



INFORME EJECUTIVO

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

Código de Proyecto: 4.25.08

Denominación del Proyecto: Administración de Bienes Inmuebles

Tipo de Auditoría: DESEMPEÑO

Dirección General: Control de Economía y Hacienda

Períodos bajo examen: Año 2024

Objeto de la Auditoría: Unidad Ejecutora: 3188 Programa: 31
Administración de Bienes

Alcance: Sobre un universo de 1.199 inmuebles se seleccionó una muestra probabilística de 89 unidades donde se analizó en cada caso en el periodo 2024:

- Que los datos que incluye el RUBI II estén completos.
- Si fue inspeccionado y la antigüedad de la última inspección.
- Estado y monto de la deuda por canon.
- Deudas por ABL.
- Vigencia de los permisos de uso.

Además, se examinó:

- Los principales montos del Presupuesto 2024 del programa N° 31.
- Los dos inmuebles vendidos en el periodo auditado.
- Las rendiciones de las 2 cajas chicas especiales solicitadas por el organismo durante el año 2024.
- Los resultados del cumplimiento de las metas cualitativas planificadas en el presupuesto 2024.

El mismo 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 AGCBA. El trabajo se llevó a cabo desde el 2 de enero de 2025 hasta el 30 de septiembre de 2025.

Limitaciones al Alcance: No existieron.

Observaciones:

1.- El organismo auditado no ejerce control sobre las deudas de ABL ni impulsa su cobro en los permisos de uso gratuitos, onerosos o establecidos por leyes cuando tanto los contratos de uso como las normas vigentes establecen que los pagos de tasas son a cargo del beneficiario. En los casos de los contratos de permisos de usos existe siempre un artículo que indica que el incumplimiento de algunas de las cláusulas producirá la caducidad del contrato. En la muestra probabilística se detectaron deudas por \$ 405.137.000. Esta situación trae como consecuencia un perjuicio al erario público.

2.- El 16% de las fichas RUBI II que contienen toda la información de cada inmueble gestionado por la SSABI tienen el número de partida de ABL incorrecto e inexistente¹, lo que dificulta el control y gestión de deudas por dicha tasa.

3.- En el Inciso 4 del presupuesto del programa 31 del año 2024, existe una partida incorrectamente incluida, la misma corresponde a la remodelación del inmueble denominado "Palacio Ceci", cuya administración y ejecución presupuestaria está a cargo de la Dirección General de Obras dependiente de la Subsecretaría de Proyectos y Obras del Ministerio de Infraestructura². Esta situación trae como consecuencia una desprolijidad administrativa y una debilidad en el control interno desde el punto de vista presupuestario.

4.- El 48% de los inmuebles relevados se encuentran sin permiso de uso o con permiso vencido, de los cuales el 36% de los inmuebles ocupados se hallan sin permiso de uso y un 12% con permisos de uso vencidos³. Estas situaciones reflejan una desprolijidad administrativa, así como una debilidad en el control interno.

¹ El auditado manifestó en su descargo: "Actualmente, se está realizando el cruce de la información registrada en el RUBI con los datos disponibles en las bases de la AGIP, con el objetivo de garantizar la consistencia y actualización de la información."

² El auditado manifestó en su descargo: "Si bien la DGO ejecutó la cuenta de inversión correspondiente al inciso 4 del programa 31, registrando cargos por \$370.423.675 durante el año 2024, en el año 2025 dicha partida no integró el programa auditado."

³ El auditado manifestó en su descargo: "Durante el periodo 2025, la DGADB implementó un proceso de regularización de ocupaciones irregulares, que consistió en notificar mediante cédula a las personas que ocupan los inmuebles sin instrumento que legitime la ocupación, así como a aquellas cuyo instrumento se encontrara vencido. A medida que los ocupantes fueron notificados, y con el objetivo de regularizar su situación, se los convocó a mantener reuniones presenciales con representantes de la DGADB:"



Conclusión:

En base a las tareas efectuadas y a las evidencias obtenidas se observan algunas falencias en la gestión, así como debilidades en el control interno.

Como consecuencia de lo mencionado y de las observaciones vertidas en el presente informe, se sostiene que la gestión del Organismo auditado cumplió en forma parcial con los objetivos institucionales previstos en términos de eficiencia, eficacia y economía en el año auditado.

Palabras Claves: Inmuebles - Subastas - Permisos – Ocupación - Intrusión

-Se encuentra embebido el Informe Final-



Auditoría de la Ciudad de Buenos Aires

-

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: IF 4.25.08 "Administración de Bienes Inmuebles"

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.