en vigencia del período locativo (1-01-21 al 31-12-23). (**OBSERVACION 8**)

9.- a) EE N° 15.467.490-GCABA-DGAR-2020 S/ Renovación contractual de locación administrativa

Establecimiento educativo: Escuela de Recuperación N° 5 DE 5

Domicilio: José A. Cortejarena 3350

Propietarios del Inmueble/Locadores: Sucesores SA

Vencimiento de Prórroga anterior: 31-03-20

Firma del Acta Pre-acuerdo: 12-06-20

Plazo de la locación: 3 años (1-04-20 al 31-03-23)

Canon locativo:

1° año: \$ 1.716.000 (12 cuotas de \$ 143.000)

2° año: \$ 1.953.600 (12 cuotas de \$ 162.800)

3° año: \$ 2.736.000 (12 cuotas de \$ 228.000)

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 23-10-21

EE relacionados:

EE N° 11.977.310-GCABA-DGAR-2022 S/ Acuerdo canon locativo para el 3° año de locación.

Comentarios:

Surge del expediente que el inmueble mencionado se alquila con destino al funcionamiento de esta escuela desde el año 1936 en forma ininterrumpida, formando en consecuencia parte integrante de la cultura y de la pertenencia del barrio donde está actualmente asentada.

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la solicitud de los Informes de Dominio e Inhibiciones ante el Registro de la Propiedad Inmueble⁴⁴ fueron presentados con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo. (OBSERVACION). Asimismo se observó que la suscripción del Acta Pre-Acuerdo (12-06-20) y del Contrato de locación (23-10-21) fueron efectuadas luego de iniciarse dicho período (1-04-20 al 31-03-23). (**OBSERVACION 8**)

b) EE N° 8.253.265-GCABA-DGAR-2023 S/ Prórroga del Contrato de locación administrativa

Vencimiento de Contrato anterior: 31-03-23

Firma del Acta Pre-acuerdo: 6-03-23

Plazo de la locación: 3 años (1-04-23 al 31-03-26)

Canon locativo:

1° año: \$ 5.100.000 (12 cuotas de \$ 425.000)

2° y 3° año: se solicitarán nuevas tasaciones al Banco Ciudad

Fecha de suscripción de la Cláusula Adicional de Prórroga al Contrato de locación: 27-07-23

EE relacionados: NA

Comentarios:

⁴⁴ Fecha de presentación ante el RPI 16-06-20.

Del análisis de la actuación se verificó que la suscripción de la Cláusula Adicional de Prórroga al Contrato de locación (27-07-23) se efectuó con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo (1-04-23 al 31-03-26).
(OBSERVACION 8)

10.- EE N° 38.315.473-GCABA-DGAR-2021 S/ Renovación contractual de locación administrativa

Establecimiento educativo: Escuela N° 22 DE 18

Domicilio: Cuzco 116/50/58/76

Propietarios del Inmueble/Locadores: Sociedad Hijas del Divino Salvador

Vencimiento de Prórroga anterior: 31-12-21

Firma del Acta Pre-acuerdo: 11-11-21

Plazo de la locación: 3 años (1-01-22 al 31-12-24)

Canon locativo:

1° año: \$ 3.288.000 (12 cuotas de \$ 274.000)

2° año: \$ 4.128.000 (12 cuotas de \$ 344.000)

3° año: No se puso a disposición la actuación por la cual tramita el Acuerdo del canon para el 3° año de locación (período 1-01-24 al 31-12-24) ya que sólo se solicitaron las correspondientes al año 2023.

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 17-08-22

EE relacionados: NA

Comentarios:

Del análisis de la actuación se verificó que la suscripción del Contrato de locación (17-08-22) se efectuó con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo (1-01-22 al 31-12-24). **(OBSERVACION 8)**

Si bien este inmueble no formó parte de la muestra de edificios visitados, se acudió a los antecedentes de la AGCBA en donde consta que bajo el IF 2.23.04 denominado "Infraestructura de nivel inicial" se visitó el edificio sito en Cuzco 116, en el que funciona la Escuela Primaria 22 "Provincia de Santa Cruz" y el JIN "B"

para verificar la ejecución de la Licitación Pública 558-0008-LPU22 “Cambio de cubierta reacondicionamiento sanitario , reparaciones varias, pintura e instalación eléctrica completa”. Dicho informe dice en obs. N°9 que: no se detectó en la etapa de planificación de obra que el edificio, tal como funciona actualmente, no cumple con la normativa en lo que respecta a capacidad, medidas mínimas. Encontrándose situaciones tales como:

- ✓ Sector nivel inicial: La única sala de nivel inicial (de 5 años) que funciona en el establecimiento es de dimensiones reducidas (sala de 20 m² que alberga a 18 chicos), al igual que la circulación (1,17m) de uso obligatorio para acceder al sanitario. Además, esta última, se encuentra obstruida con mobiliario de uso diario, lo que denota la falta de espacio. (FOTO)
- ✓ Sector del nivel primario: El aula de 7°A tiene 15 m² y alberga a 13 alumnos que, además, es la circulación obligatoria para acceder al aula de 7°B. Esta misma situación se repite en el 1° piso con 3° A y B. La biblioteca se encuentra en un entrepiso al que se accede por una escalera de madera (material inflamable).

11.- EE N° 8.703.214-GCABA-DGAR-2023 S/ Contrato de locación administrativa

Establecimiento educativo: Anexo Nivel terciario del Instituto Alicia Moreau de Justo

Domicilio: Estados Unidos 1721

Propietarios del Inmueble/Locadores: Usufructo vitalicio. Único titular (propietario) / usufructuaria (locadora)⁴⁵

Firma del Acta Pre-acuerdo: 1-03-23

Plazo de la locación: 3 años (1-03-23 al 28-02-26)

Canon locativo:

⁴⁵ El nudo propietario del inmueble presta su conformidad con la citada locación, comprometiéndose a mantener sus términos en caso de la extinción del usufructo antes del plazo convenido.

1° año: \$ 5.904.000 (12 cuotas de \$ 492.000)

2° año: \$ 18.000.000 (12 cuotas de \$ 1.500.000)

3° año: En un principio se acordó solicitar nueva tasación al Banco Ciudad para el 3° año locativo. Sin embargo el 31-05-24 se suscribió el Acta de restitución del inmueble y entrega de tenencia (rescisión del contrato).

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 30-07-23

EE relacionados: NA

Comentarios:

Del análisis de la actuación se verificó que la suscripción del Contrato de locación (30-07-23) se efectuó con posterioridad a la entrada en vigencia del período locativo (1-03-23 al 28-02-26). **(OBSERVACION 8)** Se aclara que el citado contrato de locación fue rescindido el 31-05-24 debido a que el nivel terciario del Instituto de Educación Superior “Alicia Moreau de Justo” continuó funcionando en el inmueble de la Av. Córdoba 2016, deviniendo en abstracto continuar con la locación de dicho inmueble. Una vez efectuadas las notificaciones a la usufructuaria y al nudo propietario se suscribió el Acta de restitución del inmueble y entrega de tenencia, siendo el último canon pagado el de mayo 2024. Finalmente, por Disposición N° 113-GCABA-DGRYGIEG (18-07-24) se convalidó la rescisión, a partir del 31-05-24. **(OBSERVACION 2)**

12.- a) EE N° 17.428.077-GCABA-DGAR-2020 S/ Prórroga del Contrato de locación administrativa

Establecimiento educativo: Escuela Primaria N° 17 DE 14

Domicilio: Enrique Martínez 1430/32

Propietarios del Inmueble/Locadores: Varios titulares

Vencimiento de Contrato anterior: 30-06-20

Firma del Acta Pre-acuerdo: 16-07-20

Plazo de la locación: 3 años (1-07-20 al 30-06-23)

Canon locativo:

1° año: \$ 3.576.000 (12 cuotas de \$ 298.000)

2° año: \$ 5.520.000 (12 cuotas de \$ 460.000)

3° año: \$ 7.632.000 (12 cuotas de \$ 636.000)

Fecha de suscripción de Cláusula Adicional de Prórroga al Contrato de locación: 4-06-21

EE relacionados:

EE N° 21.733.115-GCABA-DGAR-2021 S/ Acuerdo canon locativo para el 2° año de locación.

EE N° 30.833.656-GCABA-DGAR-2022 S/ Acuerdo canon locativo para el 3° año de locación.

Comentarios:

Surge del expediente que el inmueble mencionado se alquila con destino al funcionamiento de esta escuela desde el año 1950 en forma ininterrumpida.

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la solicitud de los Informes de Dominio e Inhibiciones ante el Registro de la Propiedad Inmueble⁴⁶ fueron presentados con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo. Asimismo, se observó que la suscripción del Acta Pre-Acuerdo (16-07-20) y de la Cláusula Adicional de Prórroga al Contrato de locación (4-06-21) fueron efectuadas luego de iniciarse dicho período (1-07-20 al 30-06-23). En lo que respecta al 2° año locativo (EE N° 21.733.115-GCABA-DGAR-2021) se verificó que la suscripción del Acta de aceptación del canon mensual (21-07-21) se efectuó con posterioridad a la entrada en vigencia del segundo año de la locación (1-07-21 al 30-06-22). Esta demora también se evidenció en lo que respecta al 3° año de la locación (EE N° 30.833.656-GCABA-DGAR-2022) en donde el Acta de aceptación del canon se suscribió el 29-08-22 para el período que va del 1-07-22 al 30-06-23.

(OBSERVACION 8)

⁴⁶ Fecha de presentación ante el RPI 16 y 17-07-20.



b) EE N° 23.554.734-GCABA-DGAR-2023 S/ Renovación Contractual de locación administrativa

Vencimiento de Prórroga anterior: 30-06-23

Firma del Acta Pre-acuerdo: 24-08-23

Plazo de la locación: 18 meses (1-07-23 al 31-12-24)⁴⁷

Canon locativo:

1° semestre: \$ 7.800.000 (en cuota única)

2° y 3° semestres: Se solicitarán nuevas tasaciones al Banco Ciudad

Fecha de suscripción del Contrato de Locación: 31-10-23

EE relacionados: NA

Comentarios:

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la solicitud de los Informes de Dominio e Inhibiciones ante el Registro de la Propiedad Inmueble⁴⁸ fueron presentados con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo. Asimismo, se observó que la suscripción del Acta Pre-Acuerdo (24-08-23) y el Contrato de locación (31-10-23) fueron efectuadas luego de iniciarse dicho período (1-07-23 al 31-12-24). (**OBSERVACION 8**)

El canon locativo acordado para el primer semestre (\$ 7.800.000) superó el 20% de la tasación efectuada por el Banco Ciudad (quien sugirió un canon mensual inicial de \$ 940.000). Sin embargo, consta en la actuación la justificación de ese excedente⁴⁹.

13.- a) EE N° 9.056.018-GCABA-DGAR-2020 S/ Renovación contractual de locación administrativa

⁴⁷ Surge de la actuación que se acordó un plazo de 18 meses dado que se está gestionando la compra del inmueble. En caso de hacerse efectiva, esta contratación de alquiler quedará rescindida.

⁴⁸ Fecha de presentación ante el RPI 30-08-23.

⁴⁹ Justificación del excedente (27-09-23) "...cabe aclarar que la tasación realizada por el Banco Ciudad data del 02/06/2023 y que ésta es una valuación del momento en que es solicitada, no considerando así los índices económicos de inflación actualizados al inicio de la locación ni el período completo para el cual registrá..."

Establecimiento educativo: Escuela de Comercio N° 36 y Colegio N° 1 DE 3

Domicilio: San Juan 1537/43/45

Propietarios del Inmueble/Locadores: Varios titulares

Vencimiento de Prórroga anterior: 31-03-20

Firma del Acta Pre-acuerdo: 10-03-20⁵⁰

Plazo de la locación: 3 años (1-04-20 al 31-03-23)

Canon locativo:

1° año: \$ 2.820.000 (12 cuotas de \$ 235.000)

2° año: \$ 3.240.000 (12 cuotas de \$ 270.000)

3° año: \$ 4.860.000 (12 cuotas de \$ 405.000)

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 8-09-21

EE relacionados:

EE N° 11.291.974-GCABA-DGAR-2022 S/ Acuerdo canon locativo para el 3° año de locación.

Comentarios:

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la solicitud de los Informes de Dominio e Inhibiciones ante el Registro de la Propiedad Inmueble⁵¹ fueron presentados con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo (1-04-20 al 31-03-23). Asimismo, se observó que la suscripción del Contrato de locación fue efectuada el 8-09-21, luego de iniciarse dicho período.

(OBSERVACION 8)

b) EE N° 8.273.743-GCABA-DGAR-2023 S/ Prórroga del Contrato de locación administrativa

Vencimiento de Contrato anterior: 31-03-23

Firma del Acta Pre-acuerdo: 13-03-23

Plazo de la locación: 3 años (1-04-23 al 31-03-26)

Canon locativo:

⁵⁰ Con fecha 29-05-20 se suscribió una segunda acta actualizando el valor del canon locativo.

⁵¹ Fecha de presentación ante el RPI 8 y 10-06-20.

1° año: \$ 10.680.000 (12 cuotas de \$ 890.000)

2° año: No se puso a disposición la actuación por la cual tramita el Acuerdo del canon para el 2° año de locación (período 1-04-24 al 31-03-25) ya que sólo se solicitaron las correspondientes al año 2023.

3° año: Se solicitará nueva tasación al banco Ciudad

Fecha de suscripción de la Cláusula Adicional de Prórroga del Contrato de

locación: 3-08-23

EE relacionados: NA

Comentarios:

Del análisis de la actuación se verificó que la suscripción de la Cláusula Adicional de Prórroga al Contrato de locación se efectuó el 3-08-23, luego de iniciarse el período locativo (1-04-23 al 31-03-26). (**OBSERVACION 8**)

14.- EE N° 36.897.502-GCABA-DGAR-2021 S/ Renovación contractual de locación administrativa

Establecimiento educativo: Centros Educativos DE 12

Domicilio: San Nicolás 588

Propietarios del Inmueble/Locadores: Único titular

Vencimiento de Prórroga anterior: 31-08-21

Firma del Acta Pre-acuerdo: 15-11-21

Plazo de la locación: 3 años (1-09-21 al 31-08-24)

Canon locativo:

1° año: \$ 2.160.000 (12 cuotas de \$ 180.000)

2° año: \$ 2.460.000 (12 cuotas de \$ 205.000)

3° año: \$ 2.760.000 (12 cuotas de \$ 230.000)

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 20-04-22

EE relacionados: NA

Comentarios:

Del análisis de la actuación pudo verificarse que la solicitud de los Informes de Dominio e Inhibiciones ante el Registro de la Propiedad Inmueble⁵² fueron presentados con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo período locativo (1-09-21 al 31-08-24). Asimismo, se observó que la suscripción del Acta Pre-Acuerdo (15-11-21) y el Contrato de locación (20-04-22) fueron efectuados luego de iniciarse dicho período. Consta en la actuación el motivo que originó la demora⁵³.
(OBSERVACION 8)

15.- EE N° 28.057.765-GCABA-DGAR-2023 S/ Contrato de locación administrativa

Establecimiento educativo: Instituto de Profesorado Alicia Moreau de Justo y para el personal administrativo del Ministerio de Educación⁵⁴

Domicilio: 25 de Mayo 444

Propietarios del Inmueble/Locadores: Aguazal 25 de Mayo SA

Firma del Acta Pre-acuerdo: 24-07-23

Plazo de la locación: 3 años (1-09-23 al 31-08-26)

Canon locativo:

1° año: \$ 50.400.000 (12 cuotas de \$ 4.200.000)

2° año: Se solicitará nueva tasación al Banco Ciudad. No se puso a disposición la actuación por la cual tramita el Acuerdo del canon para el 2° año de locación (período 1-09-24 al 31-08-25) ya que sólo se solicitaron las correspondientes al año 2023.

⁵² Fecha de presentación ante el RPI 16-11-21.

⁵³ En el Dictamen de PG se aclara: "... Respecto de la demora, la Dirección General Administración de Recursos de ese Ministerio informó, mediante la Nota N° 7962803-DGAR-2022 que se agrega a las presentes actuaciones, que al vencimiento del contrato con fecha 31/8/2021, se comenzaron las negociaciones con los propietarios, teniendo en cuenta que no se había designado un administrador en la sucesión que tramita en los autos "PINO, GUSTAVO GUILLERMO s/ sucesión ab intestato", agregando que la misma no había sido registrada correctamente dentro del Registro Único de Proveedores, por lo que se tuvo que esperar que se regularice la situación para poder comenzar con la contratación..."

⁵⁴ La locadora da en locación las unidades ubicadas en el segundo subsuelo, primer subsuelo (parte posterior), la planta baja (recepción y hall de entrada) y los pisos primero al séptimo que forman parte integrante del edificio.

3º año: Se solicitará nueva tasación al Banco Ciudad

Fecha de suscripción del Contrato de locación: 31-08-23

EE relacionados: NA

Comentarios:

Esta contratación se originó por la necesidad de reubicar a la comunidad educativa del Instituto de Educación Superior N° 1 “Dra. Alicia Moreau de Justo” (sito en la Av. Córdoba 2016). Cabe destacar que el organismo auditado en su base de datos informó como destinatario de este inmueble a la “Administración” motivo por el cual fue seleccionado en representación del programa UE 7192 programa.
(OBSERVACION 10)

VI- Observaciones

➤ De planificación

1.- Deficiencia en la planificación financiera de los créditos sancionados para la partida 3.2.1. Alquileres y locales, que generó modificaciones presupuestarias que representaron el 42% del presupuesto sancionado.

2.- Deficiencia en la planificación en lo que respecta a la contratación del inmueble de EEUU 1721. Se verificó que el inmueble no fue utilizado para el traslado de los alumnos del IES “Alicia Moreau de Justo”. La inadecuada planificación, representó una erogación presupuestaria para el año 2023 de \$ 4.920.000,00⁵⁵.

De control interno.

3.- El circuito de registro de gastos implementado por el organismo no garantiza la imputación completa al cierre del ejercicio de los compromisos o deudas correspondientes a alquileres contractualmente devengados. La práctica de trasladar estos compromisos al ejercicio siguiente genera riesgos de subestimar los gastos del ejercicio en curso, comprometiendo la integridad y la representación fiel de las obligaciones pactadas.

⁵⁵ Para el año 2023 represento 10 meses en donde se abonó \$492.000,00

➤ Presupuestarias

4.- Falta de cumplimiento de lo establecido en el art 63 de la Ley 70. En 7 casos de 8 aplicables, no se realizó la publicación en Boletín Oficial de las resoluciones aprobatorias de las modificaciones presupuestarias.

5- Falta de cumplimiento con lo establecido por la Ley N°2095 (Ley de compras y contrataciones de la CABA) el 42% de los créditos devengados en el programa 48 Gestión del Aprendizaje a lo Largo de la Vida (\$ 5.241.600) que fueron abonados bajo el mecanismo del Decreto 433/16.

6.- En 3⁵⁶ casos de 15 (20%), se verificaron erogaciones imputadas en programas presupuestarios incorrectos

7.- De las 43 carpetas de pago analizadas, se verifico que⁵⁷:

- ✓ En 30 casos no consta la constancia de validación de CAE.
- ✓ En 29 casos no consta documento legal (Contrato y/o Acto administrativo) que respalde la erogación
- ✓ En 1 caso el documento legal adjunto no era legible.
- ✓ En 1 caso la situación del proveedor refleja un error en la validación del CUIT.

➤ Cumplimiento del procedimiento legal

8.- En 14⁵⁸ de las 15 contrataciones analizadas se verificaron demoras en la iniciación de los trámites requeridos⁵⁹ y/o en la suscripción de los documentos concernientes a la locación⁶⁰, dado que se efectuaron luego de haberse iniciado el período locativo.

⁵⁶ Tal es el caso de los contratos de Balboa 210, Estados Unidos 1721 y Cortejarena 3350.

⁵⁷ Mediante NO-2025-03069265-GCABA-DGAR el auditado descargo al respecto que: "En relación al punto precedente, es posible mencionar que las facturas las cargan los proveedores en el Portal de Autogestión de Proveedores, dependiente del Ministerio de Hacienda. Este Ministerio de Educación no forma parte del proceso de emisión de órdenes de pago. A su vez, corresponde indicar que, desde la Subgerencia Operativa de Patrimonio dependiente de la Gerencia Operativa de Presupuesto y Finanzas del Ministerio de Educación, se capacita a los proveedores sobre la documentación que deben adjuntar al presentar sus facturas en dicho Portal".

⁵⁸ EE N° 28.057.765-GCABA-DGAR-2023 (25 de Mayo 444). Período locativo del 1-09-23 al 31-08-26. Fecha de suscripción del contrato de locación 31-08-23. Único caso en que no se evidenció demoras.

⁵⁹ Solicitud de Informes de Dominio e Inhibición ante el RPI.

⁶⁰ Actas de aceptación del canon mensual. Actas Pre-Acuerdo, Contratos de Locación y/o Cláusulas Adicionales de Prórrogas.

9.- En 3 casos de 7 se verificó una falta de coincidencia entre la información relevada en el contrato y lo verificado en la visita. En dos⁶¹ casos el contrato omite mencionar que en el inmueble también funcionan salas del nivel inicial. En el otro caso⁶² los destinatarios s/ contrato son el CENS N°10, Escuela de Comercio N°4 y Escuela de Comercio N°27 mientras que en la visita se constató que funcionan tres CENS.

10.- Falta de coincidencia entre la información registrada en la base de datos y la relevada en el contrato obrante en el EX 28.057.765-GCABA-DGAR-2023 en lo que respecta al destinatario del inmueble de Av.25 de mayo 444. Según contrato, los destinatarios son el Instituto de Profesorado Alicia Moreau de Justo y el personal administrativo del Ministerio de Educación, mientras que en la base de datos solo figura el ME que es quien afecta el gasto.

➤ Adecuación del inmueble

11.- El inmueble ubicado en Montiel 1174 no resulta adecuado para el uso de un establecimiento de nivel inicial. El mismo se desarrolla en 3 niveles vinculados por una escalera con alzadas irregulares, siendo éste el único medio alternativo de evacuación.

12.- El inmueble ubicado en Perú 1353/67 destinado a las Escuela de Comercio N°4 “Baldomero Fernández Moreno” y Escuela de Comercio N°27 “Antártida Argentina” tiene deficiencias edilicias que requieren de una planificación integral que contenga la totalidad de las necesidades educativas.

VII.- Recomendaciones

1.- Planificar el presupuesto anual utilizando como referencia el modelo de gestiones anteriores basado en datos históricos, asegurando que el nivel de asignación presupuestaria estimado se ajuste a la realidad operacional.

2.- Intensificar, antes de efectivizar una locación, las tareas de planificación y

⁶¹ Inmuebles de California y Sanchez

⁶² Inmueble de Balboa

evaluación del inmueble a locar. Previo a la suscripción de los contratos locativos evaluar si las características particulares de cada edificio reúnen las condiciones necesarias y adecuadas para la comunidad educativa destinataria del mismo; evitando de esta manera erogaciones innecesarias.

3.- Arbitrar las medidas necesarias para que los gastos de cada ejercicio sean imputados al ejercicio que corresponda. Intensificar el control de los registros antes del cierre de cada ejercicio con el fin de identificar los desvíos y corregir dichas situaciones.

4.- Implementar las medidas que resulten necesarias a fin de que los actos administrativos referentes a modificaciones presupuestarias sean debidamente publicados en el BO en tiempo y forma.

5.- Efectuar las correspondientes contrataciones cumpliendo el marco normativo vigente en la materia (Ley N° 2095).

6.- Realizar un control integral de las erogaciones imputadas en cada programa antes de que finalice la revisión anual de la ejecución presupuestaria, realizando los ajustes necesarios para que la cuenta de inversión refleje las erogaciones de cada programa gubernamental en concordancia con la realidad operacional y contractual del gasto.

7.- Reforzar los mecanismos de control del proceso establecido para la carga de documentación y confección de carpetas de pago, asegurando que todos los documentos necesarios estén contemplados, sean legibles y en cumplimiento de la normativa vigente.

8.- Iniciar los procedimientos de contratación de locación de inmuebles para edificios escolares con la suficiente antelación, previendo las demoras que puedan surgir por la negociación entre las partes y/o por la intervención de las diversas áreas de gobierno; para así suscribir los contratos antes de iniciarse el período locativo correspondiente.

9.- Verificar, al momento de la renovación de cada contrato de locación, que los destinatarios que figuran en los contratos sean coincidentes con el uso educativo

por el que se lo está alquilando para así mantener los contratos actualizados y en concordancia con la realidad educativa.

10.- Arbitrar los medios necesarios que garanticen que la información obrante en los contratos y en la base de datos este actualizada y sea coincidente.

11.- Evaluar, antes de suscribir el próximo contrato de locación, si el inmueble de Montiel 1174 reúne las condiciones necesarias y adecuadas para el uso educativo de nivel inicial.

12.- Arbitrar las medidas necesarias y ante quien corresponda, para garantizar la implementación de un plan integral de mejoras edilicias en el inmueble de la calle Perú 1353.

VIII.- Conclusión

Del análisis efectuado, se identificaron aspectos relevantes que la Dirección General de Administración de Recursos debería abordar para optimizar la gestión relacionada con la locación de edificios alquilados.

- ✓ Fortalecimiento del control interno: Es necesario intensificar las tareas de control interno para garantizar registros actualizados, con información precisa y consistente.
- ✓ Implementación de tableros de control: Se sugiere desarrollar herramientas que permitan anticipar la situación de cada contrato, facilitando la normalización de los procedimientos administrativos antes de cada renovación.
- ✓ Mejor planificación y evaluación previa: Se recomienda mejorar las tareas de planificación y evaluación de los inmuebles antes de la suscripción de contratos, evitando así desembolsos innecesarios.

La implementación de estos aspectos contribuirá a una gestión más eficiente, maximizando el uso de los recursos asignados.



ANEXO I
NORMATIVA

N° ítem	Tipo de Norma y N°	Fecha de Sanción y N° de Boletín	Descripción
1	Ley N° 1218	27-11-03 BOCBA N° 1850	Establece las obligaciones, deberes y competencias de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires.
2	Ley N° 2095	21-09-06 BOCBA N° 2557	Regula las compras y contrataciones en el ámbito de CABA.
3	Ley N° 6.594	2-12-22 BOCBA N° 6513	Presupuesto de la Administración Gubernamental del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ejercicio 2023.
4	Decreto N° 433	9-08-16 BOCBA N°	Establece niveles de decisión y cuadro de competencias complementarias para los procedimientos de ejecución presupuestaria.
5	Decreto N° 326	30-08-17 BOCBA N° 5202	Aprueba reglamentación de la Ley 2095. Derogado por Decreto N° 168/19.
6	Decreto N° 168	20-05-19 BOCBA N° 5623	Aprueba reglamentación de la Ley 2095. Derogado por Decreto N° 74/21.
7	Decreto N° 463	13-12-19 BOCBA N° 5762	Aprueba, a partir de 10 de diciembre de 2019, la estructura orgánica funcional dependiente del Poder Ejecutivo de CABA. Derogado por Decreto N° 387/23.
8	Decreto N° 74	26-02-21 BOCBA N° 6069	Aprueba reglamentación de la Ley 2095. Derogado por Decreto N° 129/23.
9	Decreto N° 10	6-01-22 BOCBA N° 6291	Modifica a partir del 10 de diciembre de 2021, la estructura orgánica funcional del Ministerio de Educación.
10	Decreto N° 469	2-01-23 BOCBA N° 6531	Distribución del Presupuesto del ejercicio 2023.
11	Decreto N° 470	2-01-23 BOCBA N° 6531	Normas Anuales de Ejecución y Aplicación para el ejercicio 2023.
12	Decreto N° 129	20-04-23 BOCBA N° 6605	Aprueba la reglamentación de la Ley 2095.



13	Decreto N° 387	10-12-23 BOCBA N° 6765	Aprueba, a partir del 10 de diciembre de 2023, la estructura orgánica funcional dependiente del Poder Ejecutivo de CABA.
----	----------------	---------------------------	--



ANEXO II
ANALISIS DE LAS CARPETAS DE PAGO

Nº orden	Archivo remitido por Contaduría	Domicilio	Proveedor	Situación de proveedor	Factura	PRD	Constancia de CAE	Contrato/Acto administrativo	Contrato/Acto adm. Legible	Importe FC vs. Doc. Legal
1	LP-2023-34961640-GCABA-DGCG	25 de Mayo 444	Aguazal 25 de Mayo S.A.	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
2	LP-2023-37705939-GCABA-DGCG	25 de Mayo 444	Aguazal 25 de Mayo S.A.	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
3	LP-2023-45632917-GCABA-DGCG	25 de Mayo 444	Aguazal 25 de Mayo S.A.	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
4	LP-2023-13774473-GCABA-DGCG	Avda. Asamblea 153	Nandin Andrés Leonardo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5	LP-2023-29319753-GCABA-DGCG	Avda. Asamblea 153	Nandin Andrés Leonardo	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
6	LP-2023-45165177-GCABA-DGCG	Avda. Asamblea 153	Nandin Andrés Leonardo	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
7	LP-2023-03848391-GCABA-DGCG	Balboa 210	Preda Inmobiliaria S.C.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
8	LP-2023-37541388-GCABA-DGCG	Balboa 210	Preda Inmobiliaria S.C.A.	✓	✓	✓	✓	✗	N/A	✓
9	LP-2023-41705124-GCABA-DGCG	Balboa 210	Preda Inmobiliaria S.C.A.	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
10	LP-2023-04072897-GCABA-DGCG	Ballivian 2329	Sucesión de Fernando Antonio Chiesa	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	LP-2023-37338914-GCABA-DGCG	Ballivian 2329	Sucesión de Fernando Antonio Chiesa	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
12	LP-2023-41187712-GCABA-DGCG	Ballivian 2329	Sucesión de Fernando Antonio Chiesa	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
13	LP-2023-04527933-GCABA-DGCG	California 1925	Asoc. de Ayuda a los Niños Escolares "Tte. Gral. M. Fraga"	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
14	LP-2023-37708610-GCABA-DGCG	California 1925	Asoc. de Ayuda a los Niños Escolares "Tte. Gral. M. Fraga"	✓	✓	✓	✓	✗	N/A	✓
15	LP-2023-41429005-GCABA-DGCG	California 1925	Asoc. de Ayuda a los Niños Escolares "Tte. Gral. M. Fraga"	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
16	LP-2023-06885655-GCABA-DGCG	José A. Cortejarena 3350	Sucesores S.A.	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
17	LP-2023-38748504-GCABA-DGCG	José A. Cortejarena 3350	Sucesores S.A.	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
18	LP-2023-42066625-GCABA-DGCG	José A. Cortejarena 3350	Sucesores S.A.	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
19	LP-2023-42953104-GCABA-DGCG	José Cubas 4440	Garbarino Enrique Hugo José	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
20	LP-2023-04074117-GCABA-DGCG	Cuzco 116/50/58/76	Sociedad Hijas del Divino Salvador	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
21	LP-2023-38747487-GCABA-DGCG	Cuzco 116/50/58/76	Sociedad Hijas del Divino Salvador	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
22	LP-2023-41934310-GCABA-DGCG	Cuzco 116/50/58/76	Sociedad Hijas del Divino Salvador	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
23	LP-2023-15821942-GCABA-DGCG	Estados Unidos 1721	Ema Josefa lanowski	✓	✓	✓	✗	✓	✓	67✓



ANEXO III
ANALISIS LEGAL DE LOS EXPEDIENTES

Nº orden	Archivo remitido por Contaduría	Domicilio	Proveedor	Situación de proveedor	Factura	PRD	Constancia de CAE	Contrato/Acto administrativo	Contrato/Acto adm. Legible	Importe FC vs. Doc. Legal
24	LP-2023-29825163-GCABA-DGCG	Estados Unidos 1721	Ema Josefa lanowski	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
25	LP-2023-41429391-GCABA-DGCG	Estados Unidos 1721	Ema Josefa lanowski	✓	✓	✓	✓	✗	N/A	✓
26	LP-2023-09913837-GCABA-DGCG	Gral. Enrique Martínez 1430	González Capdevila Ignacio José	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
27	LP-2023-09913868-GCABA-DGCG	Gral. Enrique Martínez 1430	González Capdevila Frenando	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
28	LP-2023-45526989-GCABA-DGCG	Gral. Enrique Martínez 1430	González Capdevila Ignacio José	✓	✓	✓	✓	✗	N/A	✓
29	LP-2023-09446422-GCABA-DGCG	Montiel 1174	Club Atlético Juventud de Liniers	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
30	LP-2024-06209135-GCABA-DGCG	Montiel 1174	Club Atlético Juventud de Liniers	✓	✓	✓	✓	✗	N/A	✓
31	LP-2024-06209335-GCABA-DGCG	Montiel 1174	Club Atlético Juventud de Liniers	✓	✓	✓	✓	✗	N/A	✓
32	LP-2023-41235812-GCABA-DGCG	Perú 1353-67	Asoc. Civil Univ. Argentina J. F. Kennedy	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
33	LP-2023-41753350-GCABA-DGCG	Perú 1353-67	Asoc. Civil Univ. Argentina J. F. Kennedy	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
34	LP-2023-42412596-GCABA-DGCG	Perú 1353-67	Asoc. Civil Univ. Argentina J. F. Kennedy	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
35	LP-2023-23689878-GCABA-DGCG	Sánchez 1858	Quintas Santiago Omar	✓ Con error de validación	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
36	LP-2023-25438296-GCABA-DGCG	Sánchez 1858	Checa Ana María	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
37	LP-2023-29633198-GCABA-DGCG	Sánchez 1858	Checa Ana María	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
38	LP-2023-04133531-GCABA-DGCG	San Juan 1545	Labate Paula	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
39	LP-2023-07002305-GCABA-DGCG	San Juan 1545	Labate Paula	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
40	LP-2023-41472009-GCABA-DGCG	San Juan 1545	Labate Cecilia Andrea	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
41	LP-2023-05016041-GCABA-DGCG	San Nicolás 588	Pino Gustavo Guillermo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
42	LP-2023-38249580-GCABA-DGCG	San Nicolás 588	Sucesión de Pino Gustavo Guillermo Pino	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
43	LP-2023-43992096-GCABA-DGCG	San Nicolás 588	Sucesión de Pino Gustavo Guillermo Pino	✓	✓	✓	✗	✗	N/A	✓
Total	Jean Jaures 220 (C1215ACD) - Ciudad Autónoma de Buenos Aires			143	43/43		30/43	29/43	13/14	43/43



Expedientes electrónicos/ Dirección	Procedimiento administrativo											
	Solicitud del ME	Informe DGAB	Tasación Banco Ciudad	Informes de dominio y restricciones	Informe de la DGEG	Acta pre acuerdo	Afectación preventiva	Dictamen de PG	Acto adm- aprobación contratación/ prórroga	Suscrip. Contrato /Cláusula Adicional	Afectación definitiva	Inscripción DGEG
EX-2020-26227939- GCABA-DGAR Avda. Asamblea 153	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2022-13100102- GCABA-DGAR Balboa 210	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2021-37197907- GCABA-DGAR Ballivian 2329	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2022-28707865- GCABA-DGAR California 1925	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NA (Prórroga)	✓	✓	✓	✓
EX-2020-15467490- GCABA-DGAR J. A. Cortejarena 3350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2021-38315473- GCABA-DGAR Cuzco 116/50/58/76	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2023-8703214- GCABA-DGAR Estados Unidos 1721	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2022-13099964- GCABA-DGAR José Cubas 4440	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2020-17428077- GCABA-DGAR Gral. E. Martinez 1430	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2021-11808729- GCABA-DGAR Montiel 1174	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2023-412503-GCABA- DGAR Perú 1353-67	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2020-9056018- GCABA-DGAR San Juan 1545	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2021-36897502- GCABA-DGAR San Nicolás 588	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
EX-2022-21954836- GCABA-DGAR Sanchez 1858	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NA (Prórroga)	✓	✓	✓	✓
EX-2023-28057765- GCABA-DGAR 25 de Mayo 444	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓