

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Mayo de 2012
Código del Proyecto	4.11.07
Denominación del Proyecto	Dirección General Administración de Bienes
Período examinado	2010
Jurisdicción	65 Ministerio de Desarrollo Económico
Unidad ejecutora	616 Dirección General Administración de Bienes
Programa	13 – Administración de Bienes
Objetivo de la auditoría	Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de economía, eficiencia y eficacia.
Período de desarrollo de tareas de auditoría	27 de abril de 2011 hasta el 31 de octubre de 2011
Alcance	El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, establecidas por la Ley N° 325 y las normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según Resolución 161/00 AGC. El trabajo se llevó a cabo en el ámbito de la Dirección General Administración de Bienes del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (DGAB). Nuestra tarea consistió en el relevamiento de los procesos desarrollados por el Organismo para dar cumplimiento a los objetivos institucionales, y en el examen de las operaciones, mediante el análisis de una muestra de 92 inmuebles sobre el universo de 1.230 administrados por la DGAB, según el Registro Único de Bienes Inmuebles (RUBI) al 31 de diciembre de 2010. El proceso de selección se realizó en forma aleatoria, a partir de la estratificación de los inmuebles por situación ocupacional, mediante la utilización

	de técnicas de muestreo estadístico. El alcance de la muestra seleccionada representó un nivel de confiabilidad del 95% con un margen de error del 10%.
Limitaciones al alcance	El alcance previsto para el presente trabajo de auditoría se ha visto limitado debido a que la Dirección General Administración de Bienes no ha proporcionado los registros que conforman el Registro de Bienes Vacantes establecido en el Decreto N° 2760/98 al 31/12/10. La ausencia de la información requerida no permitió comprobar el grado de actualización de los registros que componían el Registro de Bienes Vacantes, a efectos de evaluar el cumplimiento de las responsabilidades primarias asignadas legalmente a la DGAB en los procesos de Herencias Vacantes.
Observaciones principales	<u>Relacionadas con normas y procedimientos</u> 1) La Dirección General Administración de Bienes no contaba con un manual de procedimientos que regulara las funciones que le competían. 2) Los circuitos administrativos y flujos de información correspondientes a los procesos establecidos por la Dirección General, en general, no se hallaban formulados por escrito. 3) No se efectuaron modificaciones legales a las acciones asignadas a la Dirección Operativa Legal de Inmuebles de la DGAB por el Decreto N° 1063/GCBA/2009, a fin de adecuarlas a las normas dictadas con posterioridad. 4) No había evidencia de la elaboración de una planificación formal aprobada por la autoridad superior que definiera criterios, tiempos, recursos físicos y humanos para relevar el universo de los inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad. <u>Relacionadas con la estructura orgánica.</u> 5) La estructura orgánica de la DGAB coexistía con una estructura funcional informal.

	<u>Relacionadas con los registros.</u> 6) El Registro Único de Bienes Inmuebles no contaba con información referida al cumplimiento de las condiciones económicas y financieras establecidas en los convenios de locación celebrados con terceros. 7) El Registro Único de Bienes Inmuebles no contaba con información referida a las deudas en concepto de Aguas. 8) La Dirección General Administración de Bienes no llevaba un registro formal de los inmuebles locados de terceros. 9) En el aplicativo “Registro de Pago de Expensas” figuraban erróneamente 418 unidades, las cuales se encontraban en alguna de las siguientes situaciones: • pertenecían a sectores de villas • habían sido liberadas a la vía pública • no les correspondía el pago de expensas <u>Relacionadas con la administración de los bienes inmuebles.</u> 10) El 17% de los bienes que conformaban el RUBI al 31/12/10 no habían sido aún relevados o analizados por la DGAB y por lo tanto no tenían definida la situación ocupacional. 11) El 41% de los inmuebles administrados por la Dirección General se encontraban en una situación irregular o sin un destino determinado. 12) El 13% de las unidades funcionales sujetas al pago de expensas, aún no habían sido relevadas por el Organismo. 13) El 68% de las unidades que conformaban el listado de los beneficiarios de la traza EX AU3 mantenían deudas en concepto de canon cuya antigüedad superaba los 10 años. 14) El 66% de las unidades que conformaban el listado de ocupantes de inmuebles no pertenecientes a la traza EX
--	---

	AU3 mantenían deudas en concepto de canon cuya antigüedad superaba en muchos casos los 10 años. 15) Del listado de deudas por expensas proporcionado por el Organismo se desprendía que 68 unidades adeudaban expensas por valor de \$ 383.792,44 al mes de julio de 2011, y que el Consorcio de otra unidad funcional había iniciado una demanda contra el GCBA por falta de pago de expensas. 16) La DGAB no había analizado el estado de deuda por el servicio de Aguas del 47% de las unidades que conformaban el RUBI al 31/12/10. 17) El 76% de las unidades cuya situación respecto del pago de Aguas fue analizado por la DGAB mantenía deudas cuya antigüedad superaba en algunos casos los 2 años. 18) No se efectuaron controles sobre la situación de la Contribución de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) de los inmuebles administrados por la Dirección General. 19) La Dirección General no llevaba una cuenta corriente por cada inmueble dado en locación. 20) La Dirección General Administración de Bienes no remitió a la Dirección General de Contaduría el padrón de bienes inmuebles al 31/12/10. <u>Relacionadas con los legajos de antecedentes de los inmuebles.</u> 21) No había evidencia de respaldo de los relevamientos físicos y ocupacionales realizados por la DGAB sobre los inmuebles que administraba. 22) Los legajos de antecedentes de los inmuebles en situación de “locación administrativa” no contenían copia de los convenios suscriptos con el locatario. 23) La documentación incorporada en los legajos de antecedentes de cada inmueble administrado por la Dirección General no contenía la fecha de recepción por el Organismo.
--	---

	<u>Relacionadas con los indicadores de gestión.</u> 24) La Dirección General Administración de Bienes no elaboró indicadores de gestión relacionados con el cumplimiento de los objetivos institucionales para el año 2010. <u>Relacionadas con la muestra analizada.</u> • Inmuebles con relevamientos actualizados 25) Los datos correspondientes a la situación física y ocupacional de los inmuebles se hallaban desactualizados en un 53%. Sobre un total de 92 inmuebles analizados en la muestra sólo 43 fueron relevados físicamente en una fecha posterior al 1° de enero de 2008. 26) En 6 casos (14% de los 43 inmuebles señalados en la observación N° 25) no se realizó la actualización de datos en el sistema RUBI. 27) En 7 casos (16% de los 43 inmuebles señalados en la observación N° 25) no se tomó conocimiento del estado físico y ocupacional del inmueble, ni tampoco del estado de conservación, por no poder accederse al mismo. 28) En 1 caso (2% de los 43 inmuebles señalados en la observación N° 25) no se evaluó el estado de conservación del inmueble, a pesar de haberse ingresado al mismo. 29) En 3 casos (7% de los 43 inmuebles señalados en la observación N° 25) no se gestionó el mantenimiento del inmueble en malas condiciones. • Inmuebles sin relevamientos actualizados 30) Entre los inmuebles incluidos en la muestra analizada cuyo relevamiento físico fue efectuado a una fecha anterior al 1° de enero de 2008, merecen señalarse las siguientes situaciones:
--	---

	• En los inmuebles identificados en el Sistema RUBI con el N° 010160139B0030000 y el N° 010160139B0040000 correspondientes al domicilio Homero 122/124 y Homero 128/130 respectivamente, no se actualizó la fecha del relevamiento físico. Figuraba la fecha del 21/05/2004 habiéndose realizado un relevamiento posterior el 20/03/2007. Por otra parte, estos inmuebles se encontraban clasificados en situación ocupacional “a determinar” aún cuando se constató que se encontraban ocupados por la Asociación de Centro de Jubilados y Pensionados Villa Luro. • El inmueble identificado en el Sistema RUBI con el N° 0115670067021000I correspondiente al domicilio Condarco 1633 UF. 1 se encontraba registrado bajo situación ocupacional “en análisis”. Según surgía de la documentación obrante en los legajos de antecedentes se hallaba ocupado irregularmente. La DGAB no realizó relevamiento físico. • El inmueble identificado en el Sistema RUBI con el N° 0101780102000B000 correspondiente al domicilio Santander S / N se encontraba clasificado en situación ocupacional “irregular” aún cuando por informe IF-2011- 01779645- DGAB de fecha 7 de Octubre de 2011 se nos indicó que el mismo se encontraba afectado a vía pública. • El inmueble identificado en el Sistema RUBI con el N° 010406064A01B0000 correspondiente al domicilio en Pi y Margall N° 671 se encontraba clasificado en situación ocupacional “irregular”, aún cuando según la documentación obrante en el legajo de antecedentes surgía que por Ley N° 460 del 03/08/00 se otorgaba el permiso de uso a título precario y gratuito a la Asociación Catalinas Sur. • Legajos de antecedentes de los inmuebles 31) En 34 casos (37% de los inmuebles analizados en la muestra) los antecedentes de los inmuebles no se hallaban actualizados. 32) En 6 casos (7% de los inmuebles analizados en la
--	--

	muestra) los antecedentes de los inmuebles no se hallaban archivados de manera cronológicamente ordenada. 33) En 80 casos (87% de los inmuebles analizados en la muestra) los antecedentes de los inmuebles no se hallaban foliados. 34) En 2 casos (2% de los inmuebles analizados en la muestra) los antecedentes de los inmuebles no fueron ubicados por la DGAB. • Inmuebles en locación administrativa 35) En 3 casos (16% de las 19 “locaciones administrativas” analizadas en la muestra) no se hallaban los convenios de locación correspondientes a las unidades funcionales solicitadas. 36) Del análisis de las locaciones administrativas que surgieron de la muestra se detectó que dentro del inventario de los bienes administrados por la DGAB al 31/12/10 se incluía un inmueble, que según la documentación proporcionada por el Organismo, había sido vendido a un particular en el año 2005. 37) No se instrumentaron renovaciones de los convenios de los inmuebles sujetos al régimen de locación administrativa que garantizaran un valor actualizado del canon a percibir por el GCBA. • Inmuebles ocupados irregularmente 38) En 4 casos (14% sobre los 29 inmuebles “ocupados irregularmente” analizados en la muestra) no se encontraron evidencias de la prosecución de gestiones por parte de la DGAB tendientes a la desocupación de los inmuebles.
Conclusión	En base a las tareas efectuadas para evaluar el cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de economía, eficiencia y eficacia, surgieron las siguientes conclusiones: 1) “La administración de los bienes inmuebles de la CABA que le fueron entregados a la DGAB para su gestión

	administrativa” presentaba deficiencias que se señalan principalmente en las observaciones N° 11); 13) a 19); 22); 35); 37) y 38), las cuales consideradas en su conjunto, reducen significativamente los niveles satisfactorios de eficacia y eficiencia en el cumplimiento de este objetivo institucional. 2) “La administración del inventario de los bienes inmuebles de la CABA por parte de la DGAB, con respecto a la realización de los relevamientos físicos, ocupacionales y estado de mantenimiento,” presentaba deficiencias que se señalan principalmente en las observaciones N° 10); 12); 20); 21); 25) a 30) y 36), las cuales consideradas en su conjunto, reducen significativamente los niveles satisfactorios de eficacia y eficiencia en el cumplimiento de este objetivo institucional. 3) “Las responsabilidades que le son asignadas a la DGAB en los procesos de herencias vacantes” no pudieron ser comprobadas por los motivos enunciados en el apartado LIMITACIONES AL ALCANCE. 4) La DGAB no cumplía con la responsabilidad primaria de “llevar un registro de los inmuebles locados de terceros”, tal como se señala en la observación N° 8. 5) Los recursos presupuestarios asignados a la DGAB en el año 2010 para el cumplimiento de los objetivos institucionales totalizaban \$3.646.939,00 y fueron utilizados en un 95%. Por otra parte, esta Auditoría ha detectado falencias de carácter general, que se describen en el cuerpo del presente informe y que pueden sintetizarse en: • Carencia de procedimientos normados. • Ausencia de una planificación formal para relevar el universo de los inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad. • Falta de formalidad en la designación de los responsables de algunas áreas de la estructura funcional. • Falta de incorporación al RUBI de la información correspondiente a las condiciones económicas y
--	---

	financieras establecidas en los convenios de locación y de las deudas en concepto de Aguas. • Inclusión errónea de registros en la conformación de ciertos aplicativos. • Falta de evidencia de respaldo de relevamientos físicos y ocupacionales. • Carencia de requisitos formales en el archivo de la documentación obrante en los legajos de antecedentes de los inmuebles. • Ausencia de indicadores de gestión.
--	---