



Auditoría General de la Nación

Auditoría de Gestión

Agencia de Administración de Bienes del Estado

Proyecto N°120200889



Auditoría General de la Nación

Índice

Siglarlo	3
1. OBJETO DE LA AUDITORÍA	4
2. ALCANCE DEL EXAMEN	4
2.1. Hechos posteriores	8
3. ACLARACIONES PREVIAS	10
4. HALLAZGOS	29
5. DESCARGO DEL AUDITADO	94
6. RECOMENDACIONES	94
7. CONCLUSIÓN	98
8. LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME	101
ANEXO I - Universo desarrollos urbanos y convenios urbanísticos	102
ANEXO II - Inmuebles afectados a la obra Viaducto San Martín y Mitre	109
ANEXO III - Inmuebles afectados a la obra Paseo del Bajo	115
ANEXO IV - Indicadores ODS	121
ANEXO V - Flujograma fin de mandato	122
ANEXO VI - Descargo del auditado	123
ANEXO VII – Análisis del descargo	155



Auditoría General de la Nación

Siglarlo

AABE:	Agencia de Administración de Bienes del Estado
AFIP:	Administración Federal de Ingresos Públicos
AGN:	Auditoría General de la Nación
AUSA:	Autopistas Urbanas Sociedad Anónima
CABA:	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CAF:	Corporación Andina de Fomento (Banco de Desarrollo de América Latina)
DDUT:	Dirección de Desarrollo Urbano Territorial
DEO:	Dirección de Ejecución de Operaciones
DGAJ:	Dirección General de Asuntos Jurídicos
DNU:	Decreto de Necesidad y Urgencia
ENA:	Estado Nacional Argentino
GCABA:	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
GDE:	Gestión Documental Electrónica
MTR:	Ministerio de Transporte de la Nación
MV:	Mayor Valor
ODS:	Objetivos de Desarrollo Sostenible
ONC:	Oficina Nacional de Contrataciones
ONP:	Oficina Nacional de Presupuesto
PEN:	Poder Ejecutivo Nacional
PET:	Plan Estratégico Territorial
Procrear:	Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar
RENABE:	Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado
RLM:	Registro Legajo Multipropósito
SIENA:	Sistema de Gestión de Inmuebles del Estado Nacional
SIGEN:	Sindicatura General de la Nación
TGN:	Tesorería General de la Nación
TTN:	Tribunal de Tasaciones de la Nación
VR:	Valor recuperable



Auditoría General de la Nación

INFORME DE AUDITORÍA

AL SR. PRESIDENTE DE LA
AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO
Arq. Eduardo Alfonso ALBANESE
S. _____ / _____ D.

En virtud de las funciones atribuidas por la Constitución Nacional en su artículo 85 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 24.156, Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional, artículo 118, la Auditoría General de la Nación efectuó un examen en el ámbito de la Agencia de Administración de Bienes del Estado con el objeto de que se detalla en el apartado “1”.

1. OBJETO DE LA AUDITORÍA

Evaluar la gestión desarrollada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado sobre los inmuebles pertenecientes al Estado Nacional referido a alquileres, ventas y traspasos realizados en el período 2016-2019 en el marco del Programa 34 – “Administración de Bienes del Estado”.

2. ALCANCE DEL EXAMEN

El trabajo fue realizado de conformidad con la Resolución 26/2015-AGN - Normas de Control Externo Gubernamental - y la Resolución 186/2016-AGN - Norma de Control Externo de la Gestión Gubernamental- de la Auditoría General de la Nación, las que fueron dictadas en virtud de las facultades conferidas por la Ley 24.156, Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional, artículo 119, inciso d).

La auditoría se desarrolló bajo un enfoque orientado a procesos y resultados. La tarea abarcó la verificación de la gestión desarrollada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado basada en cuatro planteos a saber:



Auditoría General de la Nación

- **Planteo Pregunta N° 1:** *¿La Agencia de Administración de Bienes del Estado ejecuta las políticas y procedimientos que rigen la administración y disposición de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado Nacional conforme criterios de eficacia y equidad?*
- **Planteo Pregunta N° 2:** *¿Las operaciones de venta realizadas por la Agencia de Administración de Bienes del Estado cumplen con criterios de eficacia y equidad?*
- **Planteo Pregunta N° 3:** *Las transferencias de inmuebles que no constituyen ventas, ¿son asignadas para el desarrollo urbano conforme a los principios de equidad y eficacia?*
- **Planteo Pregunta N° 4:** *¿Los contratos de concesión se administran de manera eficaz?*

Para la realización de la presente auditoría se efectuaron las siguientes tareas:

- a) Se analizó la documentación respaldatoria del desarrollo del Plan Estratégico de la Agencia, a fin de constatar que la misma contó con la totalidad de los elementos requeridos respondiendo a los objetivos estipulados en el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 1382/2012.
- b) En cumplimiento a la Disposición 198/2018-AGN, art. 2, se relevó las competencias, el grado de responsabilidad y colaboración de la Agencia de Administración de Bienes del Estado en relación a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Asimismo, se verificó el conocimiento y el proceso de difusión e implementación de los ODS por parte de la auditada, y en particular, su incorporación al Plan Estratégico 2018-2023.
- c) Se relevó el universo de manuales de procedimiento proporcionados por la auditada. Se analizaron aquellos relacionados a los procesos de subasta, concesiones, convenios urbanísticos, y transferencias de inmuebles en el marco de leyes dictadas por el Congreso de la Nación y dentro del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Procrear).
- d) Se analizaron las políticas presupuestarias de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, el grado de ejecución presupuestaria física y financiera de los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019 y los desvíos que se pudieran haber producido. Se examinó la trazabilidad de la información y documentación suministrada para justificar los desvíos presupuestarios.
- e) Se relevó el universo de ventas efectuadas en el período auditado. Se seleccionó una muestra representativa de expedientes donde tramitaron las ventas de inmuebles del Estado Nacional mediante subastas públicas y contratación directa, en el ámbito de la Agencia de Administración



Auditoría General de la Nación

de Bienes del Estado durante el período auditado. La muestra seleccionada representa el 76,65% del total del monto ingresado producto de la enajenación de los inmuebles en cuestión¹.

f) Se analizaron las subastas incluidas en las muestras, a fin de verificar el cumplimiento de la normativa vigente, incluyendo detección de necesidades, el encuadre legal de trámite y la incorporación de la valuación del Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN). Asimismo, se comparó la valuación fijada con el valor adjudicado.

g) Se cotejaron los objetivos planificados respecto de los fondos obtenidos de las ventas de inmuebles del Estado con el destino efectivo otorgado a dichos fondos.

h) Se analizaron los expedientes de venta de inmuebles del Estado Nacional seleccionados en la muestra a efectos de verificar los valores de las operaciones realizadas, la debida registración de los importes provenientes del producido de tales operaciones y el destino otorgado a tales fondos en función de los objetivos institucionales.

i) Se procedió a identificar las ventas realizadas por jurisdicción, durante el período auditado. Se evaluó si las mismas responden a una tarea previa de detección de necesidades y/o una planificación formalmente aprobada y debidamente comunicada y, se constató que el destino del producido de tales operaciones se asigne conforme criterios de eficacia y equidad.

j) Se relevó el universo de operaciones realizadas en el marco de convenios urbanísticos y, en particular, las que derivaron en transferencia de inmuebles a título de dación en pago, durante el período auditado. Se seleccionaron aquellos convenios urbanísticos por su significatividad, teniendo en cuenta los inmuebles y el monto comprometido.

k) Se relevaron los circuitos implementados por la Agencia para la transferencia de inmuebles en concepto de dación en pago cuyo origen fueron los convenios urbanísticos, a efectos de identificar los puntos de control implementados y su eficacia. Se evaluó la adecuación de dichas operaciones a la normativa vigente y se verificó la existencia de informes técnicos que den fundamento a la toma de decisiones a fin de determinar la consecuente conveniencia/beneficio/utilidad para el Estado Nacional.

¹ Cabe aclarar que luego de analizar los expedientes, se excluyó aquellos mediante los cuales tramitaron transferencias a GCABA, toda vez que, a pesar de informarse como venta por contratación directa, no ingresó a la AABE una contraprestación pecuniaria. La muestra en cuestión representó el 70,93% del total del monto ingresado a la AABE (USD 479.975.101). Las mismas fueron analizadas en el Planteo Pregunta N° 3 – transferencia de inmuebles que no constituyeron ventas.



Auditoría General de la Nación

l) Se constató que la auditada haya realizado la revisión de la legalidad de los procesos que implicaron transferencias de inmuebles del Estado Nacional durante el periodo auditado. Asimismo, se solicitó mediante nota al Ministerio de Economía la remisión del informe y/o evaluación realizado por el Consejo Federal de la Responsabilidad Fiscal, en el marco del Decreto 149/2020 artículo 3, cuya finalidad fue evaluar el accionar de la AABE conforme a la Regla de Fin de Mandato dictada por la Ley 25.917, art. 15-bis².

m) Se relevó el universo de transferencias realizadas en el marco del Procrear durante el período auditado. Se cotejó la adecuación de dichas transferencias a la normativa aplicable, en base a la información consignada en los informes elaborados por la Agencia, como así también, las metas alcanzadas en función de los objetivos definidos.

n) Se examinaron las propuestas efectuadas por la Agencia de Administración de Bienes del Estado al Comité Ejecutivo para la incorporación de nuevos inmuebles al Fondo Fiduciario Publico, en cumplimiento al Decreto 902/2012, art. 4.

o) Se relevó el universo de transferencias de inmuebles dispuestas a favor de terceros en el marco de normas especiales o leyes aprobadas por el Congreso de la Nación Argentina, tramitadas y ejecutadas por la Agencia, durante el período auditado. Se analizaron aquellas transferencias de inmuebles pertenecientes al Estado Nacional, tramitado por la Agencia y que fuera consecuencia de una ley emanada por el órgano legislativo y dictada en el periodo auditado. Ello así, se verificaron los controles implementados por la Agencia respecto de las operaciones seleccionadas.

p) Se examinaron los proyectos de desarrollo urbano efectuados por la Agencia de Administración de Bienes del Estado en el período auditado. Al respecto, se cotejó el Plan Estratégico Territorial (PET) con los convenios urbanísticos suscriptos que, además, concluyeron en una operación inmobiliaria, a fin de verificar si se consideró la distribución geográfica y el perfil socioeconómico de la población objetivo, en cumplimiento del principio de equidad.

q) Se relevó el universo de contratos de concesión durante el periodo auditable. Como resultado de ello, se llevó a cabo una selección teniendo en cuenta el foco que tuvo la Agencia

² Cabe aclarar que, hasta las tareas de campo, el Ministerio no remitió la información solicitada mediante Nota N° 159/22-AG02.



Auditoría General de la Nación

sobre los tipos de procesos iniciados y finalizados con firma de instrumento de concesión: **1.** campos con aptitud agrícola y **2.** desarrollo de nuevos espacios urbanos con proyectos comerciales. En función de lo expuesto, fue seleccionado un contrato de cada uno de los detallados³, que representan el 40,20% del monto total de adjudicación de las licitaciones y concursos públicos de concesión efectuadas durante el período 2016-2019.

r) En base a lo expresado en el punto **q)**, se analizó el procedimiento implementado en el ámbito de la Agencia de Administración de Bienes del Estado para la celebración de contratos de concesión identificando las etapas y actuaciones que tienen a su cargo las áreas involucradas, conforme la normativa.

s) Se relevó el universo de los contratos de concesión renovados. Se cruzó la información remitida por la Dirección de Ejecución de Operaciones (DEO) con lo surgido en el Sistema de Gestión de Inmuebles del Estado Nacional (SIENA) y en los informes elaborados por la Agencia y se analizó el cumplimiento de la normativa vigente prevista para la renovación de contratos sobre bienes inmuebles de propiedad del Estado Nacional.

t) Se evaluó en la totalidad de expedientes analizados donde tramitaron los procesos de subasta, concesiones, convenios urbanísticos y transferencias de inmuebles en el marco de leyes dictadas por el Congreso de la Nación y dentro del Programa Procrear, el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Decreto 2670/2015, a fin de verificar que la Agencia de Administración de Bienes del Estado cuente con registros e/o información completa, actualizada, íntegra, trazable y confiable de los inmuebles del Estado Nacional.

Las tareas propias del objeto de examen se llevaron a cabo entre septiembre 2021 y febrero 2023.

2.1. Hechos posteriores

El 17 de febrero del 2020 se derogó el inc. 23, artículo 8 del DNU 1382/2012⁴, el cual permitía a la AABE dar en pago los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino, a fin de cancelar deudas y/o afrontar compromisos de asistencia

³ EX-2018-26576754-APN-DMEYD#AABE, EX-2019-12519571- -APN-DACYGD#AABE, EX-2019-12529441-APN-DACYGD#AABE, EX-2019-4787089-APN-DMEYD#AABE.

⁴ Inciso derogado por art. 1° del Decreto N° 145/2020 B.O. 17/02/2020.



Auditoría General de la Nación

económico financiera y/o extinguir cualquier otra obligación de carácter pecuniario que haya asumido el Estado Nacional Argentino (ENA), en el marco de convenios, contratos, actas o acuerdos celebrados con las Provincias y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

Con respecto a los inmuebles transferidos a GCABA, afectados a las obras “Paseo del Bajo” y “Viaducto”, la Agencia de Administración de Bienes del Estado en el año 2020 procedió a realizar una serie de acciones administrativas y judiciales.

Para el caso de los inmuebles transferidos a GCABA afectados a la obra “Paseo del Bajo”, se inició en el ámbito de la AABE, el trámite para la devolución de los mismos, el cual derivó el 21 de marzo del 2023, en la suscripción de un Convenio Marco Compromiso CAF, firmado entre el Ministerio de Obras Públicas de la Nación, la AABE y el GCABA, en el que el Estado Nacional procede a reintegrar al GCABA la suma de USD 6.835.287, correspondientes a servicios de deuda descontados a CABA, y ésta reintegra al Estado Nacional los 11 inmuebles transferidos⁵. Por otro lado, el AABE desistió de la acción en los autos caratulados "AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO c/ GCBA s/MEDIDA CAUTELAR (AUTÓNOMA)" (Expte. 10010 / 2020), "AABE C/ GCBA S/MEDIDA CAUTELAR (AUTÓNOMA)" (Expte. 010020/2020) y "AABE C/ GCBA S/PROCESO DE CONOCIMIENTO" (Expte. 010195/2020), levantándose la medida de no innovar. Asimismo, se acordó que percibidas las sumas establecidas y suscriptas las escrituras públicas relativas a los inmuebles nada tienen que reclamarse por ningún concepto emergente del mencionado convenio, ni por lo previsto en el Convenio Marco del 23/11/2018, su respectiva adenda, del Contrato de Préstamo Subsidiario al Contrato de Préstamo N° 9710/CAF-0, y de otros contratos y convenios suscriptos en su consecuencia, desistiendo de toda acción y derecho. Por último, hasta la fecha de las tareas de campo se encuentran pendientes las escrituraciones de los 11 inmuebles a favor del Estado Nacional.

Asimismo, el 23 de septiembre del 2020 se derogó el Plan Estratégico 2018-2023, el

⁵ Ministerio de Defensa – Estado Mayor General de la Armada: C20, S3, M77a. Ministerio de Transporte – Administración General de Puertos S.E.: C20, S3, M86a, Parcelas 4 y 5^a; C20, S3, M83; C20, S3, M86a, P2; C20, S3, M86a, P9; C19, S15, M187. Ministerio de Producción y Trabajo: C1, S76, M137a, P1, 3, 4, 5, 6. Ministerio de Transporte – ADIF S.E.: C15, S47, M162a, Parcelas 35b y 35d; C20, S3 M66b, parcelas 1r, 1s, 2 y C19, S15, M162c, Parcela 12; C20, S3, M66b, P1p; Parcelas 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 162c, la manzana 162f, 162g y las parcelas 1 y 2 de la manzana 162j.



Auditoría General de la Nación

cual fue sustituido por el Plan Estratégico 2020-2024 (RSFC-2020-96-APN-AABE#JGM).

Con respecto al registro de los bienes inmuebles, el 28 de junio del 2021, se dejó sin efecto los art. 2 y 3 de la Resolución 204/2017 (RESCFC-2021-97-APN-AABE#JGM) y se dispuso como repositorio único del RENABE, el aplicativo SIENA y/o aquel sistema o aplicativo que lo sustituya en el futuro. Asimismo, se facultó a la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información a validar y actualizar la información del RENABE, manteniendo la actualización de la información contenida en los legajos que integran el RLM. Con el objetivo de cumplimentar los compromisos asumidos en la Reunión 6 de Comité de Control Interno de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (IF-2021-29672187-APN-UAI-AABE) en relación con la administración del Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado, la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información elaboró un Plan Quinquenal de Mejora de Calidad del Dato – RENABE.

3. ACLARACIONES PREVIAS

3.1 Antecedentes de la Agencia de Administración de Bienes del Estado

La Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) fue creada por DNU 1382/2012 como organismo descentralizado, en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros, con autarquía económica financiera, con personería jurídica propia y con capacidad de actuar en el ámbito del derecho público y privado.

Es el órgano rector, centralizador de toda actividad de administración de bienes muebles e inmuebles del Estado Nacional, ejerciendo en forma exclusiva dicha administración.

Asimismo, en el ámbito de la AABE, se crea el Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado (RENABE) con el objeto de ingresar, registrar, y dar de baja los bienes inmuebles que integran el patrimonio del Estado Nacional (DNU 1382/2012, Art. 4). La Agencia es la autoridad de aplicación del Registro y dicta las normas complementarias, aclaratorias e interpretativas que resulten necesarias para su implementación.

La Agencia tiene como objetivos:



Auditoría General de la Nación

- La ejecución de las políticas, normas y procedimientos que rigen la disposición y administración de los bienes inmuebles del Estado Nacional en uso, concesionados y/o desafectados.
- La gestión de la información del RENABE y su evaluación y contralor.
- La coordinación de las políticas, normas y procedimientos relacionados con los bienes inmuebles del Estado Nacional, el control permanente de la actividad inmobiliaria estatal y la intervención en toda operación inmobiliaria de la totalidad de las jurisdicciones y entidades que conforman el Sector Público Nacional.

Asimismo, la AABE tiene entre sus funciones:

- Proponer las políticas, normas y procedimientos respecto de la utilización y disposición de los bienes inmuebles del Estado Nacional.
- Coordinar la actividad inmobiliaria del Estado Nacional, interviniendo en toda medida de gestión que implique la celebración, ya sea a título oneroso o gratuito, de los siguientes actos con relación a inmuebles estatales:
 - adquisición o enajenación;
 - constitución, transferencia, modificación o extinción de otros derechos reales o personales;
 - locación;
 - asignación o transferencia de uso.
- Disponer, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, y administrar los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino; asignar y reasignar los restantes bienes inmuebles que integran el patrimonio del Estado Nacional.
- Transferir y enajenar, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, bienes inmuebles desafectados del uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social, en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia.
- Efectuar el saneamiento y perfeccionamiento dominial, catastral y registral de los títulos inmobiliarios estatales e instar el inicio de las acciones judiciales necesarias para la



Auditoría General de la Nación

preservación del patrimonio estatal, en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia.

- Celebrar todo tipo de contratos y, en particular, contratos de concesión de uso, con o sin el derecho de introducir mejoras, de publicidad en los bienes a su cargo, de anticresis, de alquiler con derecho de compra, factoraje, fideicomiso, y cualquier otro contrato civil o comercial, típico o atípico, nominado o innominado, que fuera conducente para el cumplimiento de su objeto con personas físicas y/o jurídicas.
- Administrar el RENABE y monitorear su actualización permanente.
- Promover las relaciones institucionales del Organismo y, en su caso, suscribir convenios con organizaciones públicas o privadas, Nacionales o extranjeras, para el logro de sus objetivos en coordinación con los organismos con competencia en la materia.
- Dar en pago, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente e intervención de los organismos competentes y/o de la jurisdicción o entidad que tuviere asignado el uso del inmueble o su custodia, los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino, a fin de cancelar deudas y/o afrontar compromisos de asistencia económico financiera y/o extinguir cualquier otra obligación de carácter pecuniario que haya asumido el Estado Nacional argentino (ENA), en el marco de convenios, contratos, actas o acuerdos celebrados con las Provincias y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).⁶

Corresponde destacar que, conforme los considerandos del Decreto de creación, “las políticas impartidas desde el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) en materia de administración de bienes, se contemplan el uso racional y el buen aprovechamiento de los mismos, considerándoselos de índole estratégica para el proyecto de crecimiento con inclusión social que lleva adelante el Estado Nacional, configurando un importante activo para el dictado de políticas de carácter redistributivo para la población”.

Para alcanzar los propósitos, es necesario definir el uso y destino a otorgar a dichos bienes, teniendo en cuenta “como principios rectores, la preservación del patrimonio inmobiliario, la puesta en valor de los inmuebles con foco en proyectos de desarrollo local y

⁶ Inciso incorporado por el DNU 740/2019, art. 5. B.O 28/10/19 y derogado por el Decreto 145/2020, art. 1. B.O. 17/02/2020.



Auditoría General de la Nación

regional, la incorporación del valor social y la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas como salud, educación, medio ambiente, producción, administración, vivienda, entre otros”.

Siguiendo esta línea, establece que el PEN “ha formulado una política de ordenamiento territorial plasmada en el PET, que cuenta con un importante grado de avance, resultando ser dichos bienes uno de los insumos más importantes para cumplimentar las metas propuestas para el desarrollo de planes de desarrollo local y regional a corto, mediano y largo plazo”.

3.2 Plan Estratégico

Conforme al DNU 1382/2012, art. 9, inc. f) se aprobó el Plan Estratégico 2015-2018 mediante Resolución AABE 158/2015 y el Plan Estratégico 2018-2023 mediante RESFC-2019-2-APN-AABE#JGM. Los principales ejes estratégicos para cada Plan son:

Cuadro I – Ejes de los Planes Estratégicos

Ejes estratégicos Plan 2015-2018	Ejes estratégicos Plan 2018-2023
1. Uso racional y el adecuado aprovechamiento de los bienes;	1. Aspirar a la excelencia en materia de regulación y legislación;
2. la consideración de los mismos como de índole estratégica para el proyecto de crecimiento con inclusión social que lleva adelante el Estado Nacional, configurando un importante activo para el dictado de políticas de carácter redistributivo para la población;	2. acelerar el conocimiento e información sobre los inmuebles del Estado;
3. la preservación del patrimonio inmobiliario;	3. articular los proyectos transversales y prioritarios para la Gestión;
4. la puesta en valor de los inmuebles con foco en proyectos de desarrollo local y regional;	4. mejorar respecto al conocimiento de los mercados y contextos;
5. la incorporación del valor social;	5. desarrollar un modelo de segmentación y categorización de activos;
6. la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas como salud, educación, medio ambiente, producción, administración, vivienda, entre otros;	6. diseñar un marco lógico de impacto;
7. la importancia de los bienes como uno de los insumos más importantes para cumplimentar las metas propuestas para el desarrollo de planes de desarrollo local y regional a corto, mediano y largo plazo que formarán parte de las políticas de modelo de territorio deseado para los próximos 20 años en la República Argentina en el marco	7. potenciar la interacción con los grupos de interés;



Auditoría General de la Nación

de una política de ordenamiento territorial plasmada en el Plan Estratégico Territorial (PET).	
	8. alinear la estrategia de talento con la estrategia de la Agencia;
	9. gestionar el cambio cultural;
	10. institucionalizar el plan de gestión generando capacidad instalada en el organismo.

Fuente: Plan Estratégico 2015-2018 y 2018-2023.

3.3 Estructura Organizacional

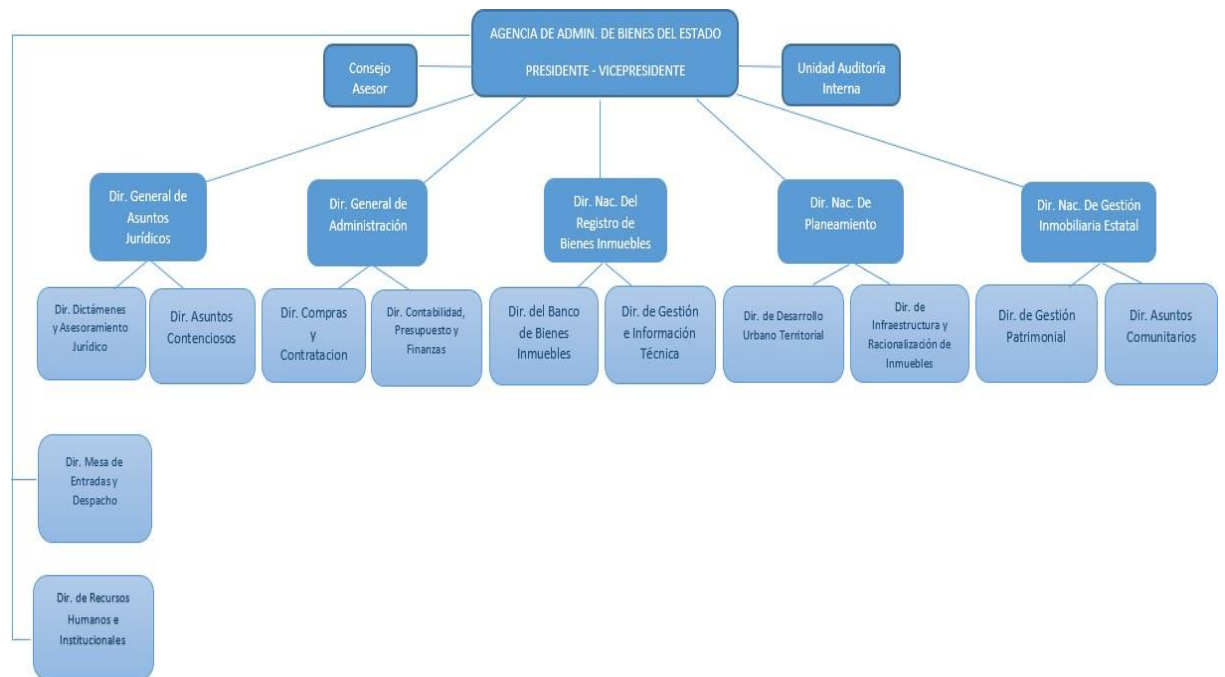
Durante el período auditado, la Agencia contó con dos estructuras organizativas. Mediante Decisión Administrativa 1069/2012 se aprobó la estructura organizacional de la AABE, la cual contó con cinco Direcciones: 1. Dirección General de Asuntos Jurídicos (DGAJ), 2. Dirección General de Administración, 3. Dirección Nacional del Registro de Bienes Inmuebles, 4. Dirección Nacional de Planeamiento y 5. Dirección Nacional de Gestión Inmobiliaria Estatal.

A partir del 2019, se aprueba una nueva estructura, mediante Decisión Administrativa 76/2019, con seis Direcciones: 1. Dirección General de Asuntos Jurídicos, 2. Dirección General de Administración, 3. Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información, 4. Dirección Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica, 5. Dirección Nacional de Gerenciamiento de Activos Físicos y 6. Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios.



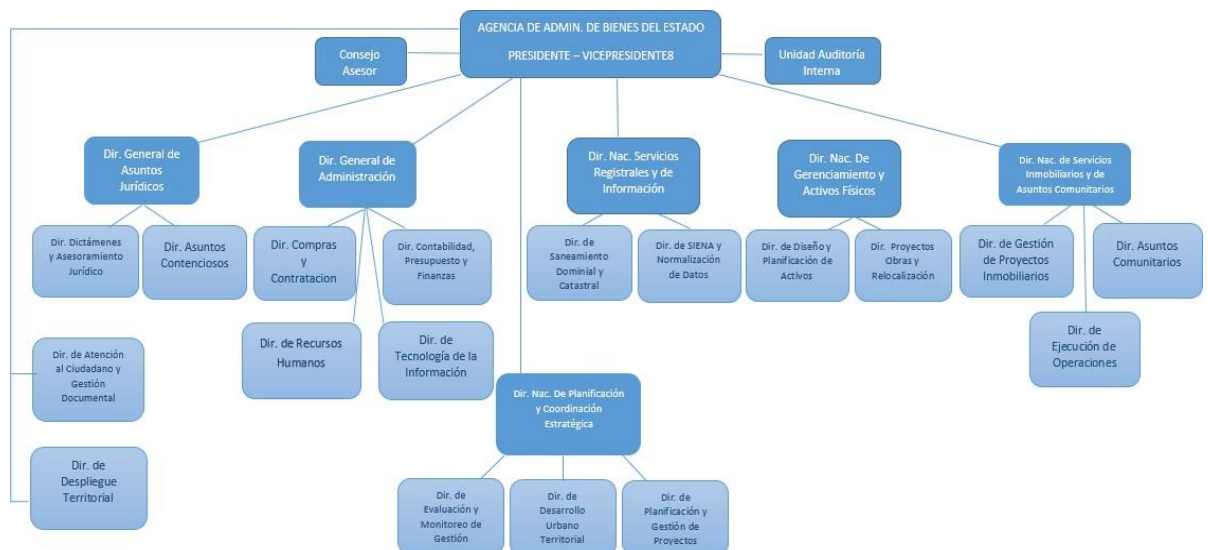
Auditoría General de la Nación

Cuadro II - Organigrama AABE 2012-2018



Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

Cuadro III – Organigrama AABE 2019



Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.



Auditoría General de la Nación

3.4 Presupuesto

Para el ejercicio 2016, se asignó la suma de \$218.456.324 a la AABE, conforme la Ley 27.198, Presupuesto General de la Administración Nacional. Su ejecución presupuestaria se encuentra reflejada en el Cuadro IV.

Cuadro IV – Ejecución presupuestaria 2016

EJERCICIO 2016					
Inciso		Crédito			IV=III/II %
Nº	Denominación	Inicial \$	Vigente \$	Devengado \$	
		I	II	III	
1	Gastos en Personal	133.057.324	159.857.324	157.023.008,41	98,23
2	Bienes de Consumo	3.906.000	6.406.000	3.843.936,48	60,01
3	Servicios No Personales	68.493.000	65.993.000	52.677.137,74	79,82
4	Bienes de Uso	13.000.000	13.000.000	7.473.769,51	57,49
Total		218.456.324	245.256.324	221.017.852,14	90,12%

Fuente: Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas - AABE.

Las metas físicas programadas para el Programa 34, la ejecución de las mismas y sus desvíos se exponen en el Cuadro V.

Cuadro V – Ejecución físicas 2016

EJERCICIO 2016					
Denominación		Unidad de Medida	Meta Programada	Final Ejecutado	Desvío (%)
Metas	Administración del Registro de Bienes Inmuebles del Estado	Inmueble Registrado	4.400	5.323	20,98
	Asignación de Inmuebles en uso, concesión o desafectación	Inmueble Asignado	16	35	118,75
	Desarrollo de Iniciativas para el Aprovechamiento de Tierras del Estado	Proyecto Elaborado	16	20	25
	Fiscalización de Inmuebles Asignados en Uso, Concesión o Desafectación	Inmueble Relevado	613	979	59,71
	Transferencias de Inmuebles en el marco del Procrear	Inmueble Transferido	8	12	50

Fuente: Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas - AABE.

Para el ejercicio 2017, se asignó a la AABE la suma de \$285.514.999, mediante Ley 27.341. Asimismo, su ejecución presupuestaria se encuentra reflejada en el Cuadro VI.

Cuadro VI- Ejecución presupuestaria 2017

EJERCICIO 2017					
Inciso		Crédito			IV=III/II %
Nº	Denominación	Inicial \$	Vigente \$	Devengado \$	
		I	II	III	



Auditoría General de la Nación

1	Gastos en Personal	168.627.648,00	178.536.648,00	176.349.488,34	98,77
2	Bienes de Consumo	8.460.700,00	8.460.700,00	5.608.038,67	66,28
3	Servicios No Personales	98.126.651,00	183.279.721,00	133.941.875,03	73,08
4	Bienes de Uso	10.300.000,00	23.966.399,00	12.798.666,45	53,40
9	Gastos Figurativos	-	1.611.001,00	1.491.371,77	92,57
Total		285.514.999,00	395.854.469,00	330.189.440,26	83,41

Fuente: Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas - AABE.

Las metas del Programa 34 “Administración de Bienes del Estado”, su final ejecutado y el desvío entre lo programado y ejecutado para el ejercicio 2017 se detallan en el Cuadro VII.

Cuadro VII - Ejecución física 2017

EJERCICIO 2017					
Denominación		Unidad de Medida	Meta Programada	Final Ejecutado	Desvío (%)
Metas	Administración del Registro de Bienes Inmuebles del Estado	Inmueble Registrado	4.000	5.000	25
	Asignación de Inmuebles en uso, concesión o desafectación	Inmueble Asignado	16	37	131,25
	Desarrollo de Iniciativas para el Aprovechamiento de Tierras del Estado	Proyecto Elaborado	16	19	18,75
	Fiscalización de Inmuebles Asignados en Uso, Concesión o Desafectación	Inmueble Relevado	780	1.171	50,13
	Transferencias de Inmuebles en el marco del PROCREAR	Inmueble Transferido	5	4	-20

Fuente: Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas - AABE.

Para el ejercicio 2018, se asignó a la AABE la suma de \$495.427.752, conforme la Ley 27.431 de presupuesto para la Administración Pública Nacional. La ejecución presupuestaria correspondiente al ejercicio 2018 se expone en el Cuadro VIII.

Cuadro VIII- Ejecución presupuestaria 2018

EJERCICIO 2018					
Inciso		Crédito			IV=III/II %
Nº	Denominación	Inicial \$	Vigente \$	Devengado	
		I	II	III	
1	Gastos en Personal	236.106.808,00	224.227.242,00	213.254.649,56	95,11
2	Bienes de Consumo	9.070.202,00	9.070.202,00	7.091.684,27	78,19
3	Servicios No Personales	218.364.601,00	298.066.659,00	258.047.145,35	86,57
4	Bienes de Uso	31.886.141,00	31.886.141,00	22.132.882,12	69,41
6	Incremento de Activos Financieros	-	1.035.554.896,00	0	0
Total		495.427.752,00	1.598.805.140,00	500.526.361,30	31,31

Fuente: Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas – AABE.

En el Cuadro IX, se detallan las metas físicas establecidas para el ejercicio 2018, la ejecución física final y el desvío entre lo programado y lo ejecutado.



Auditoría General de la Nación

Cuadro IX – Ejecución física 2018

EJERCICIO 2018					
Denominación		Unidad de Medida	Meta Programada	Final Ejecutado	Desvío (%)
Metas	Asignación de Inmuebles a Organismos de la Administración Pública Nacional	Metro Cuadrado Asignado	300.000	64.379.096	21.359,70
	Asignación de Inmuebles en Uso	Metro Cuadrado Asignado	1.548.000	2.857.913	84,62
	Difusión de Información de Inmuebles del Estado Nacional	Ficha Técnica Generada	1200	2.498	108,17
	Elaboración de Proyectos de Desarrollo Urbano	Proyecto	20	20	0
	Fiscalización de Inmuebles	Inmueble Relevado	1.200	836	-30,33
	Perfeccionamiento Dominial de Inmuebles	Escritura Perfeccionada	1.400	398	-71,57
Indicadores	Calidad de Información Técnica de Inmuebles del Estado Nacional	Porcentaje de calidad	14	14	0

Fuente: Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas – AABE.

Por último, se asignó a la AABE la suma de \$744.488.671 para el ejercicio 2019, conforme Ley 27.467. Su ejecución presupuestaria se encuentra reflejada en el Cuadro IX.

Cuadro X – Ejecución presupuestaria 2019

EJERCICIO 2019					
Inciso		Crédito			IV=III/II %
Nº	Denominación	Inicial \$	Vigente \$	Devengado \$	
		I	II	III	
1	Gastos en Personal	255.543.001,00	331.748.001,00	329.105.358,03	99,20
2	Bienes de Consumo	7.249.000,00	10.949.000,00	9.566.420,07	87,37
3	Servicios No Personales	346.515.000,00	304.315.000,00	254.221.225,82	83,54
4	Bienes de Uso	135.181.670,00	112.181.670,00	33.151.066,28	29,55
Total		744.488.671,00	759.193.671,00	626.044.070,00	82,46

Fuente: Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas – AABE.

Por último, las metas físicas programadas, la ejecución de la misma y el desvío entre lo programado y ejecutado para el ejercicio 2019 se detallan en el Cuadro XI.

Cuadro XI – Ejecución física 2019

EJERCICIO 2019					
Denominación		Unidad de Medida	Meta Programada	Final Ejecutado	Desvío (%)
Ind.	Calidad de Información Técnica de Inmuebles del Estado Nacional	Porcentaje de Calidad	14	14	0



Auditoría General de la Nación

Metas	Asignación de Inmuebles a Organismo	Metro Cuadrado Asignado ⁷	260.000	-	-
		Operación Realizada	28	47	67,86
	Asignación de Inmuebles en Uso	Metro Cuadrado Asignado ⁸	1.548.000	-	-
		Operación Realizada	80	58	-27,5
	Difusión de Información de Inmuebles del Estado Nacional	Ficha Técnica Generada	1.600	3.601	125,06
	Elaboración de Proyectos de Desarrollo Urbano	Proyecto	20	20	0
	Fiscalización de Inmuebles	Inmueble Relevado	1.200	687	-42,7
	Perfeccionamiento Dominial de Inmuebles	Escritura Perfeccionada	800	625	-21,88

Fuente: Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas – AABE.

3.5 Líneas de Servicios de la Agencia de Administración de Bienes del Estado

La Agencia define cuatro líneas de servicios, que abarcan las acciones llevadas a cabo por la auditada:

- servicios inmobiliarios,
- servicios registrales y de información,
- servicios comunitarios,
- servicios al Estado Nacional.

Las líneas de servicios en el examen de la presente auditoría son: 1. servicios inmobiliarios - desarrollo urbano (convenios urbanísticos), ventas y concesiones -, 2. servicios registrales y de información y 3. servicios comunitarios -Procrear-.

3.5.1 Servicios registrales y de información

Sobre esta línea de servicio se encuentra el RENABE, registro que integra la información de los bienes inmuebles del ENA existente, a fin de constituir un único registro que satisfaga los principios de transparencia e integridad y que contribuya a un adecuado seguimiento y control sobre dichos bienes, previendo su actualización periódica.

Dicho Registro debe exponer la ubicación del inmueble georreferenciada; la situación dominial, catastral y registral; la superficie del terreno y de las mejoras; el estado de conservación, ocupación y mantenimiento; los responsables de su administración, guarda y

⁷ Surge de la documentación de respaldo remitida por la Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas que se reemplazó la unidad de medida de la meta física.

⁴ Surge de la documentación de respaldo remitida por la Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas que se reemplazó la unidad de medida de la meta física.



Auditoría General de la Nación

custodia; destino y uso; características edilicias y de principales instalaciones y servicios; indicadores de ocupación y de uso; valuación contable, amortización y transacciones de los inmuebles (Decreto Reglamentario 2670/2015, art. 4).

En el marco del Plan de Modernización del Estado, establecido en los Decretos 434/2016 y 561/2016, se desarrolla dentro del ámbito de la AABE, el sistema SIENA para conformar los legajos de los bienes inmuebles en el RENABE. El SIENA es un software que se crea con el objetivo de unificar la gestión y actualización de los inmuebles del Estado Nacional. Mediante dicha plataforma digital todas las jurisdicciones y entidades del Sector Público Nacional cuentan con un usuario para informar la existencia de aquellos inmuebles que funcionan bajo su jurisdicción, así como también la situación técnica catastral y dominial, las condiciones de uso, ocupación, conservación y contratos vinculados a ellos.

El 26 de diciembre de 2016, se aprobó la implementación del Registro Legajo Multipropósito (RLM). Dicho Registro es uno de los módulos del sistema GDE que permite administrar los documentos respaldatorios en forma electrónica de los diversos registros públicos. En el AABE, el RLM se creó como único medio de administración del RENABE, permitiendo cargar y actualizar la información contenida en el registro por medios electrónicos y administrar el legajo de documentos que respaldan dicha información.

La Resolución RESFC-2017-204-APN-AABE#JGM dispuso la utilización del Módulo RLM del GDE como único repositorio de información del RENABE y, el aplicativo SIENA para la actualización de dicho Registro, administrado mediante el Módulo RLM. Por su parte, la Disposición DI-2018-37-APN-DNRBI#AABE estableció el contenido de los legajos que conforman el RENABE.

La Agencia, con la información registrada en el SIENA, según lo informado por las jurisdicciones y entidades del Sector Público Nacional, conformó los legajos digitales de los bienes inmuebles del Estado Nacional, almacenados en el módulo RLM del GDE.

3.5.2 Servicios inmobiliarios

Dentro de este servicio, se pueden mencionar tres acciones: ventas de inmuebles del Estado Nacional, desarrollos urbanos y posterior firma de convenio urbanístico y contratos de concesiones.



Auditoría General de la Nación

3.5.2.1 Ventas de inmuebles del Estado Nacional

La AABE tiene entre sus funciones la disposición, previa autorización pertinente, de los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino. Asimismo, tiene la función de transferir y enajenar, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, bienes inmuebles desafectados del uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social, en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia (DNU 1382/2012, artículo 8 inc. 3 y 7). Además, AABE centraliza todo acto de disposición de inmuebles de propiedad del Estado Nacional, cualquiera sea su jurisdicción de origen, previa autorización del PEN (Decreto Reglamentario 2670/2015, arts. 17 y 20).

La AABE enmarca la enajenación de los inmuebles en la Ley 22.423, que faculta al PEN a disponer aquellos inmuebles del dominio privado del ENA que no fueran necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Cabe destacar que el Decreto 1030/2016, en su artículo 4, establece que la AABE, previa intervención de la Oficina Nacional de Contrataciones (ONC), debe dictar su Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, instituyendo los procedimientos para llevar adelante los actos, operaciones y contratos sobre inmuebles que la Agencia celebrara. Dicho Reglamento debe ser aplicable al Sector Público Nacional, siendo el Decreto 1030/2016 de aplicación supletoria. En este marco, el Reglamento de Gestión es aprobado por Resolución RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM y establece, como principios rectores para la gestión de los inmuebles del Estado Nacional, “estar primordialmente al servicio de las políticas públicas para la ejecución de proyectos, planes y del Estado Nacional vigentes o como reserva estratégica de bienes raíces”; “constituir activos de la sociedad sobre los que se podrán proyectar actividades orientadas a mejorar la situación social, ambiental, productiva, comercial, administrativa y urbanística de su entorno”; y la “posibilidad de ser enajenados cuando el Estado Nacional los considere prescindibles”.

Por último, mediante el Decreto 29/2018 se aprueba la implementación del sistema de gestión electrónica para las subastas públicas, denominado “SUBAST.AR”, como medio para efectuar, en forma electrónica, todos los procedimientos de subasta pública que realicen las



Auditoría General de la Nación

jurisdicciones y entidades del Sector Público Nacional. A partir de su entrada en vigencia, las jurisdicciones y entidades comprendidas en la Ley 24.156, artículo 8, inciso a) y sus modificatorias, deben utilizar el sistema “SUBAST.AR” para la realización de las subastas públicas desde la implementación obligatoria del sistema “COMPR.AR”, establecido por la Oficina Nacional de Contrataciones del entonces Ministerio de Modernización.

A partir del 16 de diciembre de 2016, sobre los ingresos provenientes de la enajenación de los inmuebles, se establece que el setenta por ciento (70%) se afecta a favor de la jurisdicción presupuestaria o entidad que detente su efectiva custodia y, el treinta por ciento (30%) restante ingresa a la Tesorería General de la Nación (TGN).

Durante el período auditado, la Agencia informó que se llevó a cabo 71 procesos de ventas: 64 subastas públicas, 6 contrataciones directas y 1 licitación pública internacional. Dichos procesos resultaron en 82 adjudicaciones, dando un total de USD 842.409.409,35. Cabe aclarar que, los inmuebles adjudicados al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCABA), informados como procesos de venta a través de tres contrataciones directas, resultaron, en realidad, transferidos en concepto de “dación en pago”⁹, por lo que no existió una contraprestación pecuniaria que haya ingresado a la cuenta de AABE. Por tal motivo, el ingreso pecuniario proveniente de ventas de inmuebles ascendió a USD 676.636.586,38.

3.5.2.2 Desarrollos urbanos. Convenios urbanísticos

La Agencia, tiene entre sus funciones, “celebrar todo tipo de contratos (...), que fuera conducente para el cumplimiento de su objeto con personas físicas y/o jurídicas.”; y “promover las relaciones institucionales del organismo y, en su caso, suscribir convenios con organizaciones públicas o privadas, Nacionales o extranjeras, para el logro de sus objetivos en coordinación con los organismos con competencia en la materia” (DNU 1382/2012, artículo 8, incisos 10 y 16).

En este marco, la AABE elabora e impulsa proyectos de desarrollo urbano que implican la adecuación de la normativa relativa al planeamiento y ordenamiento urbano en relación a inmuebles del Estado Nacional, en las diferentes jurisdicciones locales. Los proyectos mencionados pueden derivar en la suscripción de convenios urbanísticos, que son un tipo de

⁹ Ver ANEXO II Viaductos y ANEXO III Paseo del Bajo.



Auditoría General de la Nación

contrato interadministrativo entre la AABE y alguna de dichas jurisdicciones, celebrados para materializarlos; éstos conllevan un cambio o adecuación de la normativa respecto de un predio del ENA subutilizado o con destino subóptimo, buscando generar plusvalor y aprovechar su potencial, liberar barreras urbanas, dinamizar el sitio, su entorno y generar empleo mediante el fomento de las economías regionales. En muchos casos, atento las dimensiones y características únicas de los inmuebles, se puede optar por la realización de concursos urbanísticos a fin de definir la propuesta a llevar adelante en los mismos.

En lo que respecta a las etapas del proyecto de desarrollo urbano, se identifican los siguientes hitos:

Cuadro XII – Etapas del proyecto de desarrollo urbano



Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

Con respecto a los ingresos provenientes en el marco de operaciones realizadas a través de fideicomisos o convenios urbanísticos concertados entre la AABE y las jurisdicciones locales donde se encuentren ubicados los inmuebles, se divide de la siguiente manera: del valor original del inmueble (Valor Recuperable) se afecta un setenta por ciento (70%) a favor de la jurisdicción presupuestaria o entidad que detente su efectiva custodia, y el treinta por ciento (30%) restante ingresa a la TGN. Asimismo, se faculta a aplicar el Mayor Valor (MV)¹⁰ obtenido por el cambio

¹⁰ En los Convenios urbanísticos se define al Mayor Valor como al importe resultante de la enajenación de los inmuebles, considerados individualmente o en partes subdivididas de cada uno de ellos o todos ellos en conjunto, y que será destinado a financiar la construcción del proyecto en cuestión, descontado previamente el Valor Recuperable.



Auditoría General de la Nación

de zonificación¹¹ y/o indicador urbanístico y/u otras estipulaciones que se acuerden, a pagos por obras contratadas tanto por el Estado Nacional, provincial y/o municipal, de urbanización, construcción de viviendas, provisión de servicios básicos, mejoramiento de escuelas y/u hospitales públicos, obras viales y/u otros proyectos que impliquen un desarrollo socio ambiental, económico y/o urbano en la propia jurisdicción donde radique el inmueble (DNU 1382/2012, art. 15).

Durante el período auditado, se llevaron a cabo 31 proyectos de desarrollo urbano. Conforme se detalla en el **ANEXO I**, los desarrollos urbanos se encuentran en diferentes etapas de ejecución. Asimismo, se destacan dos proyectos – Viaducto y Paseo del Bajo - que son parte del examen de auditoría, que se desarrollan sus antecedentes en **ANEXO II** y **ANEXO III** respectivamente.

3.5.2.3 Concesiones

Es función de la Agencia celebrar todo tipo de contratos, entre ellos, contratos de concesión de uso (art. 8, inc. 10). Conforme al Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado, aprobado mediante Resolución 213/2018-AABE, la concesión de uso es el contrato administrativo mediante el cual la AABE, o el organismo autorizado a contratar, otorga a un particular el uso especial, privativo o compartido de un inmueble propiedad del Estado durante un tiempo determinado, recibiendo un canon u otra contraprestación que se fije de acuerdo con lo previsto en el Reglamento y en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rijan el procedimiento de selección del contratista.

Cabe recordar que desde la aplicación del sistema Compras Públicas de la República Argentina – “COMPR.AR”, la AABE utilizó la plataforma para la publicación y gestión de los pliegos de licitación pública para las concesiones.

Conforme el Balance de Gestión 2015-2019, el Estado contaba con una limitada información sobre los contratos celebrados por los diferentes organismos antes de la creación de la Agencia, estando en su mayoría vencidos y con valores de cánones desactualizados, ello así, con el objetivo de sanear la cartera de contratos, durante el período auditado, se generaron

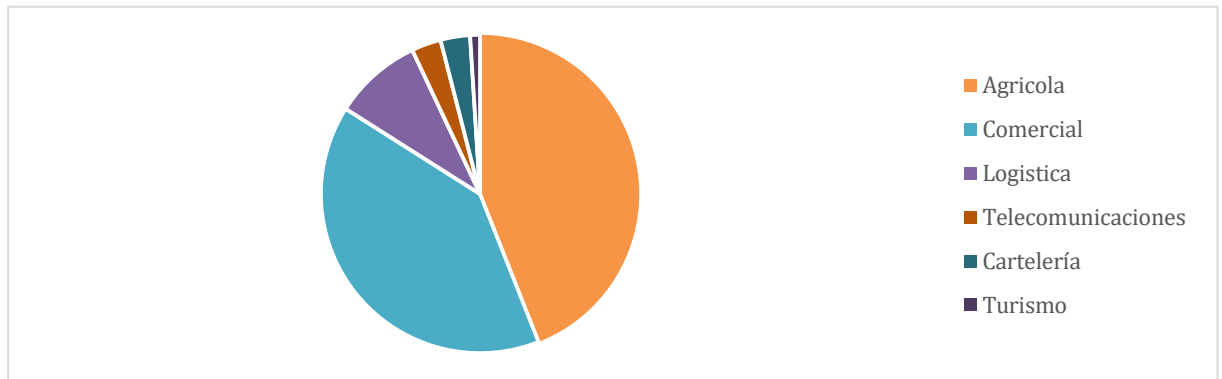
¹¹ La rezonificación se refiere al acto legislativo de la Jurisdicción por el cual se modifica la normativa urbana local aplicable a cada uno de los inmuebles, mediante la cual se otorga a los inmuebles una zonificación distinta a la que actualmente les corresponde y que les otorga un Mayor Valor a los mismos.



Auditoría General de la Nación

60 publicaciones de licitaciones públicas y firmando 116 instrumentos nuevos, concentrándose el 84% de los contratos en el segmento agrícola y comercial como se detalla a continuación:

Cuadro XIII – Instrumentos de concesión firmados en el período auditado segmentados



Fuente: Balance de Gestión de Contratos y Concesiones- 2015-2019.

Corresponde aclarar los siguientes conceptos:

- Segmento Comercial: conforme los Informes de Gestión mencionados, se refiere a la intervención de la AABE sobre los inmuebles localizados en áreas urbanas, que resultan relevantes por su funcionalidad, afluencia de público y superficie, cuyo objetivo es aportar importantes beneficios para las comunidades. Este segmento está relacionado con las obras de infraestructura tales como la elevación de los viaductos General Mitre y General San Martín en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Segmento Agrícola: la AABE manifestó haber integrado, junto con los organismos que poseen campos, esfuerzos técnicos específicos para desarrollar sinergias operativas y comerciales. Durante el período auditado, se generaron diversas operaciones vinculadas al desarrollo agrícola en 14 establecimientos distribuidos en las provincias de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe, Entre Ríos, Mendoza y Santiago del Estero y, se publicaron 38 licitaciones que devinieron en la firma de 49 contratos comerciales para la explotación agrícola de más de 12,8 mil hectáreas para la cosecha de diversos tipos de granos (fina y gruesa mayoritariamente).

Con respecto a la renovación de los contratos de concesión, la AABE contó con la facultad de renovar, prorrogar o actualizar, por única vez, los contratos vencidos, celebrados con relación a los inmuebles del Estado Nacional, en tanto se diera cumplimiento a los siguientes requisitos:



Auditoría General de la Nación

1. actualización del monto del canon, según establezca el Tribunal de Tasaciones de la Nación;
2. que el plazo del nuevo contrato no supere los 3 años;
3. indicación de las causas por las cuales se solicita la renovación, prórroga o actualización, en la solicitud tramitada al efecto;
4. análisis del cumplimiento de las obligaciones contraídas por parte del requirente del contrato cuya renovación o prórroga se pretende;
5. constancia de que la renovación o prórroga se efectúa por única vez en el instrumento firmado al efecto.

Surge del Informe de Balance de Gestión sobre Contratos y Concesiones, elaborado por la DEO, que “arribados a instancias de promover la renovación de dichos contratos, se detectó que no era una tarea sencilla y en gran medida no pudieron concretarse por cuanto no se contaba con la información ni los antecedentes necesarios para lograrlo”. En ese contexto, no contando la AABE con la información necesaria, informó que se abocó a conformar una base de contratos vencidos, en miras a propiciar una posible renovación de los mismos, trabajando en un universo de aproximadamente 1.000 casos a analizar, al mismo tiempo que impulsó una serie de mejoras en la gestión de renovación de los mismos. De esta manera, se estableció en aquellos casos que tenían contratos vencidos más de 3 años, y atento que la facultad de renovar contratos vencidos se encontraba extinta al haber transcurrido dicho plazo desde diciembre de 2015, se instruyó a la DEO a que proceda a dar por concluidas las renovaciones contractuales en trámite. Como consecuencia, durante el período 2016 – 2019 se renovaron 47 contratos de concesión celebrados sobre inmuebles del Estado Nacional. Por otra parte, se procedió a la firma de 17 actos administrativos mediante los cuales la AABE delegó sus facultades de contratación en el organismo que detenta el inmueble, al tratarse de usos relacionados a sus funciones.

3.5.3 Servicios Comunitarios

3.5.3.1 Procrear

El Decreto 902/2012 crea el Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar con el fin de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo, como políticas de desarrollo económico y social.



Auditoría General de la Nación

El patrimonio del Fondo está constituido por bienes fideicomitidos, contándose entre ellos, los bienes inmuebles que le transfiera en forma directa el ENA.

Asimismo, la AABE puede realizar relevamientos para proponer al Comité Ejecutivo la incorporación al Fondo de nuevos inmuebles, los que pueden ser desafectados por la AABE, el cual dispone su transferencia directa al Fondo, previa delimitación definitiva de los predios a partir de un estudio técnico, catastral y dominial, y su tasación por parte del TTN.

Durante el período auditado, la auditada definió entre sus objetivos el Procrear, abarcando las tareas vinculadas con la detección, selección, saneamiento dominial y transferencia de los inmuebles afectados al Fondo Fiduciario y el trabajo en conjunto con el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, y las jurisdicciones locales. En ese marco, se escrituraron 17 inmuebles en el marco del Procrear.

3.6 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

La Agenda 2030 para el desarrollo sostenible fue aprobada por la Resolución 70/1 de la Asamblea General de las Naciones Unidas el 21 de octubre del 2015, en la cual se establecieron 17 ODS con 169 metas asociadas.

La Argentina es uno de los 193 países que firmaron esta propuesta de desarrollo de las Naciones Unidas. Dicha resolución establece que cada país firmante debe adaptar las metas definidas en el plano global para su implementación local.

La Asamblea General de las Naciones Unidas definió el ODS 11- “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”. Se destacan tres metas:

Cuadro XIV – Metas ODS 11

ODS 11 - Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles	
Meta 11.1	11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
Meta 11.3	11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.
Meta 11.4	11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.

Fuente: Resolución 70/1 aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas.



Auditoría General de la Nación

El organismo responsable de coordinar las acciones necesarias para la implementación de la Agenda 2030, es el Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales, que debe implementar una metodología de trabajo interministerial e intersectorial con participación de los organismos competentes de la Administración Pública Nacional con el objeto de cumplir con los ODS (Decreto 499/2017). Para tales fines, en el 2016 se conformó la Comisión Nacional Interinstitucional de Implementación y Seguimiento de los ODS, integrada con referentes técnicos y políticos de los distintos ministerios y organismos involucrados. Esta Comisión se ha abocado a la definición de indicadores de seguimiento de las metas de los ODS, a la identificación de planes y programas orientados a las mismas y a la vinculación con los recursos presupuestarios movilizados.

Para los 17 ODS, Argentina incorporó 80 metas y desarrolló un total de 242 indicadores de seguimiento¹². Con respecto al ODS 11, en Argentina adoptó los siguientes Metas e Indicadores.

Cuadro XV – Metas e indicadores adoptadas por Argentina ODS 11

ODS 11 - Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles			
Meta 11.1	11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.	Indicador 11.1.1	Porcentaje de la población que vive en viviendas deficitarias particulares y en situación de tenencia irregular de la vivienda.
Meta 11.3	11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.	Indicador 11.3.1	Razón entre la tasa de consumo de tierras urbanas y la tasa de crecimiento de la población.
		Indicador 11.3.2	Porcentaje de gobiernos locales que reportan tener planes de desarrollo territoriales que integran las proyecciones demográficas y las necesidades de recursos.
Meta 11.4	11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.	Indicador 11.4.1	Cantidad de bienes culturales muebles que ingresan anualmente a formar parte del patrimonio de organismos del Ministerio de Cultura. Cantidad de organizaciones capacitadas en conservación y rescate de bienes culturales. Cantidad de manifestaciones del Patrimonio Cultural inmaterial relevadas en Argentina e incorporadas a base de datos de registro del Patrimonio Cultural Inmaterial. Cantidad de bienes Patrimoniales declarados Monumento Histórico Nacional por el Estado. Incremento interanual del presupuesto asignado para la

¹² Argentina desarrolló a diciembre 2019 un total de 244 indicadores de seguimiento, es decir sumó dos indicadores (Informe Voluntario Nacional 2020).



Auditoría General de la Nación

			Preservación de los bienes declarados por la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos.
--	--	--	--

Fuente: Agenda 2030 ODS Argentina. Metadata. Primera versión (consolidada en diciembre 2018).

En el período auditado, se elaboró el Informe País 2018, en el cual se tuvo en cuenta los Lineamientos para los Informes País sobre los ODS del Grupo de Desarrollo de Naciones Unidas (2017). En el **ANEXO IV** del presente se detallan los “Indicadores de seguimiento de las Metas de los 17 ODS de nivel I: líneas de base, datos actualizados, metas intermedias y finales” y, el ODS 11.1, 11.3 y 11.4 donde se menciona la Agencia de Administración de Bienes del Estado y al Procrear como componentes para cumplir con los objetivos e iniciativas del Gobierno y colaborar con el responsable de la Meta.

Asimismo, en diciembre de 2015 se establecieron 8 objetivos Nacionales y 100 prioridades de gobierno vinculadas con la Agenda 2030 de Naciones Unidas. La prioridad 92 “Reordenamiento de inmuebles del Estado”, vinculada con la ODS 11, informó que “la AABE estima que el Estado Nacional es dueño de unos 100.000 inmuebles en todo el país, entre los que hay edificios que no están siendo aprovechados por el Gobierno Nacional”. Como consecuencia de ello, se determinó como objetivo “completar el registro de inmuebles del Estado, para poder realizar desarrollos urbanos que sean de interés público y facilitar una política de activos físicos óptimos, sustentables, eficientes e inteligentes, a la medida de las necesidades de un Estado moderno”.

4. HALLAZGOS

Planteo Pregunta N° 1: *¿La Agencia de Administración de Bienes del Estado ejecuta las políticas y procedimientos que rigen la administración y disposición de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado Nacional conforme criterios de eficacia y equidad?*

La AABE no ejecutó las políticas y procedimientos que rigen la administración y disposición de los bienes inmuebles del Estado Nacional conforme a los criterios de eficacia y equidad. Dicha afirmación se fundamenta en el análisis del Plan Estratégico 2015/2018 y 2018/2023 y, su correspondencia con la normativa que rige en la materia; el abordaje de los ODS adoptado en el mentado Plan Estratégico; el diseño, implementación y aprobación



Auditoría General de la Nación

de manuales de procedimientos relativos a subastas, concesiones, transferencias mediante convenios urbanísticos, leyes especiales o en el Procrear; la concordancia entre las metas informadas a la Oficina Nacional de Presupuesto y las efectivamente ejecutadas y, la conformación del universo de los inmuebles del ENA. El relevamiento y examen de tales variables cotejadas con los resultados obtenidos da cuenta de la ausencia de un sistema de control de gestión, entendido como el proceso administrativo de planificar, ejecutar y controlar el cumplimiento de las estrategias y objetivos propuestos por una organización u organismo.

Cuadro XVII – Esquema Planteo Pregunta N° 1



Auditoría General de la Nación



4.1.1 Del análisis del Plan Estratégico 2018-2023, se verificó que en el diseño del mismo no se contempló en forma completa el propósito y los objetivos planteados por el DNU 1382/2012 para la Agencia. De tal forma, los objetivos estratégicos definidos en dicho Plan no se condicen con los principios rectores y acciones institucionales estipulados por la norma, puesto que no responden a parámetros de eficacia y equidad.



Auditoría General de la Nación

Lo expuesto se basa en el cotejo de los principios rectores estipulados para la Agencia por el mencionado Decreto, los Ejes del Plan Estratégico 2015-2018 y aquellos del Plan Estratégico 2018-2023, desarrollados comparativamente en el Punto 3.2. Plan Estratégico – Cuadro I – Ejes Estratégicos, del presente Informe.

Ello así, el DNU 1382/2012 establece el propósito y los principios rectores con los que se crea la AABE:

- Propósito: definir el uso y destino de los bienes del Estado Nacional.
- Principios rectores:
 - a) preservación del patrimonio inmobiliario
 - b) puesta en valor de los inmuebles con foco en proyectos de desarrollo local y regional
 - c) incorporación del valor social y la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas como salud, educación, medio ambiente, producción, administración, vivienda, entre otros.

Al comparar dichos principios con los ejes del Plan Estratégico 2015-2018, se evidenció la concordancia entre ambos, lo cual, esencialmente, permite el cumplimiento de los objetivos.

Del análisis efectuado respecto de la documentación respaldatoria del proceso de elaboración del Plan Estratégico 2018-2023 – PE -, no resulta posible constatar que se hayan cumplido las etapas del proceso de planificación, tales son: -Análisis del entorno, -Definición de Objetivos Estratégicos; -Aprobación de un Plan de Acción u Operativo y -un Plan de Seguimiento o Monitoreo que permita la evaluación y eventual adecuación de las acciones definidas en el PE aprobado.

Corresponde señalar que el mencionado PE 2018-2023, aprobado el 4 de enero del 2019, incorpora la “acción de subasta”, “el desarrollo de un porfolio/programa de ventas” y “acciones para generar estrategias comerciales”. Sin embargo, como resultado de la comparación con los principios rectores estipulados en el DNU 1382/2012, se constató que dicho Plan orienta la gestión de la Agencia hacia el mejoramiento del “conocimiento de los mercados y contextos”, el desarrollo de “un modelo de segmentación y categorización de activos”, “potenciar la interacción con los grupos de interés”, entre otras cuestiones, no incluyendo “la incorporación del valor social”, la “afectación de los /bienes inmuebles/ con índole estratégica para el proyecto



Auditoría General de la Nación

de crecimiento con inclusión social”, “la ejecución de políticas públicas como salud, educación, medio ambiente, producción, administración, vivienda”.

4.1.2 Del cotejo efectuado entre el ODS 11, según el cual se procura “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” y de la documentación respaldatoria del Plan Estratégico 2018-2023, no se obtuvo evidencias que la Agencia haya considerado tal objetivo, a fin de efectuar un aporte transversal al responsable de la meta 11.3 y 11.4.

Si bien la Agencia informó, mediante nota NO-2019-99395349-APN-DPYGP#AABE, que se tuvieron en cuenta los ODS a la hora de impulsar/diseñar el Plan Estratégico organizacional 2018-2023, aprobado por Resolución RESFC-2019-2-APN-AABE#JGM, del análisis de la documentación respaldatoria no surgen evidencias que den cuenta de ello.

En el mismo sentido, se comprobó que el mentado PE no cuenta con elementos que permitan asegurar el cumplimiento de la meta 11.3, que estipula “aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países” y, 11.4, “redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo”.

Dichas metas adquieren relevancia dado que en el Informe País 2018 se estableció que la AABE debía contribuir con el responsable de las metas 11.3 y 11.4. con el objetivo de “detectar áreas con potencialidades para el desarrollo, con el fin de evitar la extensión ilimitada de la mancha urbana”. En función de ello, debía ejecutar un plan urbano integral, junto con el responsable de la meta y de manera coordinada con los gobiernos provinciales y municipales “para el mejor aprovechamiento del suelo ya calificado como urbano”.

Atento que no se consideraron las metas 11.3 y 11.4 de las ODS en el PE 2018-2023, no se planificaron acciones de articulación y coordinación concretas con el responsable de las mencionadas metas.

4.1.3 De las verificaciones efectuadas respecto del diseño y formalización de manuales de procedimientos llevados a cabo en el ámbito de la Agencia auditada, se constató que la AABE no cuenta con manuales de procedimientos respecto de los procesos que se detallan a continuación: de subastas, concesiones y transferencias realizadas en el marco de



Auditoría General de la Nación

convenios urbanísticos, leyes especiales aprobadas por el Congreso de la Nación o en el marco del PROCREAR, en los que se especifiquen y detallen los procesos que conforman un conjunto ordenado de operaciones o actividades determinadas secuencialmente en relación con los responsables de la ejecución, que deben cumplir políticas y normas establecidas señalando la duración y el flujo de documentos. Sin perjuicio de ello, relevado el “manual de procedimientos para la recaudación, liquidación y distribución 70/30” y “controles de obligaciones”, se verificó que, en el primero de ellos no se detallan los procedimientos para la distribución del MV en casos de convenios urbanísticos, lo cual conlleva disparidad en la distribución de los ingresos producto de las ventas dado que, en algunos casos, se han realizado las transferencias al adjudicatario de forma anticipada a la escrituración de los inmuebles y en otros casos, con posterioridad.

Cabe destacar que, los manuales de procedimientos constituyen, en materia operacional, una herramienta que coadyuva a la implementación de un Sistema de Control Interno eficaz y eficiente, entendido como un instrumento de la Alta Gerencia para el cumplimiento de los objetivos institucionales y de las actividades asignadas a cada estamento que integra el Organismo, propendiendo a la observación de las políticas establecidas en cada área de la organización, de modo tal de disminuir los riesgos internos que puedan afectarla.

A modo de ejemplo, cabe mencionar la aprobación de convenios urbanísticos, respecto de la que el auditado afirma “no tener un procedimiento formal aprobado”. En adición, aclara que “de acuerdo a las circunstancias de cada convenio particular, este circuito descripto pudo haberse visto modificado.”¹³. Ello así, corresponde señalar que, si bien las particularidades de cada convenio deben adaptarse a las partes firmantes, la formalización de un procedimiento permite el conocimiento acabado por parte de la totalidad del Organismo de los pasos a seguir, de las áreas involucradas, de los responsables de cada etapa, de los tiempos de gestión promedio o los eventuales vencimientos, de los controles implementados y de los procesos y reprocesos en función las aprobaciones pertinentes.

¹³ NO-2021-32294284-APN-DNPYCE#AABE.



Auditoría General de la Nación

En ese marco, analizados los diferentes procedimientos administrativos dentro de la AABE, se detectaron las siguientes falencias en el circuito, consecuencia de la falta de formalización del mismo:

- ✓ Respecto a la suscripción de convenios urbanísticos:
 - No se detalla el tipo de documentación que se debe remitir al TTN a fin de que éste cuente con la información necesaria para dictaminar el valor del inmueble.
 - No se especifica cómo continúa el proceso en los casos de rechazo del Convenio por parte de la Vicepresidencia y Presidencia de AABE, respectivamente y su devolución a la ex Dirección de Mesa de Entrada y Despacho - actual Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión Documental.
- ✓ Respecto a la metodología de fijación del valor del precio base de las subastas:
 - Se comprobó que dicha tarea fue realizada en algunos casos por la Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios, en otros por la Dirección de Ejecución de Operaciones o por la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas, siendo que, si bien las dependencias enumeradas tienen injerencia en dicho proceso de venta, conforme lo estipulado por la estructura orgánico-funcional de la Agencia aprobada por las Decisiones Administrativas 1069/2012 y 76/2019, ninguna de ellas tiene asignada la tarea específica de determinar el valor de los inmuebles en caso que se aparte de la base determinada por el TTN.
- ✓ Respecto a la metodología utilizada para determinar el precio base de la subasta:
 - Se verificó que, en algunos casos analizados, la AABE utilizó como regla general dos tercios del precio del mercado y, en otros, aplicó un ajuste producto de un análisis comercial, sin adjuntar documentación ni debida justificación que fundamenten la decisión de apartarse de la valuación establecida por la TTN, conforme Decreto 2670/2015, art. 21.
- ✓ Respecto al proceso de transferencia de inmueble por ley emanada por el Congreso de la Nación:
 - La ausencia de un manual de procedimientos formalmente aprobado no permite conocer si se definieron puntos de control y tareas de seguimiento que permitan



Auditoría General de la Nación

garantizar que las transferencias se realizaron conforme a criterios de eficacia y equidad. Puntualmente, es dable considerar que un manual de procedimientos debe describir las diferentes etapas de los procesos, los tiempos que cada una conlleva, las tareas de seguimiento y las eventuales sanciones frente a los incumplimientos. Por ejemplo, analizada la transferencia efectuada a título gratuito, con cargo de que “preserve el patrimonio arquitectónico del edificio y lo destine a la construcción del ‘Museo Nacional del Folclore’ y otros espacios de interés cultural” como así también “mantener un lugar que contenga una estación sanitaria”, conforme a la Ley 27.336, artículo 2, a favor de la Municipalidad de Salta, provincia de Salta, se constató que la AABE sólo realizó un único control, dos años después de concretada la transferencia, oportunidad en la que se comprobó que no se había dado cumplimiento al cargo impuesto.

Por último, si bien se han aprobado manuales por proceso, tales como el “Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70/30” y “Controles de Obligaciones”, del análisis del primero de ellos se verificó que no se detallan los procedimientos para la distribución del MV en casos de convenios urbanísticos, lo cual conlleva disparidad en la distribución de los ingresos producto de las ventas dado que, en algunos casos, se han realizado las transferencias al adjudicatario de forma anticipada a la escrituración de los inmuebles y en otros casos, con posterioridad.

4.1.4 Como resultado del relevamiento efectuado, se verificó que la auditada no cuenta con documentación respaldatoria ni registros que fundamenten la programación, reprogramación y ejecución de las metas definidas e informadas a la Oficina Nacional de Presupuesto (ONP).

De tal forma, se comprobó que las áreas sustantivas se limitaron a remitir una planilla de cálculo informando los desvíos respecto de lo planificado, sin que se consignen las causas de tales desvíos ni se aporte documentación de respaldo que los justifique.

La Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas, que depende de la Dirección General de Administración de la Agencia, conforme la DA-2019-76-APN-JGM, cuenta, entre sus funciones:



Auditoría General de la Nación

1. Realizar el análisis, fiscalización y registro del movimiento mensual del Estado de Ejecución del Presupuesto de Gastos y Recursos del Servicio Administrativo de la Agencia, a fin de detectar desvíos de las asignaciones originales y/o necesidad de modificaciones, relacionando estas acciones con la planificación, presupuesto y control de ejecución de las metas físicas.
2. Producir la información técnica requerida para la adopción de decisiones de gestión administrativa del organismo y para las tareas de control.
3. Presentar la información contable y la respectiva documentación de apoyo ordenada de tal forma que facilite las tareas de control y auditoría, sean estas internas o externas.

Del cotejo realizado entre las acciones asignadas al área y la tarea efectivamente efectuada, según la documentación suministrada por la auditada, se constató que dicha área se limitó a informar datos sin haber realizado un análisis previo respecto de la ejecución de las metas pautadas.

En adición, dado que las áreas sustantivas no han suministrado los datos pertinentes en lo referido a las metas anuales, la Dirección mencionada utilizó aquellas definidas para ejercicios anteriores a los fines de elaborar la información a remitir a la ONP.

Por su parte, se comprobó una diferencia, que carece del debido respaldo, entre las metas programadas y las efectivamente ejecutadas. Ejemplo de ello es la meta “Asignación de inmuebles a Organismos de la Administración Pública Nacional”, respecto de la cual, en el año 2018 se programó asignar 300.000 m² y se ejecutaron 64.379.096 m², lo cual implica un desvío del 21.359,7%. Para el ejercicio 2019, sin haber tenido en cuenta el significativo desvío acaecido en el año 2018, se programó la meta más acotada que en el ejercicio anterior, 260.000 m², ejecutándose 583.724,56 m², produciéndose nuevamente un desvío del 124,5%¹⁴, sin que se cuente con documentación de justifique tal hecho.

4.1.5 Como resultado del cruce de la documentación generada por la Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas, mencionada en el punto anterior, aquella remitida por las áreas sustantivas y los Informes de Gestión analizados, se observaron inconsistencias entre las metas efectivamente ejecutadas y las informadas a la ONP.

En ese sentido, se analizaron las metas denominadas “Desarrollo de Iniciativas para el

¹⁴ También se utilizó la unidad de medida “operaciones realizadas”, las cuales se programaron 28, se ejecutaron 47, con un desvío del 67,9%.



Auditoría General de la Nación

Aprovechamiento de Tierras del Estado”¹⁵, “Transferencia de inmuebles en el marco Procrear”, “Asignaciones de Uso de Inmuebles a los organismos de la Administración Pública” y “Asignación de inmuebles en Uso”¹⁶. Se compararon las metas establecidas en el Presupuesto, las ejecutadas finales informadas a la ONP y la consignada en los Informes de Gestión y en otra documentación de respaldo solicitada, por año, quedando evidenciadas las inconsistencias observadas.

Se exponen los resultados obtenidos en los Cuadros que obran a continuación:

Cuadro XVII- Desarrollo de Iniciativas para el Aprovechamiento de Tierras del Estado

Meta: Desarrollo de Iniciativas para el Aprovechamiento de Tierras del Estado Unidad de medida: Proyectos Elaborados			
Año	Meta establecida Presupuesto	Meta ejecutada final informada ONP	Informes de Gestión u otra documentación
2016	16	20	8
2017	16	19	12
2018	20	20	5
2019	20	20	1

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

Cuadro XVIII - Transferencia de inmuebles en el marco Procrear

Meta: Transferencia de inmuebles en el marco Procrear Unidad de medida: Inmueble Transferido			
Año	Meta establecida Presupuesto	Meta ejecutada final informada ONP	Informes de Gestión u otra documentación
2016	8	12	9
2018	En la Cuenta de Inversión asignaron “10 inmuebles al Fideicomiso”		2 transferencias

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

Cuadro XIX -Asignaciones de Uso de Inmuebles a los Organismos de la Administración

Meta: Asignaciones de Uso de Inmuebles a los Organismos de la Administración Pública Unidad de medida: Inmueble Asignado	
---	--

¹⁵ El Plan de Aprovechamiento de Tierras del Estado, esta apuntado a maximizar el valor económico y social de un conjunto de predios urbanos pertenecientes al dominio privado del Estado Nacional con el fin de volcar el producido de los mismos, al financiamiento de obras de infraestructura urbana de gran importancia para el desarrollo de la calidad de vida de los argentinos y para la utilización de centros de diversificación cultural e industrial.

¹⁶ La asignación de uso esta apuntado a las gestiones destinadas a brindar permisos de uso no onerosos a gobiernos locales y organizaciones de la sociedad civil que cuenten con proyectos tendientes a la promoción del bien común y el desarrollo de la ciudadanía local, reduciendo el costo de custodia y mantenimiento de bienes inmuebles preservando el patrimonio al servicio de la comunidad.



Auditoría General de la Nación

Año	Meta establecida Presupuesto	Meta ejecutada final informada ONP	Informes de Gestión u otra documentación
2018	300.000 m2	64.379.096 m2	42 asignaciones que representaron 5.153.464 m2

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

Cuadro XX - Asignación de Inmuebles en Uso

Meta: Asignación de Inmuebles en Uso Unidad de medida: Inmueble asignado				
Año	Meta establecida Presupuesto	Meta ejecutada final informada ONP	Informes de Gestión u otra documentación	Documentación remitida por el área actuante
2019	80 operaciones	58 operaciones	47 operaciones	52 permisos de uso

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

4.1.6 Del relevamiento realizado, se comprobó que la AABE no contaba con información completa, actualizada y confiable respecto del universo de inmuebles del Estado Nacional, situación que impide realizar una gestión eficiente en la medida que dicha información no permite fundamentar la toma de decisiones.

Del análisis de los expedientes que conforman la muestra seleccionada, se verificó que la documentación incluida está incompleta y desactualizada, lo cual, además de incumplir el Decreto 2670/2015, Capítulo II, art. 4, evidencia que la toma de decisiones por parte de la auditada respecto de los bienes del Estado Nacional, no se basó en información confiable.

A modo de ejemplo, se detallan las siguientes situaciones:

4.1.6.1 Se verificó que existen diferencias entre la cantidad de metros cuadrados autorizados por el Decreto 355/2018 y los efectivamente escriturados. Dado que, en la elaboración de los estudios técnicos y el croquis, en los que se fundamentó el Decreto, no intervino un profesional con incumbencias en la materia (agrimensor), dichos documentos estipulan que se basan en “medidas aproximadas, sujetas a mensura”. Atento que no se detectó la situación descripta oportunamente, quedó evidenciada en la escrituración. La misma situación se constató respecto del Decreto 87/2019 que, además, abarcó sectores sin datos catastrales. Cabe destacar que la TTN dictaminó en ambos casos, en base a dichas medidas aproximadas para fijar el valor venal de los inmuebles. Ver **4.3.13.1**.

4.1.6.2 Analizado el proceso de transferencia de inmueble a título gratuito a favor de la Municipalidad de Salta – provincia homónima – aprobado por Ley 27.336, se detectaron los siguientes desvíos:



Auditoría General de la Nación

- ✓ No obran constancias de los informes respecto del estado de conservación, ocupación y mantenimiento edilicio.
- ✓ Al momento de realizar dicha transferencia tampoco se contó con información del inmueble que exponga “los responsables de su administración, guarda y custodia; destino y uso; características edilicias y de principales instalaciones y servicios; indicadores de ocupación y de uso; valuación contable, amortización y transacciones; incumpliendo con el Decreto 2670/2015, art. 4.
- ✓ Además, no se incorporó la escritura que acredita que el inmueble es propiedad del ENA.

4.1.6.3. En virtud del análisis efectuado respecto de la venta del inmueble identificado como “Av. Eduardo Madero, Av. Antártida Argentina y Cecilia Grierson” (Catalinas Norte II), autorizada por Decreto 1173/2016, se constató que no contaba con datos catastrales y que se determinó que cuenta con una superficie aproximada de 91.337,76 m², sujeta a mensura, medidas que utilizó el TTN el 30 de noviembre 2016 para fijar el valor venal del inmueble en cuestión y que sirvió de fundamento para determinar el Valor recuperable (VR) que recibiría la AABE, una vez enajenados los inmuebles.¹⁷ Sin embargo, según la Escritura N° 333 de fecha 26 de mayo del 2017 la superficie total fue de 127.626 m² y del Informe de Gestión de la DDUT del 9 de diciembre del 2019, la superficie total de intervención para el Proyecto Catalinas Norte II, fue de 127.570 m², siendo un 39% mayor que la superficie tasada por la TTN recibiendo como consecuencia un VR inferior al que le correspondía con la consiguiente pérdida para el ENA¹⁸.

Lo expuesto da cuenta de que la información de los inmuebles se recababa a medida que se avanzaba con la operación estipulada. Lo verificado se condice con el informado en los Planes de Trabajo para mejorar la calidad de los datos establecidos por la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información, donde se determinó trabajar en el 2018 en mejorar la calidad de los datos de aquellos legajos de inmuebles que tenían el destino de ventas; luego por los procesos de escrituración en favor de terceros, y por último legajos de inmuebles incluidos en proyectos urbanísticos, proyectos de asignación en uso, y solicitud de información pública.

¹⁷ Conve-2016-26264025-AGJ – Convenio Urbanístico Catalinas Norte. Ver **ANEXO III**.

¹⁸ Ver punto 4.2.12.



Auditoría General de la Nación

Esto da cuenta, que la Agencia no contaba al momento de la toma de decisión con la información integra, actualizada y completa, sino que primero se decidía por el destino y luego se procedía a completar en base a la prioridad establecida en el Plan de Trabajo.

Cabe señalar que, con respecto al Plan de Mejora 2019 y, en particular, sobre el compromiso de completar legajos de inmuebles objeto de escrituración a terceros, el área informó textualmente que “en virtud de que la misma obra mayormente en papel, habiéndose identificado un volumen de 2500 inmuebles aproximadamente, y de no poseer importancia estratégica en la toma de decisiones de la agencia, se optó por posponer el proceso de mejora de calidad de dato en los legajos de este universo”. Ello así, se evidencia que se modificó el Plan de Trabajo 2018, priorizando la información relativa a inmuebles comprometidos a ventas, proyectos urbanísticos y asignación en uso en detrimento de los proyectos relacionados con asuntos comunitarios.¹⁹

Ahora bien, sobre la documentación cargada en RLM (universo del 27.064), surge del informe de auditoría elaborado en julio 2019 entre la Sindicatura General de la Nación (SIGEN) y la Unidad de Auditoría Interna de la AABE, que “casi un 98% de los casos relevados, la información adolece de integridad”. Esta situación se corrobora con la información obtenida, la cual adolece de falta de completitud.

En otro orden, conforme el Balance de Gestión 2015-2019, la AABE registró, al mes de diciembre de 2019, 52.022 inmuebles del Estado Nacional²⁰, de los cuales sólo 27.064 contaron con RLM (Registro Legajo Multipropósito); en razón de lo expuesto, se desprende que, aproximadamente el 48% de los inmuebles no contaba con RLM al final del período auditado. Por su parte, dicho universo no coincide con el informado por el área actuante que, a diciembre 2019, registraba 48.018 inmuebles.

4.2 Planteo Pregunta N° 2: *¿Las operaciones de venta realizadas por la AABE cumplen con criterios de eficacia y equidad?*

Como resultado del relevamiento realizado, se concluye que las operaciones de venta realizadas por la AABE no cumplen con criterios de eficacia y equidad. Dicho resultado,

¹⁹ Ver 3.5 del Informe. Cabe aclarar que asuntos comunitarios comprenden escrituraciones por regularización dominial de barrios populares, viviendas sociales y de servicio del Estado, PROCREAR y PRESERVAR.

²⁰ Cabe destacar, que, al solicitar el universo de los inmuebles del ENA, el área a cargo informó que no contaba “con listados oficializados de inmuebles propiedad del Estado Nacional” para el período auditado por lo que obtuvo la información de las tablas de datos del aplicativo SIENA.



Auditoría General de la Nación

se fundamenta principalmente en la ausencia de un relevamiento previo e integral de los inmuebles ociosos o subutilizados; de datos actualizados, completos y confiables que permita efectuar una selección fundamentada de los inmuebles para su venta y posterior afectación del producido a las políticas, planes y/o programas definidos por el Estado Nacional; falta de constancias que den cuenta del cumplimiento de los requisitos establecidos por el art. 8 – inc. 7 del DNU 1382/2012, como así también el mecanismo utilizado por la AABE para determinar el precio base en las subastas. Por otro lado, se constató una baja participación de oferentes en las subastas, generando un impacto directo en la formación de precio del inmueble; sumado a que la Agencia habilitó a participar de las subastas públicas oferentes que no cumplieron con la totalidad de los requisitos exigidos por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Por último, de la comparación entre el valor venal de los inmuebles fijado por el TTN y, el valor adjudicado surge una diferencia que disminuye los posibles ingresos al Estado Nacional en USD 61.964.138.

Cuadro XXI – Esquema Planteo Pregunta N° 2



Auditoría General de la Nación





Auditoría General de la Nación

I- Subastas Públicas

4.2.1. Del análisis de los expedientes seleccionados en la muestra se verificó que no obran constancias que den cuenta del cumplimiento de los requisitos establecidos por el DNU 1382/2012, art. 8, inc. 7, tendientes a la observancia de los objetivos definidos para la AABE, ni de acciones de detección de necesidades, previstas en la citada norma.

Lo expuesto se contradice con la función asignada a la Agencia, tal es: “transferir y enajenar, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, bienes inmuebles desafectados del uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social, en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia” y, a su vez, con los Considerandos de los Decretos que autorizan las ventas, puesto que allí se consigna: “del resultado del análisis efectuado por la AABE, mantener ociosos (los) inmuebles implicaría desatender intereses prioritarios del ENA, por cuanto las operaciones que se impulsan no sólo constituirán una fuente de ingresos para la TGN, sino que además generarán un impulso en la economía al reactivar diversas actividades productivas, lo que redundará en el mejoramiento de las condiciones de vida de la población”. Sin embargo, en la documentación que forma parte de los expedientes no se evidencia dicho análisis que permita la detección de necesidades y, consecuentemente, que las operaciones a realizar impliquen un impulso a la economía y un mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

En función de lo expuesto, no resulta posible identificar las ventas realizadas con emprendimientos de interés público destinados al desarrollo y a la inclusión social. Aún más, tampoco obra información relativa a la finalidad de las operaciones efectuadas, a excepción del saldo de MV obtenido por la rezonificación respecto de los inmuebles afectados a convenios urbanísticos.

Por todo ello, no resulta posible concluir sobre la razonabilidad de las operaciones analizadas, entendiendo por tal: “toda actividad estatal debe, no solamente ser legal, sino también razonable, de donde se desprende que el mérito, oportunidad y conveniencia de la actividad discrecional desplegada en el procedimiento de selección no podrá conllevar una decisión irrazonable”²¹. Conforme este principio, la Administración debe mantener la proporcionalidad entre los medios

²¹ Cfr. CASSAGNE, Juan Carlos. El Contrato Administrativo. Tercera Edición, Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2009. Pág. 59.



Auditoría General de la Nación

utilizados y el fin buscado.

4.2.2. Analizados los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares respecto de procesos de ventas llevadas a cabo mediante subastas públicas, se constataron inconsistencias en las especificaciones técnicas.

Los ejemplos que se detallan a continuación dan fundamento al presente hallazgo, a saber:

4.2.2.1. Legitimados para presentar ofertas: Del cotejo de la normativa aplicable en materia de Compras y Contrataciones, esto es el Decretos 1023/2001 y 1030/2016, con el contenido de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares emitidos para las subastas, en relación a los requisitos y documentación exigida para participar de las subastas públicas, se constató que, como condición para estar legitimado, los interesados en realizar ofertas deben notificar a la Agencia su intención de participar en la subasta y que pueden participar todas las personas físicas o jurídicas, uniones transitorias de empresas o fideicomisos que tengan capacidad para asumir los derechos y obligaciones emergentes conforme al Pliego y que no se encuentren sujetas a ningún tipo de inhabilitación o restricción para contratar con el Estado Nacional.

Ello así, se incluye a las personas jurídicas en formación que, a diferencia de las personas jurídicas ya conformadas, no están obligadas a “indicar claramente la razón social, el CUIT y presentar fotocopia de su estatuto o contrato social y sus modificaciones, ni estar debidamente inscriptas ante el Registro Público de Comercio que corresponda”²², sino sólo acreditar la tramitación de la personería jurídica ante dicho Registro. En principio, esa regla resulta razonable en la medida que las personas jurídicas en formación estarían imposibilitadas de presentar la documentación requerida; no obstante, dado que esa documentación resulta necesaria para constatar la capacidad de las personas jurídicas para asumir derechos y obligaciones, que ello está en consonancia con la doctrina que establece que “la Administración Pública procura seleccionar al contratista que se presente como la opción más favorable, en tanto éste presenta la oferta más conveniente...”²³, y que las contrataciones de que se trata revisten el carácter de emprendimientos de interés público destinados al desarrollo y a la inclusión social,

²² Punto C.2 de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares de las Subastas Públicas tramitadas en el periodo auditado - Legitimación para presentar ofertas. Documentación Personas Jurídicas.

²³ v. CORMICK, Martín en REJTMAN FARAH, Mario. Contrataciones de la Administración Nacional. Decreto 1023/2001. Comentado, anotado y concordado. 1era. Edición. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 2012. Pág. 170 y ss).



Auditoría General de la Nación

deviene necesario adoptar las medidas pertinentes que garanticen la solvencia y el compromiso del oferente, a fin de asegurar la idoneidad de los oferentes.

Conforme la doctrina previamente citada, es dable destacar que “como parte del procedimiento de selección, se debe recabar toda información útil sobre los oferentes, requiriendo de ellos el cumplimiento de ciertos requisitos formales (...) y que esta información permitirá, entonces, en forma paralela a la evaluación sobre las calidades técnicas y económicas de la oferta en sí, analizar la capacidad y confiabilidad del oferente. Ante ello, se podrán descartar aquellos oferentes con los cuales, o bien se han tenido malas experiencias en contrataciones previas, o bien no cumplen con la suficiente idoneidad técnica...”²⁴. La “elegibilidad es una cualidad del oferente y no de la oferta. Ergo, la condición de inelegible debe necesariamente recaer sobre la persona del oferente, sea esta persona humana o jurídica”²⁵.

De tal manera, si bien no se trata de limitar la competencia a las personas jurídicas en formación, su inclusión en los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares puede imposibilitar el estudio acabado del oferente, lo cual, en definitiva, vulnera la posibilidad “de permitir al Estado Nacional seleccionar la oferta más conveniente en términos, no sólo de precio(...), sino también de idoneidad ética del oferente y del aseguramiento de la concreta, eficaz, eficiente y oportuna satisfacción del interés público comprometido que, a no dudarlo, es el fin último de toda contratación administrativa.”²⁶

Por su parte, respecto de los expedientes que componen la muestra, se constató lo siguiente:

- De las 17 subastas relevadas, fueron adjudicadas a 12 empresas, 8 de las cuales han sido constituidas entre 2016 y 2018
- Asimismo, entre la fecha de autorización y la fecha de subasta se verificó lo siguiente:
 - ✓ 4 de las 17 subastas, demoraron alrededor de un año.
 - ✓ 4 de las 17 subastas, demoraron alrededor de 1 año y medio.
 - ✓ 9 de las 17 subastas, demoraron entre 3 y 8 meses.

²⁴ v. CORMICK, Martín en REJTMAN FARAH, Mario. Contrataciones de la Administración Nacional. Decreto 1023/2001. Comentado, anotado y concordado. 1era. Edición. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 2012. Pág. 170 y ss).

²⁵ Dictamen ONC IF-2019-06044766-APN-ONC#JGM.

²⁶ Dictamen ONC N° IF-2020-03371860-APN-ONC#JGM.



Auditoría General de la Nación

CUADRO XXII – Empresas adjudicatarias

Empresas Adjudicatarias						
Exptes.	Nº de subasta	Inmueble	Empresa	Fecha de creación según Estatuto	Fecha decreto de autorización	Fecha de subasta
EX-2016-00833435-APN-DMEYD#AABE	29/17	Avenida Ingeniero Huergo N° 467/475 – Avenida Belgrano S/Nº - Azopardo N° 440/442/480/490/500 – República Bolivariana de Venezuela N° 15, CABA	Consultatio Argentina S.A.U	Constituida por escritura 73 el 14/12/16, inscripta en la IGJ el 15/03/2017	05/10/2016	02/11/2017
EX-2017-14342355-APN-DMEYD#AABE	34/17	Avenida Eduardo Madero S/Nº, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martin, CABA. Catalinas Norte Parcela 7	Consultatio Argentina S.A.U	Constituida por escritura 73 el 14/12/16, inscripta en la IGJ el 15/03/2017	15/11/2016	26/10/2017
EX-2017-14342148-APN-DMEYD#AABE	32/17	Avenida Eduardo Madero S/Nº, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martin, CABA. Catalinas Norte Parcela 5 y Parcela 6	Consultatio Argentina S.A.U	Constituida por escritura 73 el 14/12/16, inscripta en la IGJ el 15/03/2017	15/11/2016	12 y 20/12/2017
EX-2017-25483353-APN-DMEYD#AABE	03/18	Avenida Eduardo Madero N° 1255, CABA. Catalinas Norte Parcela 3	Fideicomiso BAP	Contrato de Fideicomiso 11/10/2017	15/11/2016	26/04/2018
EX-2017-25483212-APN-DMEYD#AABE	04/18	San Martin N° 1355, CABA. Catalinas Norte Parcela 2	Fideicomiso BAP	Contrato de Fideicomiso 11/10/2017	16/11/2016	10/05/2018
EX-2016-01560902- - APN-DMEYD#AABE	10/17	Billinghurst N° 2457/61/63 y Sánchez de Bustamante N° 2496, CABA	FIDEICOMISO PARA LA VIVIENDA AVE 01	Contrato de Fideicomiso entre MENA y ZUN SRL firmado el 12/04/2017	19/08/2016	20/04/2017
EX-2018-21204642- - APN-DCYC#AABE	392-0004-SPU18	Avenida Ortiz de Ocampo, zona de Vías y Ferrocarril General Bartolomé Mitre, CABA	Fideicomiso Vías Ocampo	Contrato de Fideicomiso el 3/7/2018	24/04/2018	19/07/2018
EX-2017-01652602- - APN-DMEYD#AABE	21/17	Clay N° 3071 - Báez N° 5/99 - Dorrego S/Nº - CABA -	Kilómetros S.A.	Constituida por escritura 106 de fecha 8/6/2016	03/04/2017	07/07/2017
EX-2016-00028610- - APN-DMEYD#AABE	1/17	Fitz Roy N° 851 – CABA	Koolhaas S.A.	Constituida por escritura 124 el 21/02/2017, sin inscripción en IGJ, presentaron la solicitud el 2/3/2017	19/08/2016	30/03/2017
EX-2018-21076033- - APN-DCYC#AABE	392-0003-SPU18	Pico N° 4.255 esquina con las Vías de la Línea del Ferrocarril General Bartolomé Mitre, CABA	Location One SA	Constituida el 21/12/2016, inscripta el 4/01/2017	23/04/2018	09/11/2018
EX-2019-10833691- - APN-DCCYS#AABE	392-0024-SPU19	Huergo 131/199, Báez 78, Clay 2905, Dorrego s/n, CABA	Arkinver S.A.	Se constituyó por escritura N°161 del 23/5/2018	03/04/2017	02/05/2019
EX-2016-00032180-APN-DMEYD#AABE	2/17	Arribeños S/Nº esq. Campo Salles N° 1565 y Manuela Pedraza N° 1580 - CABA.	RAGHSA S.A.	Técnicamente se constituyó el 23/06/1969	19/08/2016	16/03/2017
EX-2018-50566167-APN-DCYC#AABE	392-0054-SPU18	Moldes S/Nº esquina proyección de calle Aguilar, CABA, Parcela 07 (ex Parcela 04), CABA	Sancor Cooperativa de Seguros Limitada	Contrato social del 2/12/1946	23/04/2018	19/12/2018
EX-2018-50857752-APN-DCYC#AABE	392-0056-SPU18	Moldes S/Nº entre Palpa y proyección de calle Aguilar, CABA, Parcela 05 (ex Parcela 02) y la Parcela 06 (ex Parcela 03) , CABA	Sancor Cooperativa de Seguros Limitada	Contrato social del 2/12/1946	23/04/2018	19/12/2018
EX-2018-51071348-APN-DCYC#AABE	392-0057-SPU18	Moldes S/Nº esquina proyección de calle Palpa, CABA, Parcela 04 (ex Parcela 01), CABA	Sancor Cooperativa de Seguros Limitada	Contrato social del 2/12/1946	23/04/2018	19/12/2018
EX-2019-52086024- - APN-DCCYS#AABE	392-0045-SPU19	San Martin N° 1355, CABA. Catalinas Norte Parcela 1C	SANTA MARIA SAIF	inscripta el 30/06/1949	15/11/2016	18/06/2019
EX-2017-14342426- - APN-DMEYD#AABE	33/17	Avenida Eduardo Madero S/Nº, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martin, CABA. Catalinas Norte Parcela 8	TGLT S. A	Constituida por escritura pública 79 de fecha 24/05/2005, inscripta IGJ 13/06/2005	15/11/2016	26/10/2017

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.



Auditoría General de la Nación

4.2.2.2. Monto mínimo de incremento: Como resultado del relevamiento efectuado, se constató que, previo a la aplicación del sistema “SUBAST.AR” y de la aprobación del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional” (período 2016 y 2017), en las subastas sólo se establecía el precio base determinado para cada inmueble, sin que se especifique el monto mínimo de incremento que debía ofertar el interesado en el acto de subasta para que, con la concurrencia de oferentes y la competencia entre ellos mediante la puja, se obtenga el mayor precio que el mercado esté dispuesto a pagar por el inmueble. Sin embargo, pese a que esa situación se modificó con el dictado del mencionado Reglamento, se comprobó que en 5²⁷ de los 7 casos incluidos en la muestra que contaban con monto mínimo, se ofertó y se adjudicó al precio base, sin que se hubiese ofertado el margen mínimo de incremento establecido.

Aún más, analizados dichos procedimientos, se verificó que la auditada no cuenta con un circuito formal para determinar los montos mínimos de incremento, quedando a discrecionalidad del área a cargo.

4.2.2.3. Garantía de mantenimiento de oferta/de cumplimiento de contrato – Decreto Delegado 1023/2001, art. 31 y Decreto 1030/2016, art. 78: Las normas citadas establecen como garantía de mantenimiento de oferta, un 5% del monto total de la oferta o, de cotizar con descuentos, alternativas o variantes, la garantía se calculará sobre el mayor monto propuesto. En los casos de licitaciones y concursos de etapa múltiple, la garantía de mantenimiento de la oferta será establecida en un monto fijo, por la jurisdicción o entidad contratante, en el pliego de bases y condiciones particulares. Por su parte, en lo atinente a la garantía de cumplimiento de contrato, se establece un 10% del monto total del mismo. No obstante, del relevamiento efectuado, se verificó que, para realizar oferta, el oferente debe presentar una garantía que debe ser igual o mayor al 1% o al 1,5% del precio base de subasta, razón por la cual se incumple la normativa que rige en la materia.

4.2.3. Analizados los expedientes que componen la muestra, se verificó que no obran constancias del mecanismo utilizado por la AABE para determinar el precio base en las

²⁷ EX-2019-52086024-APN-DCCYS#AABE, EX-2018-21076033- -APN-DCYC#AABE, EX-2019-10833691- -APN-DCCYS#AABE, EX-2018-50857752-APN-DCYC#AABE, EX-2018-51071348-APN-DCYC#AABE.



Auditoría General de la Nación

subastas ni documentación de respaldo que justifique que la toma de decisiones en la materia se corresponda o bien, permita garantizar el cumplimiento de los objetivos del Estado Nacional.

La base en las ventas inmobiliarias efectuadas mediante subastas públicas son determinadas por el TTN, cuyos avalúos están exentos del pago de aranceles. Cuando la AABE lo estime necesario, puede prescindir de la fijación de base previa, sin perjuicio de contar con la respectiva tasación oficial al tiempo de decidir sobre la aprobación de la operación (Decreto 2670/2015, art. 21).

En referencia a la valuación para subastas, se establece que el valor de tasación para estos fines es el valor de mercado o costo de reposición depreciado, afectado por un coeficiente de reducción para fijar la base de remate que determinará el comitente según la legislación vigente. La norma TTN 2.4. establece “para todos los procesos de tasación, deben utilizarse antecedentes o datos lo más cercanos posibles a la fecha de tasación. Estos datos se obtienen del mercado y no se deben utilizar los valores de registros contables, pues al estar ajustados por índices no reflejan el real valor de referencia del bien, adoptar el criterio de valor de mercado del bien mueble o inmueble”²⁸. Por último, “el Tribunal de Tasaciones de la Nación recomienda, cuando fuera necesario proceder a la determinación del valor de referencia del bien, adoptar el criterio de valor de mercado obtenido por métodos comparativos o en su defecto, el costo de reposición depreciado”.

Cabe aclarar que el auditado tiene la facultad de establecer el mecanismo más eficiente, económico y eficaz para la determinación del valor base de las subastas a fin que se garanticen los objetivos e impliquen beneficios para el Estado Nacional, debiendo estar explicitado y debidamente justificado.

En los expedientes que nos concierne, se observa en todos los casos analizados, la intervención del Tribunal de Tasación. Sin embargo, AABE se aparta del valor venal fijado por la TTN, aplicando el art. 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, ²⁹ previsto en el Juicio

²⁸ Norma TTN 1.6: “El Valor de Tasación para estos fines será el valor de mercado o costo de reposición depreciado, afectado por un coeficiente de reducción para fijar la base de remate que determinará el comitente según la legislación vigente. El Tribunal de Tasaciones de la Nación no determina el valor base de subasta de bienes públicos”

²⁹ Art. 578 del CPCyCN: “Si no existiere acuerdo de partes, se fijará como base los DOS TERCIOS (2/3) de la valuación fiscal actualizada correspondiente al inmueble. A falta de valuación, el juez designará de oficio perito ingeniero, arquitecto o agrimensor para que realice la



Auditoría General de la Nación

Ejecutivo para el cumplimiento de sentencia de remate mediante subasta cuando no existiere acuerdo de partes en el precio de base. Con dicha aplicación señalada, la AABE lo utilizó en 2 casos de 17 como base de la subasta, y en 15 casos de 17 lo ajustó sin adjuntar informes técnicos que justifiquen la determinación del valor base de las subastas en cuestión. Se verificó que:

- ✓ en 2³⁰ de los 17 casos analizados, el precio base se ajusta al art. 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.
- ✓ en 10³¹ de los 17 casos, se invoca la misma normativa, pero el precio base se ajusta “según análisis del mercado”, sin adjuntar documentación que así lo acredite, quedando el precio aquel por debajo del valor venal fijado por la TTN.
- ✓ en 5³² de los 17 casos, el precio base supera el precio venal fijado por el TTN, ajustado según el “análisis del mercado realizado por la Agencia”, sin que se adjunte información que acredite dicho estudio. Sobre este último punto, cabe tener en cuenta el tiempo transcurrido entre la valuación por TTN y la fecha fijada de subasta siendo entre cuatro a nueve meses. Ejemplo de ello es el expediente EX-2016-00833435-APN-DMEYD#AABE: la tasación se realizó el 25 de enero de 2017 y la convocatoria de la subasta se llevó a cabo el 2 de noviembre de 2017.

4.2.4. Se constató baja participación de oferentes en las subastas, en donde en el 58,82% de los casos no existió una puja generando un impacto directo en la formación de precio del inmueble.

La AABE, en la elaboración de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares considera “oportuno que para su celebración haya un mínimo de dos (2) inscriptos, caso contrario esta Agencia podría establecer una nueva fecha de subasta prorrogando su celebración”. Asimismo, se estipula que “es facultad privativa y exclusiva de la Agencia, decidir la suspensión o prórroga de la subasta por razones de oportunidad, mérito o conveniencia. Será especialmente tenido en

tasación; la base equivaldrá a las DOS TERCERAS (2/3) partes de dicha tasación. Para la aceptación del cargo, plazo para el cumplimiento de la tarea y, en su caso, remoción, se aplicarán las reglas de los artículos 469 y 470. De la tasación se dará traslado a las partes, quienes dentro de CINCO (5) días comunes expresarán su conformidad o disconformidad. Las objeciones deberán ser fundadas. El juez tiene la facultad de apartarse de la tasación o de lo estipulado por las partes, fijando la base en una suma que impida que los bienes sean malvendidos.

³⁰ EX-2017-01652602- -APN-DMEYD#AABE y EX-2016-01560902- -APN-DMEYD#AABE.

³¹ EX-2019-10833691- -APN-DCCYS#AABE, EX-2017-25483353-APN-DMEYD#AABE, EX-2017-25483212-APN-DMEYD#AABE, EX-2019-52086024- -APN-DCCYS#AABE, EX-2018-21204642- -APN-DCYC#AABE, EX-2017-14342426- -APN-DMEYD#AABE, EX-2017-14342355-APN-DMEYD#AABE, EX-2017-14342148-APN-DMEYD#AABE, EX-2016-00032180-APN-DMEYD#AABE, EX-2016-00028610- -APN-DMEYD#AABE.

³² EX-2018-50566167-APN-DCYC#AABE, EX-2018-50857752-APN-DCYC#AABE, EX-2018-51071348-APN-DCYC#AABE, EX-2018-21076033- -APN-DCYC#AABE, EX-2016-00833435-APN-DMEYD#AABE.



Auditoría General de la Nación

cuenta para decidir la suspensión o prórroga de la subasta los casos en que, vencido el plazo de notificación previa establecido en el Artículo 10 del presente, no hubiese al menos dos (2) personas legitimadas para presentar ofertas en el marco de la subasta”³³.

Sin perjuicio de la normativa aplicable, del análisis de los expedientes que componen la muestra se constató que, en 8 de 17 casos, sólo se inscribió una persona para participar de la subasta y, en 2 de los 17, si bien se presentaron 2 oferentes, uno de ellos declinó la oferta, razón por la cual la formación del precio quedó en cabeza de una sola persona, sin que exista puja por el precio. De tal forma, en el 58,82% de los casos seleccionados en la muestra, no hubo una puja entre oferentes.

Si bien, la suspensión o prórroga es una facultad de la Agencia otorgada por el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, y no una obligación, la falta de participación de 2 o más oferentes vulnera el principio de la subasta ya que, como menciona la auditada, “es un procedimiento especial de venta diseñado para favorecer la concurrencia de oferentes y la competencia entre ellos y, mediante la puja, obtener el mayor precio que esté dispuesto a pagar el mercado”³⁴.

4.2.5. Se constató que, durante el período auditado, la Agencia habilitó a participar de las subastas públicas oferentes que no cumplieron con la totalidad de los requisitos exigidos por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Conforme los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares y la Resolución General AFIP 1812/2003, los interesados en participar de las subastas deben presentar un certificado fiscal para contratar, que esté vigente, expedido por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP). De haber presentado a la AFIP la Multinota a fin de solicitar dicho certificado y, si AFIP hubiera mantenido el silencio respecto de tal solicitud hasta la fecha en la que tendría haber sido presentado, el oferente deberá presentar la mencionada constancia de la solicitud frente a AFIP. “Es obligación del oferente comunicar a la Agencia el otorgamiento o la denegatoria a la solicitud del mencionado Certificado Fiscal para Contratar, dentro de los 5 días de notificada la misma por parte de la AFIP. En caso de que el oferente que resultase

³³ Pliego de Bases y Condiciones y desde 17/7/2018 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, art. 99.

³⁴ IF-2019-106501209-APN-DNSIYA/#AABE.



Auditoría General de la Nación

adjudicatario del Inmueble hubiera mantenido deudas tributarias o previsionales a la fecha de la subasta, la Agencia desestimaré su oferta y remitirá los antecedentes a la ONC a fin de tramitar la aplicación de las sanciones que le correspondan conforme a la legislación aplicable”.

Cabe aclarar que dicho requisito fue modificado en los Pliegos luego de la entrada en vigor de la Resolución General AFIP 4164-E³⁵ del 1º de diciembre de 2017, la cual elimina la presentación del mencionado certificado.

Analizados los expedientes que componen la muestra, se comprobó que, respecto de los expedientes tramitados previo a la entrada en vigencia de la Resolución General AFIP 4164-E, en 7 de los 17 casos analizados, se requirió el cumplimiento del presente requisito para estar habilitado de participar en la subasta. De estos 7, 3 oferentes³⁶ fueron adjudicados sin contar con el certificado fiscal vigente al momento de la subasta. y los presentaron 6, 7 y 21 días después del acto de subasta y preadjudicación.

Aún más, la auditada substituyó dicho Certificado por consultas a través de la página web o nota sobre la existencia de deudas por parte del oferente en cuestión, habilitando a participar de las subastas a oferentes que no contaban con la totalidad de los requisitos para contratar con el Estado.

A continuación, se detallan los expedientes relevados que ejemplifican la situación descripta:

- ✓ EX-2016-01560902-APN-DMEYD#AABE: cuyo adjudicatario fue “Fideicomiso para la Vivienda AVE 01”. Del análisis del expediente se constató en el acta de notificación como habilitados para participar en la subasta a tres oferentes, pero dos de los inscriptos no contaron con los Certificados mencionados y en particular, la adjudicataria, lo presentó 21 días después del acta de subasta.
- ✓ EX-2017-01652602-APN-DMEYD#AABE: en el cual la empresa “Kilómetros SA” resultó adjudicataria. En este trámite se presentaron 9 oferentes, 3 de los cuales contaron con el Certificado fiscal para contratar; 3 no lo presentaron, pero no tenían deudas con el Fisco, otros

³⁵ ARTÍCULO 1º.- Las jurisdicciones y entidades comprendidas en el inciso a) del Artículo 8º de la Ley 24.156 y sus modificaciones, que en sus procedimientos de contratación deban verificar -en forma directa o a través de la Oficina Nacional de Contrataciones (ONC)- la habilidad para contratar respecto de sus potenciales proveedores, en los términos del inciso f) del Artículo 28 del Decreto Delegado 1.023/01, sus modificatorios y complementarios, tendrán a su disposición las herramientas informáticas que se implementan por la presente. Asimismo, podrán ser utilizadas por otros organismos públicos que deban cumplimentar dicho procedimiento de verificación.

³⁶ EX-2016-00028610- -APN-DMEYD#AABE, EX-2017-14342426- -APN-DMEYD#AABE, EX-2016-01560902- -APN-DMEYD#AABE.



Auditoría General de la Nación

2 contaban con deuda y un oferente respecto del cual se desconoce su situación, dado que, ante la consulta, se visualiza la leyenda “actividad económica principal inexistente – no registra impuestos activos”.

Cabe recordar que, la principal finalidad del certificado fiscal para contratar, en el marco del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, es que sirva como instrumento para verificar la habilidad de los oferentes en los términos del Decreto Delegado 1023/2001, art. 28, inc. f, a fin de que las jurisdicciones y entidades comprendidas en la Ley 24.156, art. 8, inc. a, no contraten con aquellos que no hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias y previsionales.³⁷ El fin último de requerir ese certificado es evitar que el Estado contrate con proveedores que tengan deudas con el fisco, y de este modo premiar a aquellos que sí cumplan con sus obligaciones tributarias.”³⁸

4.2.6. Del análisis de los expedientes incluidos en la muestra, se constató que la AABE no realiza un relevamiento previo e integral de los inmuebles ociosos o subutilizados. Consecuentemente, carece de datos actualizados, completos y confiables que permitan efectuar una selección fundamentada de los inmuebles para su venta y consecuente afectación del producido a las políticas, planes y/o programas definidos por el Estado Nacional

Si bien los Decretos que autorizan las ventas de inmuebles establecen que “ha relevado una serie de inmuebles pertenecientes al ENA que se encuentran en condiciones de ser enajenados, por haber sido desafectados del servicio al cual estaban asignados, en razón de resultar innecesarios para la gestión a su cargo” y “que del análisis efectuado por la AABE resulta que, mantener ociosos dichos inmuebles implicaría desatender intereses prioritarios del ENA, por cuanto las operaciones que se impulsan no sólo constituirán una fuente de ingresos para la TGN, sino que además generarán un impulso en la economía al reactivar diversas actividades productivas, lo que redundará en el mejoramiento de las condiciones de vida de la población”, del relevamiento de documentación no se han obtenido evidencias que den cuenta del criterio de selección implementado para la venta de inmuebles y el destino otorgado a los fondos producidos.

³⁷ Dictamen ONC IF-2017-21447881-APN-ONC#MM.

³⁸ Dictamen ONC 21/13.



Auditoría General de la Nación

Analizada la muestra de expedientes, se comprobó que sólo es posible identificar el destino otorgado cuando se obtuvo un mayor valor producido de las ventas de los inmuebles ubicados en Colegiales, Pico, Ocampo y “Catalinas Norte II” los cuales fueron asignados a las obras de Viaducto y Paseo del Bajo ubicados ambos en Ciudad de Buenos Aires. Los montos obtenidos como resultado de la venta del resto de los inmuebles fueron distribuidos conforme al Decreto que reglamenta el proceso, 70 % al organismo que detenta el bien y el 30% a la TGN, sin tener en miras un fin específico, ni responder a necesidades detectadas, ni proyectos basados en el PET.

Cabe recordar que, tal como mencionan los considerandos del Decreto de creación de la AABE, los bienes que administra la auditada son uno de los insumos más importantes para cumplimentar las metas propuestas para el desarrollo de planes de desarrollo local y regional a corto, mediano y largo plazo, plasmada en el PET.

El PET “propone equilibrar el territorio desde el punto de vista socio habitacional, garantizando el acceso a la población a los bienes y servicios y promoviendo el desarrollo equitativo y el arraigo de sus habitantes y desde el punto de vista socio productivo, contribuyendo al desarrollo territorial en el ámbito local y provincial, fomentando las economías regionales, valorizando y promoviendo sustentablemente los recursos naturales. El PET es uno de los instrumentos de concreción de la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, una guía para el despliegue de la inversión pública y privada en el territorio. Su enfoque está basado en aspectos centrales para el desarrollo humano y la calidad de vida de las personas, razón por la cual se contemplan, en particular, para su elaboración, indicadores de calidad de vida: hábitat, vivienda, empleo, educación y salud”³⁹

En el PET se reconoce que existen áreas del “país que tienen gran desarrollo, con una economía diversificada y un stock en infraestructura importante, donde el problema principal es resolver los cuellos de botella, adaptar lo construido para lograr mayor competitividad y solucionar los problemas de congestión, contaminación y saturación. Esas áreas coexisten con otras que presentan una economía de subsistencia, aisladas de centros urbanos con servicios y que no

³⁹ Bases para el Desarrollo Territorial Argentina- Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. Secretaría de Planificación Territorial y Coordinación de Obra Pública, 2019.



Auditoría General de la Nación

poseen la infraestructura productiva adecuada en términos de conectividad para sacar la producción hacia los centros de consumo, energía y agua para producir, de manera tal que les permita progresar y salir de la situación de estancamiento y precariedad actual”.

Analizada la muestra seleccionada de ventas de inmuebles realizadas en el período auditado, se constató que la finalidad de las ventas no guardó relación con los objetivos de los organismos, entidades y/o jurisdicciones presupuestarias que detentan su custodia, situación que impacta en la eficacia de tales procesos. Asimismo, se comprobó que esas operaciones tampoco responden a criterios de equidad, en la medida que no se evalúan las necesidades de las distintas jurisdicciones y personas que las integran, a fin de planificar las ventas y la correspondiente asignación de fondos producidos acorde a dichas necesidades.

Por último, se observa que se enajenaron inmuebles que estaban en uso por organismos del Estado Nacional, es decir, no se encontraban ni ociosos ni sub-utilizados.

4.2.7. De la comparación entre valor venal de los inmuebles afectados a procesos de ventas que conforman la muestra, fijado por el TTN y, el valor adjudicado, se constató que AABE adjudicó 10 inmuebles a un menor valor que el establecido en las tasaciones del Tribunal con una diferencia negativa de USD 61.964.138.

Del análisis de los expedientes incluidos en la muestra, se comprobó que AABE no aplicó un criterio unificado en relación a la utilización del valor venal de los inmuebles afectados a procesos de venta fijado por el TTN y el valor base de las subastas. Realizadas las subastas, se constató que en 8 de los casos analizados el valor de venta superó al venal informado por el TTN, lo cual alcanza una diferencia superior de USD 39.006.247 mientras que, en 10 casos se adjudicó inmuebles a un menor valor que el establecido en las tasaciones del tribunal, cuya sumatoria implica una merma en el ingreso de fondos para el ENA de USD 61.964.138.

Cuadro XXIII – Comparación valor venal y valor adjudicado

Subasta	Adjudicatario	Valor venal (USD)	Precio base (USD)	Valor adjudicado (USD)
1/17	Khoolaas S.A.	9.130.000,00	7.500.000,00	13.600.000,00
2/17	RAGSHA S.A.	22.050.000,00	17.000.000,00	42.000.000,00
03/18	Fideicomiso BAP	28.949.708,00	25.000.000,00	25.050.000,00
04/18	Fideicomiso BAP	27.502.222,00	23.000.000,00	23.025.000,00
32/17	Consultatio Argentina S.A.U.	56.199.766,00	45.000.000,00	50.100.000,00
32/17		61.819.766,00	50.000.000,00	50.000.000,00
34/17	Consultatio Argentina	53.389.766,00	40.000.000,00	40.200.000,00



Auditoría General de la Nación

	S.A.U.			
33/17	TGLT S.A.	53.389.766,00	40.000.000,00	40.500.000,00
392-0045-SPU19	Santa María SAIF	44.911.504,00	40.500.000,00	40.500.000,00
29/17	Consultatio Argentina S.A.U.	13.816.099,00	20.000.000,00	20.000.000,00
392-0004-SPU18	Fideicomiso Vías de Ocampo	42.909.535,00	40.000.000,00	40.400.000,00
392-0003-SPU18	Location One S.A.	13.985.330,00	15.000.000,00	15.000.001,00
392-0054-SPU18	Sancor Cooperativa de Seguros Limitada	4.065.964,00	4.900.000,00	5.450.100,00
392-0056-SPU18	Sancor Cooperativa de Seguros Limitada	8.078.048,00	8.150.000,00	8.150.000,00
392-0057-SPU18	Sancor Cooperativa de Seguros Limitada	4.538.188,00	5.600.000,00	5.600.000,00
21/17	Kilómetros S.A.	28.130.225,00	18.753.697,00	33.000.000,00
392-0024-SPU19	Arkinver S.A.	19.225.130,00	18.000.000,00	18.000.000,00
10/17	Fideicomiso para la Vivienda AVE 01	10.841.975,00	8.000.000,00	9.400.000,00
TOTAL		502.932.992,00	426.403.697,00	479.975.101,00

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

4.2.8. Del relevamiento de las ventas de inmuebles por jurisdicción, pudo comprobarse que la Agencia auditada operó en 4 jurisdicciones, siendo CABA la jurisdicción que concentró el 77,14% de las operaciones.

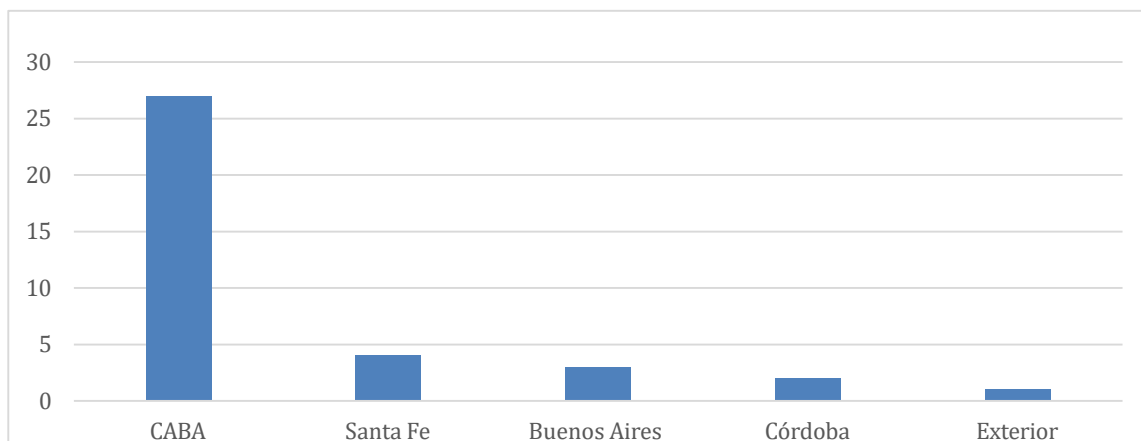
Tal como surge del Informe de Ventas 2016-2019, durante dicho período se llevaron a cabo 37 operaciones de venta y/o enajenación, distribuidas de la siguiente manera: 27 inmuebles en Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 en Santa Fe, 3 en Buenos Aires, 2 en Córdoba y 1 en el exterior.

Cabe aclarar que, varios de los inmuebles vendidos han sido parcelados, generando que exista en un inmueble más de un adjudicatario. Tal es el caso de la venta de un inmueble en la provincia de Córdoba, donde hubo 44 adjudicaciones.

Cuadro XXIV– Operaciones de venta por jurisdicción (inmuebles sin parcelamiento)



Auditoría General de la Nación



Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

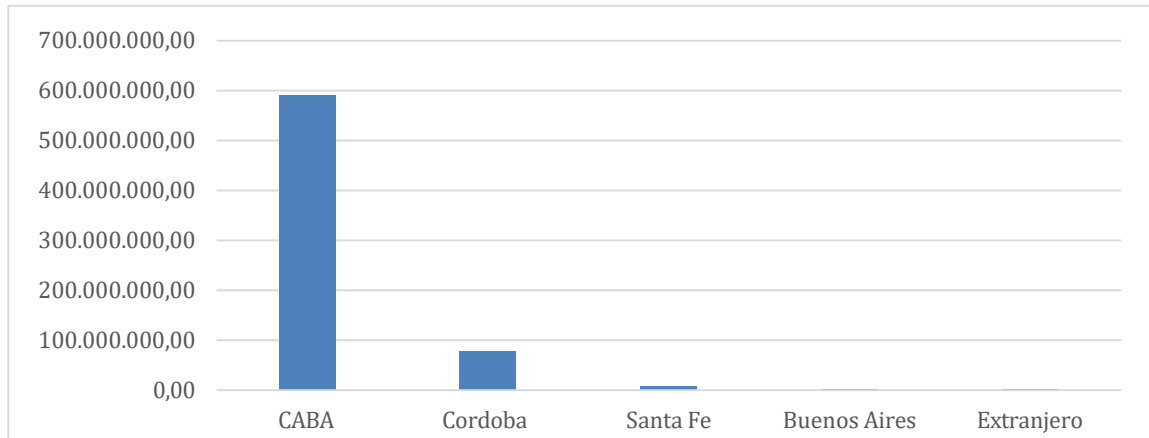
En consonancia con lo expuesto en párrafos anteriores, la recaudación conforme jurisdicción fue de USD 590.013.213,38 por los inmuebles de CABA, USD 639.000,00 por Buenos Aires, USD 6.936.373 por Santa Fe, USD 78.448.000 por los inmuebles de Córdoba y USD 600.000 por el inmueble subastado en el extranjero. Cabe recordar que la distribución se realizó entre la TGN y el organismo conforme al DNU 1382/2012, art. 15, con la salvedad de la imputación a las obras en CABA sobre Paseo del Bajo y Viaductos, siendo la única jurisdicción donde se destinó fondos del producido de las ventas. Ver **“Cuadro XXV – Valor total por los inmuebles vendidos por jurisdicción”**.

Teniendo en cuenta el fin institucional que persigue la Agencia, se observa que el accionar de la Agencia auditada no responde a criterios de eficacia y equidad, toda vez que la distribución de lo producido no tuvo en miras la distribución geográfica y el perfil socio-económico de las jurisdicciones, conforme se plantea en el PET, ni se buscó mediante el resultado de dichas ventas, garantizar las condiciones para que todos tengan acceso al ejercicio de derechos civiles, políticos y sociales como salud educación vivienda seguridad, etc., incumpliendo con el DNU 1382/2012.

Cuadro XXV – Valor total por los inmuebles vendidos por jurisdicción



Auditoría General de la Nación



Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

4.2.9. Se constató que en 4 de los 17 expedientes de la muestra la AABE no solicitó en tiempo y forma al Banco Ciudad los comprobantes de los pagos efectuados por los adjudicatarios. Asimismo, se evidenció la falta de intimación por parte de la auditada para la acreditación de dichos pagos.

Analizados los expedientes que componen la muestra, se comprobó que, en 30% de las adjudicaciones relevadas, falta documentación que dé cuenta de la presentación en tiempo y forma de los comprobantes de pago. Por el contrario, se adjuntaron notas emitidas por dicho Banco interviniente informando la acreditación de los pagos por parte de los adjudicatarios, sin que se adjunte información que acredite efectivamente dichos pagos. Asimismo, del análisis de la documentación se evidencia que hubo demoras por parte del Banco Ciudad en la acreditación del pago a la cuenta de la AABE.

Los expedientes que se detallan a continuación constituyen ejemplos de lo antedicho:

- ✓ EX-2017-14342426-APN-DMEYD:
 - 8/11/2017: el Banco Ciudad informa que el adjudicatario abona la seña del 15% -USD 6.075.000.
 - 15/2/2018: el Banco Ciudad transfiere dicha suma a la AABE, con posterioridad a la adjudicación.
- ✓ EX-2017-14342148-APN-DMEYD:
 - 25/12/2017: el Banco Ciudad informa la transferencia realizada por el adjudicatario en concepto de seña, que asciende al 15% de la Parcela 6 - USD 7.515.000.



Auditoría General de la Nación

- 5/1/2018: el Banco Ciudad informa la transferencia realizada por el adjudicatario en concepto de seña, que asciende al 15% de la Parcela 7 -USD 7.500.000.
- 15/2/2018: se transfirieron dichas sumas, aportando los comprobantes de transferencia del Banco a la AABE.

4.2.10. Se comprobó que se realizaron transferencias de los ingresos provenientes de las subastas, antes de llevar a cabo las escrituraciones de los inmuebles adjudicados.

Por su parte, se verificó que, en la totalidad de las subastas, las transferencias de los ingresos generados por dicho concepto, destinadas al MTR, TGN y al GCABA, se realizaron con anterioridad a la escrituración de los inmuebles a favor de los adjudicatarios.

En otro orden, corresponde destacar que, hasta el inicio de las tareas de campo, aún estaban pendientes de escrituración los inmuebles subastados mediante Subasta Pública 3/2018 y 4/2018, cuyo adjudicatario fue Fideicomiso BAP.

II – Inmuebles subastados afectados al proyecto “Catalinas Norte II” y cuyo Mayor

Valor se transfirió a GCABA para la obra “Paseo del Bajo”.⁴⁰

4.2.11 Se comprobó que la ausencia de precio base debidamente justificado y la baja participación de oferentes para formar el precio generó que los inmuebles afectados al Proyecto “Catalinas Norte II” fueran adjudicados por montos inferiores al del valor venal, con una diferencia negativa USD 56.787.498.

Analizados los expedientes donde tramitaron las subastas de los inmuebles afectados al proyecto “Catalinas Norte II”, se evidencia la falta de justificación del valor base, toda vez que no consta la metodología utilizada por la auditada para apartarse del valor fijado por el TTN y tampoco se adjunta documentación que respalde la decisión tomada, como lo establece el Decreto 2670/2015, art. 21.

También se observa la utilización de valores desactualizados para la fijación de los precios, no teniendo en cuenta el principio de temporalidad de la tasación (TTN 1.6), donde la auditada, ante la demora de la convocatoria, no solicitó una nueva tasación. Ejemplo de ello es el expediente EX-2017-25483212-APN-DMEYD#AABE, en el que la tasación se realizó el 18 de julio de 2017 y la convocatoria de la subasta se llevó a cabo el 26 de abril de 2018 (nueve meses

⁴⁰ Ver ANEXO III.



Auditoría General de la Nación

después). Situación similar ocurre en el EX-2017-25483212-APN-DMEYD#AABE, en el que la subasta se llevó a cabo el 10 mayo de 2018, esto es diez meses después de la tasación del TTN.

En consonancia con el Punto 4.2.2.2., en relación con la falta de oferentes habilitados, se constató la ausencia de puja que fundamente el precio de venta, lo cual contradice lo expuesto por la auditada en la materia, tal es: “la subasta es un procedimiento especial de venta diseñado para favorecer la concurrencia de oferentes y la competencia entre ellos y, mediante la puja, obtener el mayor precio que esté dispuesto a pagar el mercado por el bien objeto de dicho procedimiento”⁴¹. Ello así, en 4 de 7 adjudicaciones, sólo se presentó un oferente, sea porque el resto declinaba la oferta o directamente no se presentaban; situación a la que se le adiciona que los Pliegos no establecen un monto mínimo de incremento, cuya consecuencia es que se adjudique a un precio igual o similar a la base estipulada.

Lo expuesto en párrafos precedentes, impactó directamente en el valor de adjudicación ya que se obtuvo como resultado de las subastas, valores inferiores al valor venal de los inmuebles, y por ende pudo haber generado un menor ingreso para el Estado y, consecuentemente menos fondos para el financiamiento de la obra del Paseo del Bajo, conforme lo estipulado en el convenio urbanístico CONVE-2016-26264025-AJG. La diferencia negativa hallada entre los montos adjudicados y los valores tasados por el TTN asciende a USD 56.787.498, esto es, un 17,4% menos al valor de mercado.

A continuación, se detalla para cada subasta, el valor venal fijado por TTN, el valor de subasta fijado por AABE con ajuste según análisis comercial sin fundamentar, el valor finalmente adjudicado y la cantidad de ofertas recibidas para la formación de precio del inmueble:

⁴¹ IF-2019-106501209-APN-DNSIYA/#AABE.



Auditoría General de la Nación

Cuadro XXVI – Proyecto “Catalinas Norte II”

Subasta	Inmueble	Adjudicatario	Valor venal TTN (USD)	Valor subasta con ajuste de AABE (USD)	Monto adjudicado (USD)	Ofertas recibidas	Observaciones
392-0045-SPU19	San Martín N° 1355, CABA. Catalinas Norte Parcela 1C (Ex 9)	Santa María SAIF	44.911.504	40.500.000	40.500.000	1	Hubo un solo oferente en el proceso de subasta.
04/18	San Martín N° 1355, CABA. Catalinas Norte Parcela 2	Fideicomiso BAP	27.502.222	23.000.000	23.025.000	1	OPM manifiesta que declina de hacer oferta.
03/18	Avenida Eduardo Madero N° 1255, CABA. Catalinas Norte Parcela 3	Fideicomiso BAP	28.949.708	25.000.000	25.050.000	1	OPM no comparece a la subasta.
32/17	Avenida Eduardo Madero S/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martín, CABA. Catalinas Norte Parcela 5 (Ex 7)	Consultatio Argentina S.A.U.	61.819.766	50.000.000	50.000.000	1	Fideicomiso BAP y TGLT no se presentan a la subasta
32/17	Avenida Eduardo Madero S/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martín, CABA. Catalinas Norte Parcela 6	Consultatio Argentina S.A.U.	56.199.766	45.000.000	50.100.000	2	TGLT no se presenta a la subasta. Se preadjudica a Consultatio por USD 50.100.000, siendo la oferta que le sigue la de Fideicomiso BAP por USD 50.000.000
34/17	Avenida Eduardo Madero S/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martín, CABA. Catalinas Norte Parcela 7 (Ex 5)	Consultatio Argentina S.A.U.	53.389.766	40.000.000	40.200.000	3	Se preadjudica a Consultatio por USD 40.200.000, siendo la oferta que le sigue la de TGLT por un precio de USD 40.000.000.
33/17	Avenida Eduardo Madero S/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martín, CABA. Catalinas Norte Parcela 8 (Ex 4)	TGLT S.A.	53.389.766	40.000.000	40.500.000	3	Se preadjudica a TGLT por USD 40.500.000, siendo la oferta que le sigue la de Fideicomiso BAP por USD 40.300.000.
TOTAL			326.162.498		269.375.000		

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.



Auditoría General de la Nación

4.2.12 Como resultado del relevamiento efectuado, se constataron inconsistencias en el cálculo de las transferencias de dinero provenientes de la venta de los inmuebles afectados al Proyecto “Catalinas Norte II”, en el sentido que ingresaron fondos a la cuenta del GCABA (Mayor Valor), para aplicarlos al financiamiento de la obra del Paseo del Bajo, en detrimento de los fondos ingresados a las cuentas de la TGN (30%) y al MTR (70%).

Una vez enajenados los inmuebles en cuestión, la AABE procedió a realizar las transferencias de los ingresos provenientes de las subastas, conforme el “Convenio Específico de Distribución de Fondos” entre GCABA y AABE, mediante el cual se acordó, por un lado, que los inmuebles en cuestión debían ser considerados en su “conjunto como un solo inmueble a efectos de proceder a la distribución de los fondos percibidos o a percibir por la AABE por su enajenación”, y por el otro, la modalidad de distribución, siendo de la siguiente forma: (i) AABE debe descontar el 100% del VR del inmueble; (ii) el saldo disponible, se transfiere a GCABA en concepto de MV; y (iii) efectuada dicha distribución, todas aquellas sumas, descontados los correspondientes gastos, que en el futuro la AABE perciba en concepto de saldo de precio por la enajenación de inmueble serán computadas como MV y transferidas al GCABA.

En ese sentido, en primer lugar, para realizar las transferencias, la AABE debía descontar el 100% del VR, compuesto por la sumatoria de: 1. la tasación emitida por el TTN, 2. la tasa compensatoria y 3. los gastos razonables en que hubiere incurrido la AABE. Cabe aclarar que, la tasa compensatoria se refiere a una “tasa nominal anual equivalente al 2% del valor de tasación de cada inmueble desde la fecha de inscripción registral de los inmuebles hasta la fecha de su efectiva enajenación”.

Asimismo, se observa que utilizaron la fecha de inicio para el cálculo de la tasa compensatoria, la fecha de suscripción del Convenio Urbanístico y no la fecha de inscripción registral⁴².

Ello así, se constató que, si bien el Dirección de Contabilidad Presupuesto y Finanzas (19/6/2018), informó que “no es posible determinar el valor total del Valor recuperable, debido a que la tasa compensatoria se podrá calcular al momento de la efectiva enajenación de todas las parcelas, como así la determinación de la totalidad de los gastos incurridos en relación a la

⁴² A fin de determinar el Valor recuperable, AABE realizó el siguiente calculo: 1. Valor de TTN del total del inmueble: USD 146.410.256 traducido en \$ 4.096.558.962,88; 2. Tasa compensatoria de diciembre 2016 a junio 2018: USD 2.585458,61 traducido en \$72.341.132; 3. Gastos del inmueble a junio 2018: \$ 5.440.945,04.



Auditoría General de la Nación

enajenación y administración del inmueble”, AABE se apartó de lo establecido en el mentado Convenio dado que determinó el VR de manera anticipada y, en particular, la tasa compensatoria, pese a que no se había efectivizado la enajenación de la totalidad de las parcelas, puesto que la última parcela se enajenó en agosto 2019 y las transferencias datan de fecha 6/7/2018. Se detalla a continuación las transferencias realizadas en el marco del Convenio Urbanístico. Ver **Anexo III**.



Auditoría General de la Nación

Cuadro XXVII – transferencia 70% - 30% - Mayor Valor Catalinas Norte II.

Subasta	Adjudicatario	Fecha transferencia	Fecha de cotización	Tipo de cambio ⁴³	Monto adjudicado (USD)	Valor transferido a MTR	Valor transferido a TGN	Valor transferido a CABA
392-0045-SPU19	Santa María SAIF	5/08/19	2/8/19	43,60	40.500.000	0	0	El total de la venta. Descontando los gastos, el importe a depositar a GCABA fue de \$ 1.759.031.568.
04/18	Fideicomiso BAP	13/12/18	7/12/18	36,40	23.025.000	0	0	El total de la venta. Descontando los gastos, el importe a depositar a GCABA fue de \$ 838.110.000
03/18	Fideicomiso BAP	27/11/18	22/11/18	35,50	25.050.000	0	0	El total de la venta más multas que asciende a USD 16.636,26. Descontando los gastos, el importe a depositar a GCABA fue de \$ 889.656.251.
32/17 34/17 33/17	Consultatio Argentina S.A.U y TGLT S.A	06/07/18	2/07/18	27,98	180.800.000	2.912.789.121	1.250.670.028	\$ 889.883.905

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

⁴³ Las cotizaciones que realizó AABE corresponden a las transferencias de cuenta bancaria en USD AABE a cuenta bancaria en pesos AABE.



Auditoría General de la Nación

III- Inmuebles subastados cuyo ingreso se transfirió a GCABA para financiar la obra

“Viaducto de las líneas ferroviarias General Mitre y General San Martín”.⁴⁴

4.2.13 Del análisis efectuado, se verificaron errores de cálculo del monto de las transferencias del producido de las ventas de los inmuebles afectados al Proyecto “Viaducto”, los cuales impactaron negativamente en \$426.626.815⁴⁵ en los importes a transferir al MTR y a la TGN, con la consiguiente disminución de ingresos para el Estado Nacional.

Conforme el “Convenio Específico de Distribución de Fondos”, suscripto entre GCABA y AABE el 4/12/2018, una vez descontado el VR, el saldo disponible debía ser transferido a GCABA en concepto de proporcional del Mayor Valor y, por su parte, se estableció que las transferencias se efectuaban en pesos argentinos, debiendo considerar la cotización según la moneda en que se han percibido los precios de venta correspondientes.

Sin embargo, se constató que, si bien una vez enajenados los inmuebles en cuestión, la AABE procedió a realizar la distribución de los fondos provenientes de las subastas teniendo en cuenta el mencionado Convenio, a excepción del EX-2018-21204642-APN-DCYC#AABE, la AABE no realizó una actualización del valor venal fijado por TTN que debe formar parte del VR, lo cual impactó negativamente en los montos a transferir al Ministerio de Transporte (70%) y a la TGN (30%).

En ese sentido, el Cuadro que se adjunta a continuación da cuenta de los montos sin actualizar y aquellos actualizados que deberían formar parte del VR. Cabe aclarar, la liquidación de las subastas 392-0054-SPU18, 392-0056-SPU18, 392-0057-SPU18 (COLEGIALES) se realizaron en conjunto:

Cuadro XXVIII - Valor de los inmuebles sin y con actualización

Inmueble	Valor TTN Pesos original	Fecha de cotización	Cotización	Conversión USD	Liquidación para la distribución de fondos	Cotización a fecha de liquidación	Valor TTN pesos con actualización
PICO	91.100.000	15/09/2017	17,20	5.296.512	12/03/2019	40,50	214.508.721
COLEGIALES Lote 1	52.733.333	28/06/2017	16,65	3.167.167	26/04/2019	45,00	142.522.523

⁴⁴ Ver ANEXO II.

⁴⁵ Equivalentes a USD 9.785.308,78 de acuerdo al tipo de cambio de la fecha de las operaciones.



Auditoría General de la Nación

COLEGIALES Lote 2 y 3	76.689.333			4.605.966			207.268.469
COLEGIALES Lote 4	48.657.800			2.922.390			131.507.568

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

Tal como surge del Cuadro que antecede, el cálculo para la liquidación y posterior transferencia del inmueble de Pico, se realizó sobre el valor venal establecido por el TTN el 15 de julio de 2017, cuya monto era de \$91.000.000 pero, si dicho monto hubiese sido actualizado, habría alcanzado la suma de \$214.508.721; al igual que ocurrió con los lotes subastados en COLEGIALES, siendo que se utilizó la tasación original del TTN de 2017, por un total de \$178.080.466,66, cuando debía ser actualizado al momento de la liquidación, en cuyo caso hubiera ascendido a la suma de \$481.298.558,54.

Por último, es dable destacar que en el EX-2018-21204642-APN-DCYC#AABE, que fuera mencionado previamente, la AABE transfirió dólares al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, incumpliendo los términos del Convenio citado, que establece que dichas transferencias siempre deben realizarse en pesos argentinos.

4.3 Planteo Pregunta N° 3: *Las transferencias de inmuebles que no constituyen ventas, ¿son asignadas para el desarrollo urbano conforme a los principios de equidad y eficacia?*

Las transferencias de inmuebles que no constituyeron ventas no fueron asignadas para el desarrollo urbano conforme el DNU 1382/2012. Asimismo, no se cumplió en su tramitación con los principios de equidad y eficacia. Dicha conclusión se fundamenta principalmente en que la auditada no tuvo en miras la distribución geográfica y el perfil socioeconómico de la población objetivo, conforme a las políticas de ordenamiento territorial plasmadas en el Plan Estratégico Territorial. Por el contrario, la AABE no contó con registros y documentación que evidencie un efectivo diagnóstico de situación de las locaciones y de los inmuebles elegidos para el desarrollo urbano; ni con lineamientos urbanísticos, donde conste el proyecto a realizar, plazos de la realización de obra, montos a asignar al desarrollo urbano, facultades de control y seguimiento a favor de la Agencia de los fondos transferidos, ni la consecuente obligación de rendir cuentas.



Auditoría General de la Nación

Asimismo, se evidenció que, durante el periodo auditado, la AABE utilizó inmuebles del Estado, en concepto de dación en pago, a favor de GCABA, pero en contraposición, no realizó propuestas para la incorporación de nuevos inmuebles al Programa Procrear.

En este contexto, la AABE no ejerció su rol de órgano rector centralizador de toda la actividad de administración y disposición de bienes inmuebles del Estado Nacional que contemple el uso racional y el buen aprovechamiento de los mismos. Asimismo, la auditada incumplió la Ley 25.917 - Régimen Federal de Responsabilidad Fiscal, art. 15 bis, con respecto a los inmuebles transferidos al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en concepto de dación en pago en el marco de Convenio Urbanístico Viaducto.



Auditoría General de la Nación

Cuadro XXIX – Esquema Planteo Pregunta N° 3



4.3.1 Del análisis de la documentación se desprende que la AABE no efectuó transferencias de inmuebles asignadas para el desarrollo urbano conforme al principio de equidad ya que no tuvo en miras la distribución geográfica y el perfil socioeconómico de la población



Auditoría General de la Nación

objetivo, conforme a las políticas de ordenamiento territorial plasmadas en el Plan Estratégico Territorial.

Por el contrario, la AABE fundamentó el criterio de selección para la identificación de predios susceptibles de desarrollo urbano en “pedidos puntuales de las máximas autoridades de la Agencia, donde generalmente existía una primera indicación de selección de inmuebles” que, a “los fines de satisfacer determinadas necesidades, funcionaba como puntapié inicial de los proyectos”⁴⁶. Esta situación evidencia que la Agencia no contó con un criterio y planificación fundamentada en las políticas plasmadas en el PET, para disponer los bienes inmuebles del Estado Nacional.

Cabe recordar que el PET, “propone equilibrar el territorio desde el punto de vista socio habitacional, garantizando el acceso a la población a los bienes y servicios y promoviendo el desarrollo equitativo y el arraigo de sus habitantes y desde el punto de vista socio productivo, contribuyendo al desarrollo territorial en el ámbito local y provincial, fomentando las economías regionales, valorizando y promoviendo sustentablemente los recursos naturales. El PET es uno de los instrumentos de concreción de la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, una guía para el despliegue de la inversión pública y privada en el territorio. Su enfoque está basado en aspectos centrales para el desarrollo humano y la calidad de vida de las personas, razón por la cual se contemplan, en particular, para su elaboración, indicadores de calidad de vida: hábitat, vivienda, empleo, educación y salud”⁴⁷.

Con respecto a los proyectos de desarrollo urbano, se observa que la Agencia dispuso inmuebles en 8 de las 24 jurisdicciones; de los cuales se llevó a cabo 16⁴⁸ proyectos en la Ciudad de Buenos Aires, 7 en la provincia de Buenos Aires, 2 en la provincia de Corrientes, 2 en Santa Fe, 1 en Mendoza, 1 en Neuquén, 1 en Córdoba y 1 en Entre Ríos.

Cuadro XXX – Proyecto de desarrollo urbano por jurisdicción.

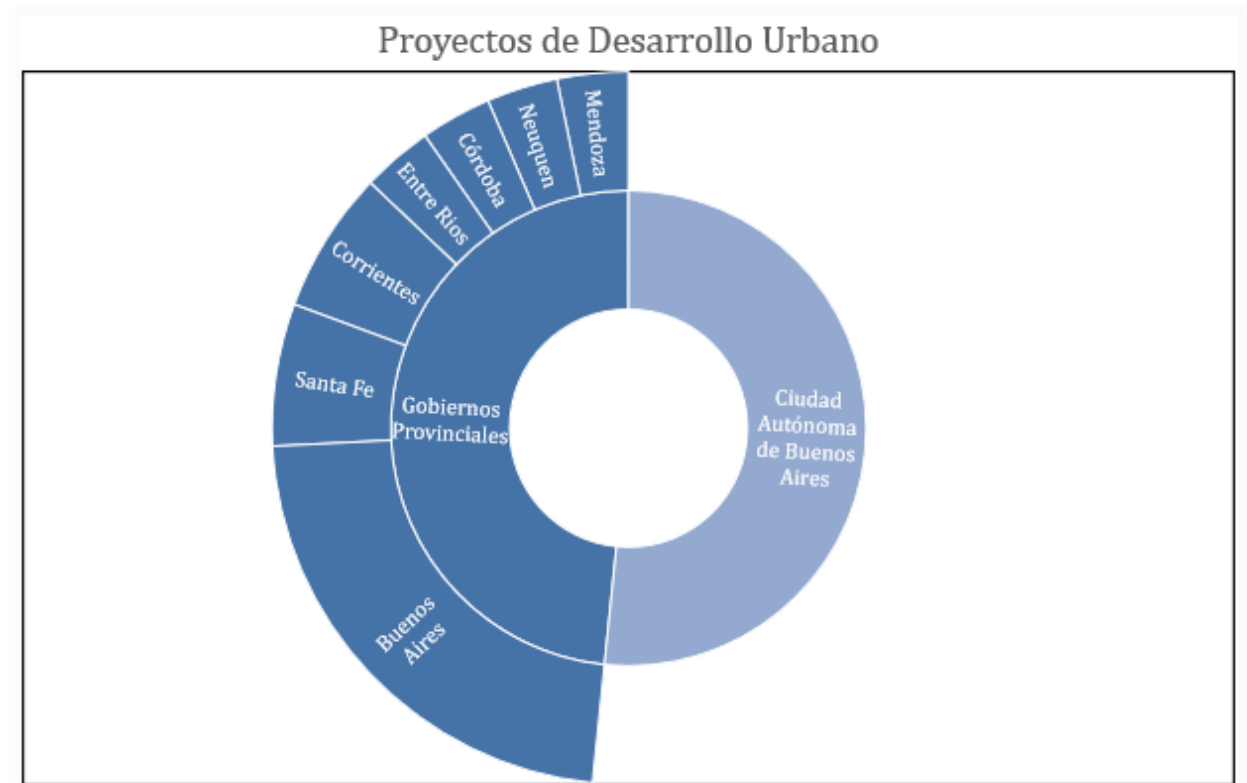
⁴⁶ Información remitida por la Dirección de Evaluación y Monitoreo de Gestión el 16 de noviembre del 2022.

⁴⁷ Bases para el Desarrollo Territorial Argentina- Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. Secretaría de Planificación Territorial y Coordinación de Obra Pública, 2019.

⁴⁸ Cabe aclarar que CAF, tuvo un trámite excepcional ya que, si bien fue afectado a las obras del Paseo del Bajo, no se realizaron los pasos establecidos en el **Cuadro XII**, sino que se transfirió directamente a CABA en concepto de dación en pago.



Auditoría General de la Nación



Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría

Es dable destacar que, sobre un total de 31 proyectos referidos a convenios urbanísticos, se ejecutaron 15. Sólo 1 de ellos se realizó en la Provincia de Corrientes, en el que la subasta resultó desierta y, los restantes se centraron en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, único distrito en el que se efectuaron: concesión, transferencias de inmuebles a privados (subastas) y transferencias al GCABA (dación en pago).

De dicho análisis se desprende que la gestión efectuada por la auditada no guardó relación con los propósitos establecidos en el PET. Asimismo, se comprobó que esas operaciones tampoco responden a criterios de equidad, en la medida que no se evalúan las necesidades de las distintas jurisdicciones y personas que las integran, a fin de planificar los desarrollos urbanísticos y posterior ejecución de convenios.

Teniendo en cuenta el fin institucional que persigue la Agencia, y que tiene un principio rector, la puesta en valor de los inmuebles con foco en proyectos de desarrollo local y regional, la incorporación del valor social y la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas



Auditoría General de la Nación

y que los bienes inmuebles que administra la AABE, son uno de los insumos para cumplimentar las metas propuestas en el PET, se observa que el accionar de la Agencia auditada no responde a criterios de eficacia y equidad, toda vez que la distribución de lo producido no tuvo en miras la distribución geográfica y el perfil socio-económico de las provincias y CABA, conforme se plantea en el PET, ni se busca, mediante el resultado de dichas operaciones, “garantizar las condiciones para que todos tengan acceso al ejercicio de derechos civiles, políticos y sociales como salud educación vivienda seguridad, etc.”, incumpliendo con el DNU 1382/2012.

Esta situación se agrava si se tiene en cuenta que la AABE, no efectuó tareas vinculadas con la asignación de inmuebles para ser afectadas a programas que atiendan a demandas habitacionales de la población, como el Procrear, limitándose a finalizar el trámite de transferencias de 17 inmuebles desafectados con anterioridad al periodo auditado. La falta de realización de las tareas establecidas por la normativa de creación del Procrear, por parte de la auditada, impacta en los resultados para que haya un buen aprovechamiento de los inmuebles del ENA, como activo estratégico para la ejecución de políticas redistributivas para la población, el crecimiento y el desarrollo económico con miras a la inclusión social. Ver 4.3.15.

I- Inmuebles afectados a la financiación de la obra “Viaducto de las líneas ferroviarias General Mitre y General San Martín” que fueron subastados, posteriormente declaradas desiertas y finalizaron en transferencias a GCABA en concepto de dación en pago.⁴⁹

A - Subastas desiertas

4.3.2 Analizadas las subastas que fueron declaradas desiertas, se constató que no obran constancias que acrediten la ausencia de oferentes. A pesar de ello, previo al acto de apertura, la AABE prorrogó la subasta sin fundamento que lo justifique.

La AABE tiene la facultad de decidir la suspensión o prórroga de la subasta por razones de oportunidad, mérito o conveniencia teniendo especialmente en cuenta para tomar tal decisión aquellos casos en que, vencido el plazo de inscripción de interesados no hubiese al menos dos personas legitimadas para presentar ofertas en el marco de la subasta (Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del ENA, art 99).

⁴⁹ Ver ANEXO II.



Auditoría General de la Nación

De esta manera, para que se prorrogue o suspenda el proceso de subasta, debe haber un acto de apertura donde conste la falta de interesados legitimados para presentar oferta o bien justificativo que motive dicha prórroga o suspensión.

Si bien pudo comprobarse que la AABE realizó sucesivas prórrogas previo al acto de apertura de las ofertas, tal es el caso del proceso de subasta de la Estación Urquiza (392-0044-SPU18), en el cual el acto de cierre de inscripción a la subasta fue prorrogado ocho veces en el lapso de un año y, del proceso de subasta de la parcela 11 de Colegiales (392-0023-SPU19), que fuera prorrogado cuatro veces (ver **ANEXO I** y **ANEXO II**), en los trámites analizados no obran constancias que den cuenta de la ausencia de oferentes interesados en las subastas y que permita fundamentar adecuadamente la decisión de suspender o prorrogar el proceso de venta.

4.3.3 De los expedientes analizados, relativos a las subastas que resultaron desiertas, se comprobó que los mismos carecen de actos administrativos y elementos que permitan dar cuenta de su completitud y consecuentemente, de la prosecución del trámite ajustada a la normativa aplicable.

A modo de ejemplo, se detallan las verificaciones efectuadas:

Expediente donde tramita la subasta del inmueble Urquiza:

- No obran constancias de las respuestas otorgadas a posibles oferentes
- No consta la baja de los permisos de uso precario celebrados entre ADIF S.E. y ALMD Grupo S.R.L., con destino a canchas de futbol, estacionamiento, locales y bar.

Expedientes en los que tramitan la subasta de Retiro:

- No hay constancias de que el proyecto urbanístico de “Nueva Estación San Martín” cuente con la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos, Lugares y Bienes Históricos del Ministerio de Cultura, tal como se solicitó por NO-2019-02580181-APN-CNMLYBH#MECCYT.

Expediente en el que tramita la subasta de Catalinas Sur:

- El “Convenio de Desocupación” aprobado por Resolución AABE 364/2018, está incompleto y sin firmar.

Expedientes por los cuales tramitan la subasta de Colegiales:



Auditoría General de la Nación

- Dado que se otorgó, por concesión, una porción del inmueble perteneciente a la Playa de Cargas de Colegiales de la Línea Mitre a la empresa Nuevo Central Argentino S.A. y, que tal condición impedía su subasta y desafectación, se entregó, en compensación, un galpón de 1.450 m² ubicado en la Playa de Cargas Saldías, sin que conste que se haya evaluado la equivalencia en metros, ni el valor de ambos inmuebles.
- En el proceso de subasta 392-0022-SPU19, se prorrogó el acto de cierre de inscripción de oferentes mediante la Circular N° 4, la cual fue publicada en la página web www.argentina.gob.ar como PLIEG-2019-53656515-APN-DCCYS#AABE y en el Boletín Oficial como PLIEG-2019-54124199-APN-DCCYS#AAB. En el primer caso, se fijó como fecha de dicho acto de cierre de inscripción de oferentes el **25/07/2019** y, por su parte, según la publicación del B.O., el mismo acto tendría lugar el **01/08/2019**. Ahora bien, la situación encontrada no permite conocer cuál fue la fecha real de acto de cierre de inscripción, vulnerando los principios generales del Decreto Delegado 1023/2001, como la promoción de la concurrencia de interesados y de la competencia entre oferentes, transparencia en los procedimientos, y la publicidad y difusión de las actuaciones.

Cuadro XXXI – Inconsistencias en el proceso de subasta 392-0022-SPU19

N° Proceso de Subasta	Circular N° 4 (PLIEG-2019-53656515-APN-DCCYS#AABE)	Publicación en argentina.gob.ar (IF-2019-72149140-APN-DCCYS#AABE)	Circular N° 4 (PLIEG-2019-54124199-APN-DCCYS#AABE)	Boletín Oficial (publicado el 11/06/2019: IF-2019-72149140-APN-DCCYS#AABE)
392-0022-SPU19	25/07/2019	25/07/2019	01/08/2019	01/08/2019

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría

- Mediante la misma Resolución AABE 371/2018 (23/10/2018), se autoriza la convocatoria al proceso de subasta 392-0048-SPU18, como así su sucesoria 392-0055-SPU18, una vez que se declare desierto el primer proceso. Sin embargo, se observa que el proceso 392-0055-SPU18 comenzó antes que se declare desierto el proceso 392-0048-SPU18, por lo que ambos procesos coexistieron al mismo tiempo, como se demuestra a continuación:

Cuadro XXXII – Superposición de los procesos de subasta



Auditoría General de la Nación

	29/11/18 ⁵⁰	4/12/18	7/12/18	10/12/18	11/12/18	4/1/19	28/01/19	4/2/19	19/2/19
392-0048-SPU18	Acto de cierre de inscripción a la subasta	1° prórroga acto de cierre			2° prórroga acto de cierre	3° prórroga acto de cierre	Se declara desierto el proceso.		
		Superposición de procesos de subasta sobre el mismo inmueble.							
392-0055-SPU18		Acto de cierre de inscripción a la subasta		1° prórroga acto de cierre				2° prórroga del acto de cierre	Se declara desierto el proceso.

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

- Se llevó a cabo un Concurso Nacional de Ideas con la finalidad, “de definir la propuesta a desarrollar en los mismos”, de acuerdo al Informe de Gestión de la Dirección de Desarrollo Urbano Territorial (DDUT). Si bien el resultado de los Concursos no resultaba vinculante, no obran constancias que permitan conocer el método de análisis del proyecto a efectos de verificar la correspondencia del mismo con los intereses que se procuraba satisfacer, ni el procedimiento a utilizarse para formalizar el proyecto ganador.

B - Sobre la firma convenios urbanísticos entre AABE y GCABA relacionado con Viaductos, Comunas 4 y 13.

4.3.4 Se verificó la ausencia de registros y documentación que evidencie un efectivo diagnóstico de situación de las locaciones y de los inmuebles elegidos para la celebración de convenios urbanísticos, por parte de la Agencia. Asimismo, se evidencia una falta de lineamientos urbanísticos, donde conste el proyecto a realizar, plazos de la realización de obra, montos a asignar al desarrollo urbano, etc. Por el contrario, el Convenio se limita a informar la disposición de los inmuebles, las rezonificaciones y la distribución de fondos.

No se obtuvieron constancias que den cuenta de los antecedentes considerados para la celebración de dichos Convenios, como así tampoco de la metodología implementada de selección de inmuebles, ni de un eventual diagnóstico de la situación urbanística donde se encuentran ubicados tales inmuebles que permitan evaluar las necesidades de la zona, ni de informes técnicos que respalden el objetivo a satisfacer con la firma del o los Convenios. Tal es así, que la superficie edificable y los usos permitidos y requeridos sólo se explicitan en

⁵⁰ Las fechas aquí expresadas corresponden al Acto de Cierre de Inscripción a la Subasta.



Auditoría General de la Nación

los anexos de las leyes sancionadas por la Legislatura del GCABA, que aprueban la rezoneficación de los inmuebles, sin que haya intervenido previamente la AABE.

En ese sentido, analizadas las Adendas correspondientes a los inmuebles ubicados en Colegiales y Catalinas Sur, se verificó que el Mayor Valor del resultado de las ventas se iba a aplicar a “pagos por obras de urbanización, construcción de viviendas, provisión de servicios básicos, mejoramiento de escuelas y/u hospitales públicos, obras viales y/u otros proyectos que impliquen un desarrollo socio ambiental, económico y/o urbano” (USD 10.000.000 para la Comuna 13, y, USD 20.000.000 Comuna 4, respectivamente) y, el remanente al pago por obras de infraestructura ferroviaria, incluida entre ellas, las de viaductos de las líneas ferroviarias Mitre y San Martín. Sin embargo, no obran constancias que den fundamento a la determinación de los montos asignados a las Comunas ni al tipo de obra a realizarse, esto es: servicio público, escuela, hospital, etc.

4.3.5 Se comprobó que los convenios urbanísticos suscriptos entre AABE y GCABA, para la realización de obras estipuladas, no prevén facultades de control y seguimiento a favor de la Agencia de los fondos transferidos, ni la consecuente obligación de rendir cuentas al respecto por parte del GCABA.

Cabe aclarar que, si bien existieron inmuebles que finalizaron en transferencia a GCABA en concepto de dación en pago, hubo subastas que fueron adjudicadas, y como resultado de dichas adjudicaciones, se le transfirió a GCABA lo estipulado en los Convenios.

Dan cuenta de la relevancia de la situación descripta las transferencias realizadas por la AABE a GCABA, en el marco de los compromisos asumidos en los convenios urbanísticos celebrados entre ambas partes. Ello así, conforme la Nota remitida por GCABA - NO-2019-35245155-GCABA-DGTES -, AABE transfirió a GCABA las sumas de \$ 2.679.868.076,31 por las subastas adjudicadas, respecto de las cuales no se efectuó seguimiento alguno ni evaluación de las obras en cuestión ni la consecuente rendición de cuentas.

Asimismo, mediante la misma nota, GCABA informó que “del total recibido en concepto de MV, por los lotes 1, 2, 3, 4 y 8 de Estación Colegiales, se imputaron \$179.674.800 a obras específicas de la Comuna 13”; hecho que, por una falta de control y seguimiento como también falta de documentación de respaldo, no se pudo constatar. Cabe aclarar que, si se admite lo



Auditoría General de la Nación

informado por GCABA, se podría concluir que la jurisdicción local no imputó correctamente el monto estipulado para la Comuna 13, toda vez que debió destinar USD 10.000.000 a la Comuna 13.

Independientemente de lo estipulado en los Convenios, los principios generales de buenas prácticas establecen que la rendición de cuentas debe acompañarse de un detalle circunstanciado y documentado que a su vez tiene que ser confiable, relevante, claro, accesible, comprensible, completo, medible, verificable, oportuno, útil y público. Lo expuesto se fundamenta en la Ley de Administración Financiera, art. 3 y art. 4 y en el Decreto 1344/2007, art. 6, apartado II inc. c).

C - Sobre la transferencia de inmuebles en concepto de dación en pago

4.3.6 Se constató que la AABE no ejerció su rol de órgano rector centralizador de toda la actividad de administración y disposición de bienes inmuebles del Estado Nacional en las operaciones que derivaron en transferencia de inmuebles a título de dación en pago en el marco del Convenio Urbanístico -Viaducto y Comunas.

Se comprobó que la Agencia no evaluó los Convenios Específicos suscriptos entre el Ministerio de Transporte de la Nación (MTR) y el GCABA de fechas 17/07/2017 y 16/11/2017, en los que acuerdan materializar la obra correspondiente al Viaducto Ferroviario elevado en las vías del Ferrocarril General San Martín y General Mitre, ni sus adendas.

Como consecuencia, AABE no verificó la cuantía total de la deuda pendiente que se pretendía cancelar con la transferencia de dominio de los inmuebles del ENA. La ausencia de evaluación de dichos convenios implicó la falta de conocimiento, por parte de la AABE, de las obligaciones plasmadas en los mismos, tales como la cuantía de dichas obligaciones. Por el contrario, la Agencia simplemente se limitó a tener una participación instrumental en la operación en cuestión, basándose en montos informados mediante nota, tanto por parte del MTR como del GCABA, sin que exista documentación respaldatoria, incumpliendo su rol de órgano rector.

Con respecto a los Convenios Urbanísticos firmados entre AABE y GCABA, dado que los inmuebles cuyo Mayor Valor de enajenación debía ser aplicado por la AABE al pago de obras para el viaducto líneas ferrocarril Mitre y San Martín como así también a las Comunas 13 y 4, no fueron enajenados, puesto que los procesos tramitados resultaron desiertos en sucesivas



Auditoría General de la Nación

oportunidades y, por lo tanto, no recibieron fondos pasibles de ser destinados al Mayor Valor. Cabe considerar que el PEN, en ejecución de políticas públicas de mejoras urbanas, asumió compromisos con el GCABA para llevar a cabo, en conjunto, las obras de infraestructura ferroviaria mencionadas previamente, para lo cual aceptó solventar las mismas con el mayor valor generado a determinados inmuebles como consecuencia de la rezonificación. Ahora bien, el objetivo de tales obras es la mejora de la seguridad ferroviaria y del tejido urbano, agilizar la circulación, entre otras cuestiones.

El Convenio urbanístico estableció que el ENA se obligaba mediante la venta de bienes a terceros, por lo cual, la falta de oferentes en los procesos de subasta (que carece de respaldo) implica readecuaciones en la metodología de cancelación de las obligaciones contraídas, pero no la ausencia de las mismas. De tal forma, resulta necesario analizar la valuación de los bienes inmuebles transferidos a fin de garantizar que se mantiene la proporcionalidad en relación a las obligaciones contraídas, así como el mérito y la conveniencia de esa transferencia.

4.3.7 Se comprobó que la AABE no ha utilizado una metodología o criterio unívoco para seleccionar los inmuebles que fueron transferidos a GCABA a título de dación en pago.⁵¹

El análisis de la documentación relevada arroja como resultado que la selección de dichos inmuebles se justificó en “cuestiones ajenas a la voluntad de las partes y vinculadas con el estado actual del mercado inmobiliario, la enajenación de los restantes inmuebles...”⁵² - Catalinas Sur Parcelas 6 y 7, Estación Urquiza, Estación Colegiales Parcelas 1, 8, 9 y 11, y Retiro Parcela 1m- “...no ha podido concretarse por haber resultado desiertas en reiteradas convocatorias a subasta pública efectuadas por la AABE, lo que provocó la discontinuidad en la obtención de los recursos previstos para la realización de la asistencia financiera oportunamente acordada que acompañaría el avance de las obras ferroviarias objeto de los Convenios”⁵³. Esta situación evidencia la falta de criterios objetivos y que permitan fundamentar la selección de dichos inmuebles.

Con respecto al inmueble ubicado en la parcela 6ª de Catalinas Sur, fue transferido a título de dación en pago y, a diferencia del resto, nunca tuvo un intento de subasta.

⁵¹ Cabe destacar que resultaba de aplicación el DNU 1382/2012, inc. 23, actualmente derogado.

⁵² Convenio Específico entre el MTR, AABE, CABA y AUSA del 13/11/2019 - CONVE-2019-102002924-APN-DGD#MTR.

⁵³ Convenio Específico entre el MTR, AABE, CABA y AUSA del 13/11/2019 - CONVE-2019-102002924-APN-DGD#MTR.



Auditoría General de la Nación

En ese sentido, la imposibilidad de definir la deuda impide determinar si los inmuebles seleccionados cubren o exceden el monto de la supuesta deuda.

4.3.8 Se verificó que la transferencia de bienes inmuebles en concepto de dación en pago al GCABA en el marco del convenio urbanístico “Viaducto” se realizó sin la intervención de autoridad competente.

Del análisis efectuado se constató que la AABE tramitó la dación en pago de los inmuebles mediante el Decreto 355/2018, conforme los términos del Decreto Reglamentario 2670/2015, art. 20, que establece los requisitos para su disposición y enajenación, pero no respecto de la dación en pago.

En ese sentido, la AABE transfirió los inmuebles sin la intervención de autoridad competente, tal lo establecido por el DNU 1382/2012, art. 8, inc. 23, actualmente derogado. Ver **Anexo II.**

4.3.9 Se comprobó que se incumplió la Ley 25.917 - Régimen Federal de Responsabilidad Fiscal, art. 15 bis, con respecto a los inmuebles transferidos al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en concepto de dación en pago en el marco de Convenio Urbanístico Viaducto.

Luego que se declaren desiertas las subastas de los inmuebles afectados a Viaducto, se inició una contratación directa por adjudicación simple interadministrativa con el GCABA, a fin enajenar los inmuebles en cuestión. A efectos de cancelar el precio de la enajenación, las partes dieron por extinguidos los Convenios Específicos y sus Adendas y los Convenios Urbanísticos firmados.

Es en el Convenio Específico de fecha 13/11/2019, en el que se determinan las bases para la dación en pago. Como consecuencia de ello, el 21/11/2019 se suscribió el boleto de compraventa y el 5/12/2019 se escrituraron los inmuebles bajo el concepto de dación en pago. De esta manera, teniendo en cuenta las fechas mencionadas, la transferencia de los inmuebles afectados a Viaducto, se efectuaron bajo el período vedado por la Ley de Responsabilidad Fiscal, art. 15 bis. Se adjunta en el **ANEXO V** un flujograma de la operación realizada.

Cabe recordar que la intención de la Regla, y en concordancia con la interpretación dada por el órgano de aplicación de la Ley -Consejo Federal de Responsabilidad Fiscal-, es la de “limitar el compromiso sobre los recursos del Estado Nacional para años electorales”, “evitar una



Auditoría General de la Nación

descapitalización de los bienes del ENA en instancias cercanas al cese del mandato” y evitar “la enajenación excepcional de activos fijos”⁵⁴; situación que se evidencia en los hechos mencionados.

Por otro lado, corresponde destacar que, por el Decreto de Necesidad y Urgencia 740/2019 de fecha 29/10/2019, se incorpora al DNU 1382/2012, art. 8, el inc. 23, facultando a la AABE “dar en pago, previa autorización pertinente (...) los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino, a fin de cancelar deudas y/o afrontar compromisos de asistencia económico financiera y/o extinguir cualquier otra obligación de carácter pecuniario que haya asumido el ENA, en el marco de convenios, contratos, actas o acuerdos celebrados con las Provincias y/o la CABA”. Como se observa, el Decreto que habilita a AABE a realizar este tipo de operación se encontraba dentro del período de veda y consecuentemente, la auditada estaba bajo la prohibición estipulada en la Ley 25.917, art. 15 bis.

II- Inmuebles transferidos a GCABA en el marco del Convenio “Paseo del Bajo” en concepto de dación en pago

4.3.10 Se constató que la Agencia de Administración de Bienes del Estado transfirió, mediante dación en pago, inmuebles del Estado Nacional al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en contraposición al marco legal vigente.

Mediante el Decreto 87/2019 y la Decisión Administrativa 45/19 se autorizó a la AABE, en los términos del DNU 1382/2012, art. 8, inc. 7, y sus modificatorios y, del Decreto 2670/2015, Anexo, art. 20, a transferir al GCABA los inmuebles del ENA conforme lo dispuesto en el Convenio Marco suscripto entre el MRT, la AABE y el GCABA.

Cabe recordar que la AABE, puede “transferir y enajenar, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, bienes inmuebles desafectados del uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social, en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia” (DNU 1382/2012, art. 8, inc.7).

Sin embargo, la transferencia de inmuebles efectuada se enmarcó como contraprestación del compromiso asumido por GCABA, esto es, suscribir un Contrato de Préstamo Subsidiario al

⁵⁴ Documento Técnico N° 3 – Fin de Mandato, del Consejo Federal de Responsabilidad Fiscal



Auditoría General de la Nación

Contrato de Préstamo 9710/CAF-0, hasta la suma de USD 175.000.000, en el que el GCABA “respondería como deudor frente al Estado Nacional por la suma de USD 175.000.000, absorbiendo parcialmente la deuda tomada por el Estado Nacional originada en el Contrato de Préstamo 9710/CAF-0”⁵⁵.

En este orden de ideas, se verificó que el proceso tampoco se enmarcó en las leyes que habilitan las transferencias de los inmuebles del ENA, en cumplimiento a la Constitución Nacional, art. 75 inc. 5, como la Ley 22.423 (ventas), Ley 23.967 (Programa Arraigo), Decreto Delegado 1023/2001 (contratación directa), Decreto 902/2012 (Procrear).⁵⁶ Cabe destacar, que la DGAJ de la Agencia, había advertido esta situación en su dictamen legal, en el cual aclara que “de ser autorizadas, (dichas transferencias) habrán de enmarcarse” en las mencionadas leyes.

A mayor abundamiento, corresponde destacar que, a la fecha del dictado del Decreto 87/2019, esto es el 28/01/2019, AABE no se encontraba autorizada a realizar esta transferencia con la finalidad de dar en pago, ya que el DNU 740/2019, incorpora el inc. 23 al art. 8 del DNU 1382/2012 el 28/10/2019, autorizando la dación en pago en los siguientes términos: “a fin de cancelar deudas y/o afrontar compromisos de asistencia económico financiera y/o extinguir cualquier otra obligación de carácter pecuniario que haya asumido el Estado Nacional, en el marco de convenios, contratos, actas o acuerdos celebrados con las Provincias y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.

Lo expresado precedentemente da cuenta que, el auditado no recabó mayores precisiones y elementos de juicio que permitieran enmarcar la operación conforme a la normativa vigente, como así tampoco, prestó el asesoramiento específico en la materia a las partes intervinientes, antes de proceder a concretar las transferencias. Por el contrario, la AABE se limitó a un rol meramente instrumental.

Haber efectuado las transferencias sin haber requerido la documentación que avale la legalidad de la operación inmobiliaria, expuso al Estado Nacional a eventuales demandas judiciales.

Asimismo, del análisis del control de los elementos del acto de disposición se verifica que la motivación expresada en el Decreto y Decisión Administrativa, se construyó con premisas

⁵⁵ Convenio Marco suscripto entre MTR, AABE y GCABA, y Escrituras N° 135, 331, 332, 357, 369, 370, 371, 413, 425, 426, 440.

⁵⁶ Se pone de resalto que de acuerdo a la Constitución Nacional, art. 75, inc. 5, corresponde al Congreso disponer de la enajenación de las tierras de propiedad Nacional, por lo que las transferencias de los inmuebles del ENA deben tener un marco de rango legal.



Auditoría General de la Nación

jurídicas no aplicables, utilizando términos ambiguos. Este hecho, infirió en la conclusión del acto de transferir en dación en pago, careciendo de racionalidad, proporcionalidad, oportunidad; toda vez que no se puede establecer que la Agencia haya empleado los recursos del ENA – esto es, transferencia de inmuebles a favor del GCABA- de manera proporcional a los resultados obtenidos. La ausencia de proporción hace que el acto carezca de razón suficiente, convirtiéndose en un acto afectado de irrazonabilidad⁵⁷, no respondiendo a una necesidad pública, por un lado, ni teniendo fundamento que justifique una apropiada relación de medios y fines para el logro de los objetivos planteados.

Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto, es dable mencionar la laxitud de la norma utilizada para fundamentar el acto administrativo –DNU 1382/2012, art. 8, inc. 7 -, como así también las lagunas legales existentes en la materia de disposición y transferencias de los bienes inmuebles; impactando en la implementación de controles de los procesos.

Por último, se verificó que se autorizó a transferir un total de 12 inmuebles⁵⁸, 10 mediante Decreto 87/2019 y 2 por D.A. 45/2019, de los cuales, sólo 11 fueron transferidos con escritura traslativa de dominio, a saber: Escrituras N° 135 (14/5/2019), 331 (12/9/2019), 332 (12/9/2019), 357 (8/10/2019), 369 (24/10/2019), 370 (24/10/2019) y 371 (24/10/2019).

4.3.11. En el marco de la transferencia de 11 inmuebles por USD 169.940.641,71 del ENA al GCABA para el Proyecto del “Paseo del Bajo”, en concepto de dación en pago, se comprobó que la AABE no ejerció el control pertinente respecto de la contraprestación asumida por el Gobierno de la Ciudad, lo cual evidencia que la Agencia no ejerció su rol de órgano rector centralizador de la actividad de administración y disposición de bienes inmuebles del Estado Nacional en las operaciones que derivaron en transferencia de inmuebles, previstos en el DNU 1382/2012, art. 1 y 6.

De las comprobaciones efectuadas pudo constatar que la Agencia no implementó controles a fin de determinar si el monto que GCABA se compromete a pagar, en el marco de las obligaciones asumidas por el ENA – Contrato de Préstamo 9710/CAF-0, era válido y exigible, independientemente de esto AABE le transfiere el dominio de inmuebles. Aún más, analizada

⁵⁷ Cassagne. La prohibición de arbitrariedad y el control de la actividad administrativa por el Poder Judicial.

⁵⁸ Ver ANEXO I – Paseo del Bajo – CAF Contrato de Préstamo Subsidiario al Contrato de Préstamo N° 9710/CAF-0.



Auditoría General de la Nación

la documentación se constató que no obran constancias que den cuenta de la falta de fondos para la ejecución de la obra del “Paseo del Bajo” y, de ser así, tampoco se determina el *quantum* a cubrir, siendo el único respaldo documental la nota cursada por el MTR y el GCABA⁵⁹.

Del análisis realizado, se comprobó que la Agencia se limitó a tener una participación instrumental en la operación en cuestión, no teniendo intervención en las cuestiones concernientes al Convenio de Préstamo Subsidiario y su contraprestación, ni en la evaluación de oportunidad, mérito y conveniencia de la medida y su aspecto económico-financiero. Por el contrario, la auditada se limitó a instrumentar la transferencia de inmuebles en concepto de dación en pago, basándose en el monto informado mediante el Convenio de Préstamo Subsidiario suscripto entre MTR y el GCABA. En adición y tal lo expuesto previamente, la Agencia no contó con documentación respaldatoria que justifique el monto acordado en el Convenio de Préstamo Subsidiario.

Corresponde destacar que la ausencia de documentación de respaldo y de controles implementados por la AABE, evidencian la falta de fundamentación de las decisiones adoptadas que conllevan la transferencia de inmuebles del ENA, por USD 169.940.641,71, en forma injustificada. Cabe aclarar que este monto surge de las escrituraciones, toda vez que el valor venal informado por la TTN presentó diferencias entre lo expresado en números y letras

4.3.12. No se obtuvieron constancias que den cuenta el criterio adoptado por AABE para la selección de inmuebles a transferir a GCABA en concepto de dación en pago.

La ausencia de documentación de respaldo para la selección de tales inmuebles evidencia la falta de criterios objetivos implementados por AABE, dando lugar a la discrecionalidad en la elección de los inmuebles transferidos.

4.3.12.1. El inmueble transferido a GCABA, identificado catastralmente como C19, S15, M162a, Parcela 1P, fue objeto del “Convenio Marco de Urbanización Barrio 31 – Sector Costaneara - Compromiso de Venta”, suscripto el 23/10/2017, mediante el cual AABE se comprometía a vender al GCABA 33.500 m² de propiedad del ENA, con el cargo de relocalizar y transferir el dominio de las unidades funcionales que allí se construyan a tal fin

⁵⁹ Ver ANEXO III.



Auditoría General de la Nación

a favor de las familias afectadas, y GCABA se comprometía a adquirir el inmueble con el cargo establecido y a abonar el precio que determinara el TTN. Sin embargo y, en función de la Cláusula 4°, se estipulaba que, en atención a las circunstancias de carácter social e interés general que motivan la venta del inmueble y el destino final del mismo, AABE se comprometía a financiar su valor de venta. Si bien la venta no se concretó, puesto que el inmueble se transfirió en concepto de dación en pago, se observa la falta de fundamento y legalidad del acto, por la que AABE se comprometía a financiar una venta a la jurisdicción local.

4.3.13. Del análisis de los expedientes por los que se tramitó la transferencia por dación en pago de los inmuebles en cuestión, pudo comprobarse que la documentación está desactualizada e incompleta, motivo por el cual no resulta confiable y, en consecuencia, impide la toma de decisiones fundamentadas, por parte de AABE.

A modo de ejemplo de lo antedicho, se detallan las siguientes situaciones:

4.3.13.1 Diferencia entre la cantidad de metros cuadrados autorizados por el Decreto 87/2019 y los efectivamente escriturados, dado que el Decreto se basó en estudios técnicos y croquis con medidas aproximadas, sujetas a mensura, faltando la intervención de un profesional con incumbencias en la materia (agrimensor) que determinara las superficies con exactitud. Cabe destacar que el TTN utilizó dichas medidas aproximadas para fijar el valor venal de los inmuebles.

4.3.13.2 En dos dictámenes del TTN, en los cuales se fija el valor venal de los inmuebles susceptibles de ser transferidos a la GCABA, se evidencia una diferencia entre las sumas expresadas en letras y números, conforme se expone a continuación:

Cuadro XXXIII – Inconsistencia en dictámenes de la TTN

Inmueble	Valor Venal TTN en letras	Valor Venal TTN en números
Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 77	PESOS OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SETENTA MIL	\$898.160.000.-
Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 83	PESOS QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL	\$532.360.000.-

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

Del análisis efectuado, no se desprende cuál es el monto definitivo de los mismos. Por el contrario, se verificó que en algunas escrituras se utilizó el valor expresado en letras y en otras, aquellos consignados en números.



Auditoría General de la Nación

4.3.13.3 Se constató que el cálculo efectuado por la Agencia para determinar los inmuebles que compensarían las obligaciones asumidas por GCABA, se basó en valores determinados por el TTN entre 6 y 12 meses anteriores a la fecha de escrituración no teniendo en cuenta el principio de temporalidad de la tasación (TTN 1.6) con la eventual pérdida para el ENA.

Cuadro XXXIV– Escrituras

Fecha de Tasación	Número de Escritura	Fecha de Escritura	Meses
22/11/2018	135	14/5/2019	6
	331	12/9/2019	10
	332	12/9/2019	10
	357	8/10/2019	11
	369	24/10/2019	11
	370	24/10/2019	11
	371	24/10/2019	11
	413	15/11/2019	12
	425	22/11/2019	12
	426	22/11/2019	12
	440	22/11/2019	12

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

4.3.14 Se comprobó que algunas de las escrituras traslativas de dominio no se suscribieron dentro del plazo previsto en el art. 2 del Convenio Marco celebrado entre el MTR, la AABE y el GCABA, las cuales no podían excederse del 30/9/2019, y tampoco obran constancias del consentimiento expreso brindado para la ampliación de dicho plazo.

En prueba de lo antedicho se enumeran las escrituras celebradas fuera del plazo establecido por el Convenio:

Cuadro XXXV – Escrituras traslativas de dominio a GCABA – Paseo del Bajo

Número de Escritura	Fecha de Escritura
357	08/10/2019
369	24/10/2019
370	24/10/2019
371	24/10/2019
413	15/11/2019
425	22/11/2019
426	22/11/2019
440	22/11/2019

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.



Auditoría General de la Nación

De las comprobaciones efectuadas, se constató que no se dio cumplimiento al art. 5° del Convenio en análisis, el cual establece: “en el caso que al 30/9/2019 no se hubieran otorgado las escrituras traslativas de dominio de la totalidad de los bienes contemplados en el Anexo A, quedará resuelto el presente Convenio, volviendo las cosas a su estado anterior, como si las obligaciones asumidas no hubieran existido. Dicho plazo podrá ser ampliado con el consentimiento escrito de la jurisdicción conforme lo previsto en el art. 2.”

III- Inmuebles afectados al Procrear

4.3.15 Se comprobó que la AABE no efectuó propuestas al Comité Ejecutivo del Programa Procrear para la incorporación de nuevos inmuebles, durante el período auditado.

Por el contrario, se observa que la totalidad de los inmuebles escriturados durante 2016-2019 destinados al Procrear, fueron desafectados con anterioridad al período auditado.

Cuadro XXXVI – Inmuebles transferidos en el marco del Procrear

Inmuebles	Fecha de desafectación	Fecha de escrituración ⁶⁰
Suipacha	05/12/2013	05/05/2016
Lincoln	22/04/2014	01/07/2016
Zapala	13/06/2012	15/07/2016
Ranchos	27/12/2013	08/08/2016
San Luis Capital	05/12/2013	08/08/2016
Carmen de Patagones	24/10/2013	01/09/2016
San Antonio de Areco	27/12/2013	23/09/2016
Rio Gallegos	05/03/2014	29/09/2016
Paraná	13/06/2012	28/12/2016
Merlo	24/10/2013	12/10/2017
San Rafael	22/04/2014	12/10/2017
Santa Fe Capital	13/06/2012	22/11/2017
Rosario	13/06/2012	22/11/2017
Hurlingham William Morris	24/10/2014	09/02/2018
Santa Fe Capital	13/06/2012	17/09/2018
Estación Buenos Aires	07/05/2014	12/02/2019
Estación Antonio Sáenz	07/05/2014	15/11/2019

Fuente: Dirección Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica.

Mediante Nota NO-2022-69934315-APN-DAC#AABE, el Director de Asuntos Comunitarios

⁶⁰ Fecha informada en el Informe de Gestión de Asuntos Comunitarios.



Auditoría General de la Nación

informó que no encontraron antecedentes relacionados a relevamientos y/o propuestas realizadas por la AABE al Comité Ejecutivo del Programa para la incorporación de nuevos inmuebles durante el período auditado. La ausencia de relevamientos y/o propuestas al Comité, pone de manifiesto la falta de disposición de inmuebles destinados a “facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social” durante el período auditado, en contraposición a la amplia disposición de inmuebles a fin de ser subastados, dados en pago y concesionados.

4.3.16 En consonancia con lo expuesto previamente, se comprobó que la AABE no efectuó acciones tendientes a la articulación y coordinación con el responsable de la Meta 11.1 de los ODS.

Como corolario de lo observado en el punto anterior, se observa que a pesar de no ser responsable de la meta 11.1 de los ODS, el cual establece que “de aquí a 2030, (...) asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”, en el que se incluye el Procrear, AABE no adoptó acciones de articulación y coordinación concretas con el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, responsable de la meta, tendientes a la incorporación de inmuebles destinados al seguimiento de la ODS durante el período auditado.

De esta manera, se observa un incumplimiento de los objetivos establecidos en los presupuestos 2016-2019 de AABE, ya que en los ejercicios 2016 y 2017 se había propuesto efectuar tareas vinculadas con la detección, selección, saneamiento dominial y transferencia de los inmuebles afectados al Procrear, y durante los ejercicios 2018 y 2019, la asignación de tierras para el Programa Procrear, trabajando en conjunto con el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, y las jurisdicciones locales.

Planteo Pregunta N° 4: *¿Los contratos de concesión se administran de manera eficaz?*

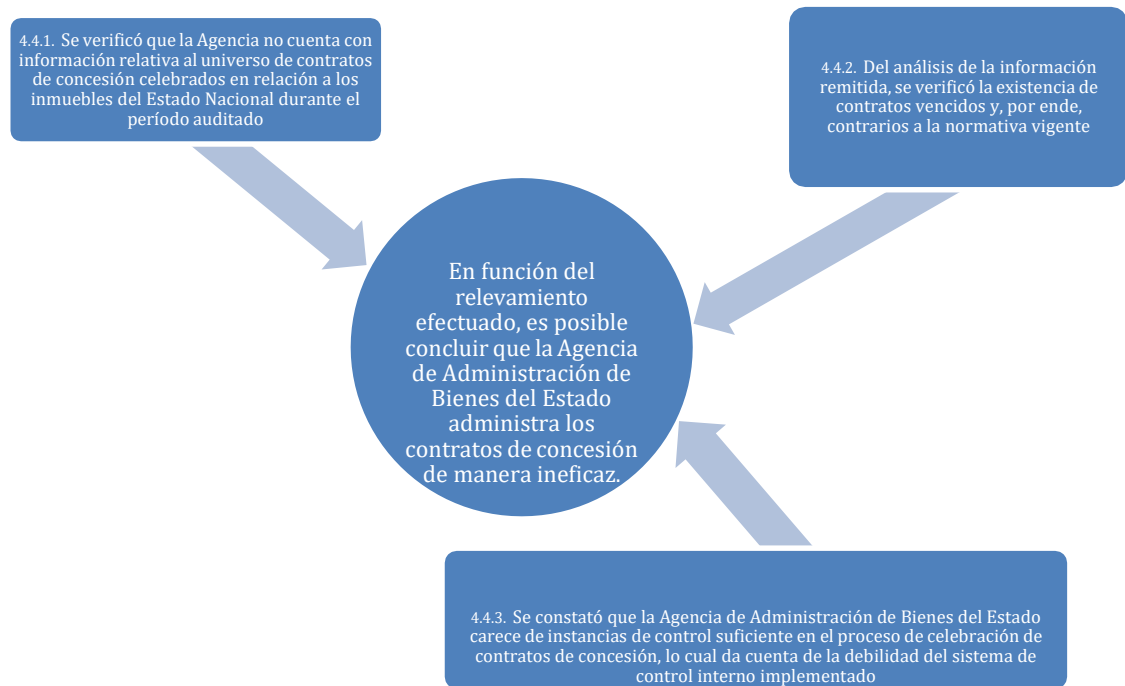
En función del relevamiento efectuado, se concluye que la Agencia de Administración de Bienes del Estado administra los contratos de concesión de manera ineficaz. Dicha conclusión se fundamenta principalmente en la falta de información relativa al universo de contratos de concesión celebrados en relación a los inmuebles del Estado Nacional durante el período auditado; la existencia de contratos vencidos y, por ende, contrarios a



Auditoría General de la Nación

la normativa vigente y la carencia de instancias de control suficiente en el proceso de celebración de contratos de concesión, lo cual da cuenta de la debilidad del sistema de control interno implementado.

Cuadro XXXVII- Esquema Planteo Pregunta N° 4



4.4.1 Se verificó que la Agencia no cuenta con información relativa al universo de contratos de concesión celebrados en relación a los inmuebles del Estado Nacional durante el período auditado.

Del relevamiento efectuado pudo comprobarse que la Agencia auditada no cuenta con un registro que contenga información completa, actualizada, trazable y confiable respecto de los inmuebles del Estado Nacional, lo cual impide que se realice un adecuado seguimiento y control en la materia.

En ese sentido, la Agencia informó que, durante el período auditado, se trabajó a los efectos de conformar un universo cierto, realizando una depuración sólo respecto de los expedientes mediante los cuales tramitaron los contratos de concesión de los que tenía conocimiento la DEO, para ser presentado ante el Comité de Control.

No obstante, la Dirección informó que dicho universo no incluía los contratos de carácter



Auditoría General de la Nación

oneroso registrados en el sistema SIENA, de los que no formó parte la AABE, refiriéndose a “todas las operaciones de la actividad inmobiliaria estatal iniciadas en las diferentes jurisdicciones del ENA”.

En definitiva, se constató que la AABE conformó un universo “depurado” de expedientes por los que tramitan contratos de concesión fundamentado en información incompleta y no confiable, toda vez que los expedientes se encuentran incompletos o no están vinculados con los antecedentes de modo de conocer la trazabilidad de la operatoria.

Ello así, conforme la información suministrada por la auditada, por cada contrato de concesión tramitaba un expediente, cuando en realidad, se comprobó que se iniciaban tres expedientes por contrato, los cuales no estaban vinculados entre sí ni fueron informados por la DEO.

Por el contrario, la Dirección informó, en algunos casos los expedientes iniciados por la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas (“Compr.ar”) y otros por la Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión Documental.

Ocurrió la misma situación en relación a la adjudicación que tramitó mediante expediente EX-2019-4787089-APN-DMEYD#AABE, respecto de la cual el área interviniente informó la tramitación de un expediente, pero al obtener información complementaria, se comprobó que se conformaron otros dos expedientes que no se vincularon con los anteriores, ni fueron informados.

Lo expuesto previamente da cuenta del incumplimiento de las acciones previstas en la Decisión Administrativa 1069/2012 y 76/2019⁶¹, por parte de las áreas involucradas.

4.4.2 Del análisis de la información remitida, se verificó la existencia de contratos vencidos y, por ende, contrarios a la normativa vigente.

⁶¹ A título ilustrativo, se mencionan algunas acciones que tenía a cargo la Dirección Nacional de Gestión Inmobiliaria y luego de la D.A. 76/19, posteriormente la Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios, como así las Direcciones inferiores a su cargo: 1. realizar el seguimiento y administración sobre todas las operaciones inmobiliarias vigentes y no vigentes en bienes del Estado Nacional; 2. Coordinar con la Dirección del Banco de Inmuebles perteneciente a la Dirección Nacional del Registro de Bienes Inmuebles, la actualización de los datos de su competencia en los sistemas de información de bienes. 3. Mantener actualizado el Registro de las operaciones efectuadas por la Dirección, según los lineamientos del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional y gestionar los contratos de carácter inmobiliario, impulsando las tramitaciones administrativas que fueran requeridas en cada caso. 4. Mantener actualizada la información asociada con los contratos preservando la integridad de las bases de datos de la Agencia.



Auditoría General de la Nación

Del análisis de la documentación se constató que, hasta el 2019, la Agencia contaba con 351 contratos de concesión sin ser renovados, estando los mismos en estudio, y 47 contratos de concesión renovados.

La falta de renovación de los contratos de concesión realizada en forma oportuna, conlleva riesgos que implican un eventual perjuicio económico para el ENA, en tanto generan falta de cobertura del Estado Nacional frente a terceros, mantiene en el tiempo situaciones contractuales que pueden resultar contrarias a las necesidades del ENA y/o locaciones cuyo canon locativo no se ajusta a los valores de mercado, entre otras cuestiones.

4.4.3 Se constató que la Agencia de Administración de Bienes del Estado carece de instancias de control suficiente en el proceso de celebración de contratos de concesión, lo cual da cuenta de la debilidad del sistema de control interno implementado.

El hallazgo precedente se fundamenta en las cuestiones que se detallan a continuación.

4.4.3.1 Se verificó que la AABE utilizó un precio base de cotización sin estar debidamente justificado.

a) En cuanto a la concesión del Bajo Viaducto Mitre, la Agencia informó al TTN, en primer lugar, una superficie total a tasar de 53.728m² y luego, realizó una aclaratoria, indicando que la superficie a concesionar es de 53.470m².

Para la cotización de la superficie a concesionar, en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, la Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios, realizó un prorrateo en el valor del m², disminuyendo el valor base de cotización, esgrimiendo que, entre el pedido preliminar al Tribunal de Tasaciones de la Nación y lo informado por la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información, había una diferencia de superficie en el Espacio 11 del Barrio Chino, motivo por el cual se prorrateó el valor por m² de dicho Espacio.

Cabe destacar que, la metodología aplicada, tal es el prorrateo del valor original de tasación en función de la cantidad de metros cuadrados modificados, es errónea, en tanto debiera haberse dado intervención al órgano tasador, nuevamente.

En resumen, el análisis del expediente arrojó que las Asociaciones Vecinales del barrio de Belgrano cuestionaron el valor base de la cotización por considerarlo por debajo del mercado



Auditoría General de la Nación

y, la Agencia lo desestima argumentando que “los reclamos afirman que el valor base está por debajo de los valores de mercado; frente a eso hay que aclarar que el mismo fue fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, organismo descentralizado dependiente del Ministerio de Interior, quien es el organismo competente a tales efectos conforme la normativa vigente”, sin reconocer que dicho Tribunal debería haber tenido una segunda intervención.

b) En cuanto a la concesión adjudicada a Agrícola Don Luis S.A. de un inmueble en el establecimiento Campo los Andes en Tunuyán – provincia de Mendoza, un informe de requerimiento⁶² estipula que la concesión es por 6 lotes de dicho campo por un total de 199,3 hectáreas y que, para el precio base se toma la tasación realizada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación⁶³. Sin embargo, el TTN realizó las tasaciones por un total de 181,18 hectáreas, y las mismas contemplan los 6 lotes licitados, otros dos lotes y una parcela más.

Para la determinación del precio base, la AABE consideró un valor proporcional del valor estipulado por el TTN, pero en superficies que difieren a las que tomó el Tribunal. Del análisis de la documentación se desprende que al TTN se le informó y utilizó para tasar el lote 16, la cantidad de 68 ha mientras que, la AABE consideró la cantidad de 87,7ha para la determinación del precio base del mismo lote.

En este caso, también, la Agencia debió haber solicitado una nueva tasación al TTN informando los lotes a licitar.

4.4.3.2 Analizada la concesión del Bajo Viaducto Mitre, se detectaron inconsistencias en la evaluación realizada por el Comité de Asesoramiento Técnico, integrado por personal del Ministerio de Transporte de la Nación y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte de CABA. La situación detectada da cuenta de la debilidad de los controles implementados por la AABE respecto de las evaluaciones realizadas por el Comité.

Dicho Comité era el encargado de evaluar la propuesta urbana y arquitectónica efectuada por los oferentes Dorrego SA, SHC, Viaducto Policultural S.A. y Fogsa S.A., respecto de la concesión del Bajo Viaducto Mitre dividida por tres espacios “Hipódromo, Clubes y Barrio Chino”.

⁶² IF-2018-34673764-APN-DGP#AABE.

⁶³ IF-2018-33416648-APN-TTN#MI.



Auditoría General de la Nación

Al momento de evaluar el “punto 1.2.1.2. Acceso y frentes de la zona de uso locativo en el espacio Clubes”, el Comité no le otorgó puntos al oferente SHC argumentando que, si bien propone accesos, no especifica la cantidad que realizarían, por lo que no se puede calificar.

En el caso de Viaducto Policultural S.A., el Comité no le otorgó puntos porque el oferente propone 18 accesos, pero no supera la cantidad de accesos que propone Dorrego SA.

Al oferente Dorrego S.A., el Comité le otorga 10 puntos ya que propone 52 accesos, superando así la cantidad de accesos que se plantean en cada una de las otras propuestas.

Sin embargo, al evaluar el oferente Fogsa S.A., el Comité argumenta que no le otorga puntos porque la empresa propone menos de 62 accesos, el cual es el número superador propuesto por SHC.

La situación descripta evidencia inconsistencias e incongruencias en el otorgamiento de puntaje a los oferentes que se fundamenta en la ausencia de parámetros objetivos que regulen la gestión del Comité de Asesoramiento Técnico. En adición, se constató que la Agencia de Administración de Bienes del Estado utilizó dichos puntajes para justificar la puntuación de los oferentes sin analizar la tarea efectuada por el Comité y, consecuentemente, sin implementar puntos de control que permitan detectar inequidades en el proceso.

4.4.3.3 En la concesión del Bajo Viaducto Mitre se detectaron inconsistencias en cuanto al análisis y posterior evaluación de las Propuestas de Inversión presentadas por los oferentes, lo que da cuenta de la falta de puntos de control implementados por parte de la Agencia.

a) En el expediente por el cual tramitó la concesión Bajo Viaducto Mitre, obra un Informe Técnico realizado por un consultor externo el cual analiza las distintas propuestas de inversión presentadas por los cuatro oferentes.

Del análisis de dicho expediente se constató la ausencia de un criterio unificado de selección de las superficies de espacios públicos y locativos a concesionar, puesto que el consultor determinó distintos criterios para computar la superficie concesionable.

- ✓ Dorrego S.A.: se tomó como superficie concesionable la indicada por la AABE-
- ✓ Fogsa S.A.: mantuvo los valores de superficie indicados en los planos presentados por el oferente.



Auditoría General de la Nación

- ✓ SHC: también se utilizaron los valores de superficie en planos presentados por el oferente.
- ✓ Viaducto Policultural S.A.: para los espacios locativos, se emplearon los datos de superficie del texto presentado, mientras que, para los espacios públicos, se calculó la diferencia entre la superficie concesionable y los valores de espacios locativos

b) De conformidad con el Informe mencionado, es posible concluir que todos los oferentes propusieron una inversión por encima de los valores de mercado. Particularmente, se señala la oferta de inversión presentada por SHC, la cual contempla la mayor diferencia con aquella estimada por el técnico. Por su parte, Fogsa S.A., en cuanto a los espacios locativos, se mantuvo dentro de los valores de mercado.

Si bien la DEO elaboró un cuadro denominado “Puntaje de Inversión”, que detalla la asignación de puntajes a los oferentes sobre el Plan de Inversión, el cual representa el 50% de la grilla de puntuación total de la matriz del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, no obran constancias en el Expediente del criterio y parámetros utilizados por esa Dirección para ello, como así tampoco, guarda relación dicho puntaje con el Informe elaborado por el consultor externo. En adición, no se explicitó el criterio ni la fundamentación ni la metodología utilizada en la puntuación que fundamentó la adjudicación a SHC.

c) Por último se desprende del Informe Técnico del consultor externo – a pesar de no contar con documentación que respaldo lo expresado – que la inversión del oferente que resultó adjudicatario presentó montos que estaban “sensiblemente por encima de los valores de mercado”: la inversión declarada en espacios públicos fue de entre 6 y 7 veces mayor a la estimada por el consultor externo, la de espacios locativos es superior en aprox. un 12% a la estimada por el consultor y la inversión declarada en infraestructura es aprox. 2 a 3 veces la estimada por el consultor.

A su vez, corresponde destacar que el Informe Técnico mencionado previamente, tampoco cuenta con documentación de respaldo que permita fundamentar las conclusiones expresadas y, por su parte, la AABE no requirió documentación complementaria que justifique la puntuación sobre el Plan de Inversión.

4.4.4 En el marco de la propuesta urbanística para los Bajos Viaductos, la AABE firmó un Convenio con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires incumpliendo la Ley 19.549,



Auditoría General de la Nación

Procedimientos Administrativos, art. 3, ya que delegó atribuciones propias de la AABE al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

El 3/09/2018 se firmó el Convenio CONVE-2018-44410589-APN-DMEYD#AABE entre AABE y GCABA, representada por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, por el que se decidió avanzar en el desarrollo de una propuesta urbanística para los Bajo Viaductos Ferroviarios.

En ese marco, la AABE se obligó a requerir del mentado Ministerio, la confección de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares de las contrataciones a realizar, las especificaciones técnicas y las restricciones de uso de los proyectos respectivos y, respecto de todas las iniciativas que reciba para la ocupación, uso, obra, y/o explotación de Bajo Viaducto, para poder aprobar cualquier adjudicación, autorización y/o permiso.

Por su parte, el GCABA, se obligó a integrar las Comisiones Evaluadoras que se conformen en el ámbito de la AABE a los fines de adjudicar cada uno de los proyectos que se liciten y expedirse respecto de las autorizaciones y/o permisos que la AABE otorgue.

Esta situación contradice lo establecido en la Ley 19.549, Procedimientos Administrativo, art. 3, el cual establece que la competencia de un organismo es improrrogable y que la avocación será procedente a menos que una norma expresa disponga lo contrario. Por lo tanto, las atribuciones respecto del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, la Comisión Evaluadora para la aprobación de Proyectos, son propias de la Agencia e indelegables.

Cabe aclarar que, previo a la firma del Convenio, la DGAJ alertó sobre esta delegación de competencia, resaltando que “no resulta factible que a través del convenio en análisis la AABE asuma competencias propias y específicas del GCABA ni viceversa”. En este marco, dictaminó que se debía modificar el convenio, dejando asentado que la intervención del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la confección de los pliegos de contratación de los proyectos que pretenda licitar esta Agencia, lo sea en el marco de la colaboración del Convenio. De igual modo, en tanto la integración de la Comisión Evaluadora, destacó que debía estar reservada únicamente a funcionarios de la Administración Pública Nacional, por tal motivo se debía reformular el Convenio, pudiendo darse intervención al GCABA en el marco de lo dispuesto por el Decreto



Auditoría General de la Nación

1030/2016, artículo 62 in fine.

5. DESCARGO DEL AUDITADO

Por Nota 153/2023 – AG02 se envió a la Agencia de Administración de Bienes del Estado el Proyecto de Informe para que efectuara las aclaraciones o comentarios que considere pertinentes.

Mediante Nota NO-2023-100698819-APN-AABE#JGM el Presidente de la Agencia remitió comentarios y aclaraciones que ratificaron, complementaron o ampliaron los comentarios oportunamente efectuados.

Es del caso señalar que la Agencia expresa en su descargo que ha llevado a cabo acciones congruentes con las recomendaciones citadas en el Informe, las cuales serán objeto de futuras labores de auditoría (ver página 126 del presente informe).

La mencionada nota se agrega al presente informe como ANEXO VI. Asimismo, como ANEXO VII se incorpora el análisis efectuado al descargo confeccionado por AABE.

6. RECOMENDACIONES

6.1 Adecuar el Plan Estratégico, definiendo los objetivos en función de aquellos establecidos para la Agencia en el DNU 1382/2012, debiendo tener en cuenta para ello, la identificación de los procesos sustantivos y los de apoyo, la valoración de los riesgos que los mismos conllevan y la adecuación de la estructura orgánico-funcional al flujo de dichos procesos. En ese sentido, generar instancias de control y monitoreo que permiten orientar los procesos implementados al cumplimiento de los objetivos. **(Cde. 4.1.1).**

6.2 Incluir el abordaje de los ODS pertinentes en el Plan Estratégico de la Agencia, a fin de contribuir con el responsable de la meta 11.3 y 11.4 para el cumplimiento de los objetivos, teniendo en consideración que los ODS son objetivos globales tendientes a erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad para todos como parte de una nueva agenda de desarrollo sostenible, que comprometen tanto a gobiernos como a actores privados **(Cde. 4.1.2).**

6.3 Confeccionar manuales de procedimientos que cuenten, de manera detallada, mediante flujogramas, las actividades que se desarrolla en cada una de las áreas sustantivas en los procesos



Auditoría General de la Nación

de subastas, concesiones y transferencias de inmuebles en el marco de convenios urbanísticos, leyes especiales dictadas por el Congreso de la Nación y el Procrear. Dichos manuales permitirán, fundamentar los procedimientos bajo un marco jurídico-administrativo establecido, contribuir a la unificación de los criterios en la elaboración de las actividades y uniformidad en el trabajo, estandarizando los métodos de trabajo para que el mismo se desarrolle de manera eficiente, delimite las funciones y responsabilidades del personal, establezca los controles administrativos y facilite la toma de decisiones fundamentada. **(Cde. 4.1.3)**

6.4 Documentar los análisis efectuados para la definición y programación de las metas informadas a la ONP, las evaluaciones efectuadas respecto de su cumplimiento, los desvíos detectados, los motivos de tales desvíos y, en caso de corresponder, su reprogramación, de modo de contar con información completa y confiable en la materia. Ello así, los Informes de Gestión que se elaboren y la información que se suministre a la ONP será trazable y permitirá conocer el origen de los desvíos y las medidas adoptadas al respecto, todo lo cual evidenciará los fundamentos del proceso de toma de decisiones. **(Cde. 4.1.4 y 4.1.5)**

6.5 Implementar acciones tendientes a la confección de un registro único de inmuebles del Estado Nacional y de los contratos celebrados al respecto, a los efectos de conformar el universo de los mismos. Prever una metodología que permita la actualización de los datos allí contenidos con una periodicidad predeterminada, de modo de contar con información completa y actualizada que permita la toma de decisiones fundamentada. Asimismo, generar perfiles de acceso restringidos a dicho registro, en función de la jerarquía y de las funciones asignadas, de manera de garantizar su confiabilidad e integridad. Todo ello a los efectos de dar cumplimiento al principio de transparencia previsto en los Decretos 1382/2012 y 2670/2015. **(Cde. 4.1.6, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.7, 4.3.12 y 4.3.13).**

6.6 Releva, detectar e identificar las necesidades que fundamenten las acciones de disposición de los bienes inmuebles del ENA, en cumplimiento de los objetivos definidos en el DNU 1382/2012, art. 8, inc. 7. Asimismo, generar la documentación respaldatoria pertinente que dé cuenta de los antecedentes de la operatoria realizada. **(Cde. 4.2.1).**

6.7 Garantizar la intervención de las áreas técnicas pertinentes en la elaboración de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, de forma de definir las Especificaciones Técnicas acorde



Auditoría General de la Nación

al procedimiento a realizarse. Efectuar el seguimiento de los procesos a los efectos de asegurar la idoneidad de los oferentes y el precio más conveniente para el Estado Nacional. **(Cde. 4.2.2).**

6.8 Garantizar la concurrencia de interesados y, consecuentemente, la competencia entre oferentes, en cumplimiento de los principios establecidos por el Decreto Delegado 1023/2001, art. 3. En ese mismo sentido, la publicidad y difusión de las actuaciones, garantizará la transparencia en los procedimientos. Sin perjuicio de ello, se deberá verificar, oportunamente, que los oferentes cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos a los efectos de asegurar la igualdad de tratamiento de los mismos. **(Cde. 4.2.4, 4.2.5 y 4.2.11).**

6.9 Desarrollar e incorporar los estudios o informes correspondientes que justifique la determinación del precio base, con la documentación de respaldo pertinente, en los casos que la Agencia se aparte la tasación practicada por el Tribunal de Tasación de la Nación. **(Cde. 4.2.3, 4.2.7 y 4.2.11).**

6.10 Conformar actuaciones administrativas que contengan con la totalidad de la documentación respaldatoria que dé acabada cuenta de los antecedentes y fundamentos de las decisiones adoptadas y de los circuitos de control implementados en cada procedimiento llevado a cabo. **(Cde. 4.2.9, 4.2.10, 4.2.11, 4.2.12 y 4.2.13).**

6.11 Mantener actualizado el registro de inmuebles del ENA, de modo de detectar aquellos ociosos o sub-utilizados que puedan ser destinados a la venta y/o a proyectos de desarrollo urbano de ordenamiento territorial en congruencia con lo estipulado en el PET. Asegurar la afectación del producido de las operaciones realizadas en consonancia con la planificación del destino de los fondos basada en políticas, planes y programas definidas en el mencionado PET. **(Cde. 4.2.6, 4.2.8 y 4.3.1).**

6.12 Adoptar los recaudos necesarios a fin de cumplimentar con el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del EN, art. 99 y el Decreto 894/17, art. 7 y en función de ello, conformar actuaciones administrativas que contengan con la totalidad de la documentación respaldatoria que dé acabada cuenta de los antecedentes y fundamentos de las decisiones adoptadas y de los circuitos de control implementados en cada procedimiento llevado a cabo, tal lo explicitado en el Punto 6.10 del presente. **(Cde. 4.3.2).**



Auditoría General de la Nación

6.13 Generar circuitos de control eficientes de la actividad inmobiliaria a los fines de garantizar el cumplimiento de los objetivos definidos en la materia y, consecuentemente, su adecuación a la normativa aplicable. **(Cde. 4.3.6, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11 y 4.3.14).**

6.14 Tramitar las investigaciones sumariales a fin de deslindar las responsabilidades según las irregularidades encontradas y, de corresponder, impulsar las acciones judiciales en los fueros pertinentes. **(Cde. 4.1.6.3, 4.2, 4.2.7, 4.2.11, 4.2.13, 4.3.6, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.13.3 y 4.4.2).**

6.15 Realizar un seguimiento de los fondos transferidos, y de las rendiciones de cuentas en los casos de transferencias de mayor valor en el marco de convenios urbanísticos. **(Cde. 4.3.5).**

6.16 Elaborar registros de los expedientes tramitados de modo de contar con información completa, actualizada, confiable y trazable respecto de los trámites efectuados, facilitando la implementación de controles y exponiendo el proceso de toma de decisiones fundamentada. **(Cde. 4.3.3, 4.3.4, 4.3.7, 4.3.12 y 4.3.13).**

6.17 Definir el criterio de selección de inmuebles del ENA a los fines de su administración y disposición y, generar constancias indubitables del diagnóstico urbano efectuado que fundamente los Convenios Urbanísticos suscriptos. **(Cde. 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.12).**

6.18 Realizar tareas vinculadas con la detección, selección de inmuebles, saneamiento dominial y transferencia al Procrear, y tomar acciones de articulación y coordinación concretas con el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, tendientes a la incorporación de inmuebles destinados al seguimiento de la meta 11.1 ODS. **(Cde. 4.3.15 y 4.3.16).**

6.19 Identificar e implementar acciones tendientes a completar y actualizar el universo de contratos celebrados sobre los bienes inmuebles del ENA a fin de implementar los controles pertinentes. **(Cde. 4.4.1).**

6.20 Regularizar la cartera de contratos vencidos a fin de evitar percibir cánones desactualizados, sin contar con un marco contractual determinado. **(Cde. 4.4.2).**

6.21 Diseñar un circuito administrativo para las concesiones de uso, que detalle las responsabilidades de las áreas involucradas, los puntos de control definidos y la documentación que debe conformar las actuaciones administrativas generadas al afecto, de modo de minimizar riesgos en el proceso licitatorio y explicitar los fundamentos de las decisiones adoptadas. Adoptar las acciones disciplinarias que se estimen pertinentes en función de las irregularidades



Auditoría General de la Nación

detectadas en los procesos llevados a cabo en el período auditado. **(Cde. 4.4.3, 4.4.3.1, 4.4.3.2 y 4.4.3.3).**

6.22 Adecuar a la normativa aplicable los convenios celebrados con las jurisdicciones locales. **(Cde. 4.4.4).**

7. CONCLUSIÓN

Las tareas de auditoría realizadas tuvieron como objetivo evaluar la gestión desarrollada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado sobre los inmuebles pertenecientes al Estado Nacional, para el período que abarca desde el año 2016 hasta el primer semestre de 2019 y, a los fines de dar cumplimiento al objetivo definido, se seleccionaron ejes temáticos que permitieran comprender el funcionamiento de la Agencia.

De tal forma, el relevamiento y análisis efectuados permiten concluir que la Agencia de Administración de Bienes del Estado no ejecutó las políticas y procedimientos que rigen la administración y disposición de los bienes inmuebles del Estado Nacional conforme a criterios de eficacia y equidad, dado que, se verificó, entre otras cuestiones, que el diseño del Plan Estratégico 2018/2023 no contempló en forma completa, el propósito y los objetivos planteados por el DNU 1382/2012 para la Agencia.

En cuanto al abordaje de los ODS adoptados en el mentado Plan Estratégico, no se obtuvieron evidencias que la Agencia haya considerado el ODS 11 “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, a fin de efectuar un aporte transversal al responsable de la meta 11.3 “aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países” y 11.4 “redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo”.

Además, las cuestiones que se enumeran a continuación permiten concluir, también, que la administración y disposición de los bienes del Estado Nacional no se ejecutaron en función de políticas y procedimientos según criterios de eficacia y equidad: -la falta de diseño, implementación y aprobación de manuales de procedimientos respecto de los procesos de subastas, concesiones y transferencias realizadas en el marco de convenios urbanísticos, leyes especiales aprobadas por el Congreso de la Nación y en el marco del Procrear; -falta de registros



Auditoría General de la Nación

y documentación respaldatoria que fundamenten la programación, reprogramación y ejecución de las metas definidas e informadas a la Oficina Nacional de Presupuesto; -inconsistencias entre las metas efectivamente ejecutadas y las informadas a la ONP.

Todo ello da cuenta de que la AABE careció de información completa, actualizada y confiable respecto del universo de inmuebles del Estado Nacional y, la sumatoria de las variables descriptas y cotejadas con los resultados obtenidos demostró la ausencia de un sistema de control de gestión.

Con respecto a las subastas de inmuebles llevadas a cabo entre 2016 y 2019, se concluye que las operaciones efectuadas tampoco cumplieron con criterios de eficacia y equidad y ello se basa en: -la ausencia de constancias que den cuenta del cumplimiento de los requisitos establecidos por el art. 8, inc. 7 del DNU 1382/2012; -la falta de mecanismo para determinar el precio base en las subastas; -la falta de documentación de respaldo que justifique la toma de decisiones en la materia.

Del análisis de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares respecto de procesos de ventas, se constató: -inconsistencias en las especificaciones técnicas, -baja participación de oferentes en las subastas en donde en el 58% de los casos no existió puja generando un impacto directo en la formación de precio del inmueble; -la habilitación por parte de la Agencia a participar de las subastas públicas a oferentes que no cumplieron con la totalidad de los requisitos exigidos por el mencionado Pliego.

Se constató que la AABE no realizó un relevamiento previo e integral de los inmuebles ociosos o subutilizados, careciendo de datos actualizados, completos y confiables que permitan efectuar una selección fundamentada de los inmuebles para su venta y consecuente afectación del producido a las políticas, planes y/o programas definidos por el Estado Nacional. Del relevamiento de las ventas de inmuebles por jurisdicción, pudo comprobarse que la Agencia auditada operó en 4 jurisdicciones, siendo CABA la jurisdicción que concentró el 77,14% de las operaciones. Por último, de la comparación entre el valor venal de los inmuebles fijado por el TTN y el valor adjudicado, se constató la adjudicación de 10 inmuebles a un menor valor que el establecido en las tasaciones por un monto de USD 61.964.138.

Respecto de las transferencias de inmuebles que no constituyeron ventas, se verificó



Auditoría General de la Nación

que no fueron asignadas para el desarrollo urbano conforme el DNU 1382/2012 y que no se cumplió en su tramitación con los principios de equidad y eficacia, lo cual se fundamenta principalmente en que la auditada no tuvo en miras la distribución geográfica y el perfil socioeconómico de la población objetivo, conforme a las políticas de ordenamiento territorial plasmadas en el Plan Estratégico Territorial. Por el contrario, la AABE no contó con registros y documentación que evidencie un efectivo diagnóstico de situación de las locaciones y de los inmuebles elegidos para el desarrollo urbano; ni con lineamientos urbanísticos, donde conste el proyecto a realizar, plazos de la realización de obra, montos a asignar al desarrollo urbano, facultades de control y seguimiento a favor de la Agencia de los fondos transferidos, ni la consecuente obligación de rendir cuentas.

Del análisis de las operaciones de transferencia de inmuebles a título de dación en pago se desprende que la AABE no ejerció su rol de órgano rector centralizador de toda la actividad de administración y disposición de bienes inmuebles del Estado Nacional, ya que se comprobó que, en el marco del Convenio Urbanístico -Viaducto y Comunas-, la AABE no utilizó una metodología o criterio unívoco para seleccionar los inmuebles que fueron transferidos a GCABA a título de dación en pago. En este contexto, la auditada incumplió la Ley 25.917 - Régimen Federal de Responsabilidad Fiscal, art. 15 bis, con respecto a los inmuebles transferidos al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en el marco de Convenio Urbanístico Viaducto.

En referencia a los inmuebles transferidos a GCABA en el marco del Convenio “Paseo del Bajo” en concepto de dación en pago, se constató que la Agencia de Administración de Bienes del Estado transfirió los inmuebles del Estado Nacional por USD 169.940.641 en contraposición al marco legal aplicable ⁶⁴ y tampoco ejerció el control pertinente respecto de la contraprestación asumida por el Gobierno de la Ciudad.

Por lo tanto, se evidenció que, durante el período auditado, la AABE transfirió inmuebles del Estado, en concepto de dación en pago a favor de GCABA pero, en contraposición, no realizó propuestas para la incorporación de nuevos inmuebles al Programa

⁶⁴ Constitución Nacional, art. 75 inc. 5, Ley 22.423 (ventas), Ley 23.967 (Programa Arraigo), Decreto Delegado 1023/2001 (contratación directa) o Decreto 902/2012 (Procrear).



Auditoría General de la Nación

Procrear, como tampoco efectuó acciones tendientes a la articulación y coordinación con el responsable de la Meta 11.1 de los ODS.

Por último, en función del relevamiento efectuado sobre los contratos de concesión, se concluye que la Agencia administró los mismos de manera ineficaz, por los siguientes motivos: -la falta de información relativa al universo de contratos de concesión celebrados en relación a los inmuebles del Estado Nacional durante el período auditado; -la existencia de contratos vencidos y, por ende, contrarios a la normativa vigente y -la carencia de instancias de control suficiente en el proceso de celebración de contratos de concesión.

Todo lo expuesto previamente da cuenta de la debilidad del sistema de control interno implementado por parte de la AABE en materia de administración y disposición de bienes del Estado Nacional.

8. LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME

Ciudad de Buenos Aires, 31 de agosto de 2023.



Auditoría General de la Nación

ANEXO I

Universo de desarrollos urbanos y convenios urbanísticos firmados por la AABE

Etiqueta		Ubicación	Operación	Destinatario	Jurisdicción	Valor adjudicación
PASEO DEL BAJO ⁶⁵	CAF Contrato de préstamo subsidiario al Contrato de Préstamo N 9710/CAF-0	Parcelas 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 162c, la manzana 162f, 162g y las parcelas 1 y 2 de la manzana 162j.	DACIÓN EN PAGO	GCABA	CABA	USD 5.278.877,01
		C20, S3, M77a		GCABA		USD 24.015.240,64
		C1, S76, M137a, P1, 3, 4, 5, 6		GCABA		USD 26.612.299,47
		C20, S3, M86a, Parcelas 4 y 5ª		GCABA		USD 8.846.791,44
		C19, S15, M187		GCABA		USD 1.856.149,73
		C20, S3, M86a, P9		GCABA		USD 33.865.508,02
		C20, S3, M83		GCABA		USD 14.234.224,6
		C20, S3, M86a, P2		GCABA		USD 17.129.679,14
		C20, S3 M66b, parcelas 1r, 1s, 2 y C19, S15, M162c, Parcela 12		GCABA		USD 28.870.855,61
		C20, S3, M66b, P1p		GCABA		USD 4.888.235,29
		C15, S47, M162a, Parcelas 35b y 35d		GCABA		USD 4.342.780,75
	CATALINAS NORTE II	Avenida Eduardo Madero N° 1255, CABA. Catalinas Norte Parcela 3	Subasta Pública	FIDEICOMISO BAP	CABA	USD 25.050.000,00
		San Martin N° 1355, CABA. Catalinas Norte Parcela 2	Subasta Pública	FIDEICOMISO BAP		USD 23.025.000,00
		Avenida Eduardo Madero S/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martin, CABA. Catalinas Norte Parcela 5 EX 7	Subasta Pública	CONSULTATIO		USD 50.000.000,00
		Avenida Eduardo Madero S/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martin, CABA. Catalinas Norte Parcela 6				USD 50.100.000,00

⁶⁵ En **ANEXO III** se detallan los antecedentes.



Auditoría General de la Nación

		Avenida Eduardo Madero S/Nº, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martín, CABA. Catalinas Norte Parcela 8 EX 4	Subasta Pública	TGLT		USD 40.500.000,00
		Avenida Eduardo Madero S/Nº, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martín, CABA. Catalinas Norte Parcela 7 EX 5	Subasta Pública	CONSULTATIO		USD 40.200.000,00
		Avenida Eduardo Madero N° 855/955- Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38, designados originalmente como Parcela 9 (parte) y Parcela 10 (parte), actual Parcela 1 C	Subasta Pública	N/A		N/A
			Subasta Pública	SANTA MARIA		USD 40.500.000,00
VIADUACTO ⁶⁶	RETIRO	Avenida Doctor José María Ramos Mejía Nros 1.302, 1.320, 1.340, 1.346, 1.348. 1.350, 1.358, 1.382, 1.384, 1.386, 1.388, 1.390, 1.392, 1.394, 1.396, 1.398, 1.400, 1.402, 1.404, 1.408, 1.420, 1.422, 1.430, 1.442, 1.552 esquina Avenida del Libertador Nros. 149, 199, 341, 343, 349, 351, 353, 355, 357, 359, 361 y 371- Circunscripción 20 – Sección 03 – Manzana 66B – Parcela 1m	Subasta Publica declarada desierta, finalizada en DACION EN PAGO	GCABA	CABA	USD 60.104.180,58
			Subasta Pública declarada desierta.	GCABA		
	URQUIZA	Av. Franklin D. Roosevelt S/Nº esq. Bucarelli- Circunscripción: 16- Sección: 63 – Mz. 100 F – Parcela 2 (parte)	Subasta Publica declarada desierta, finalizada en DACION EN PAGO	GCABA	CABA	USD 13.460.176,99
	CATALINAS SUR	Avenida Brasil N° 16, Avenida Don Pedro de Mendoza S/Nº, esquina calle Gualaguay S/Nº, esquina calle Caboto S/Nº esquina calle Arnaldo D' Esposito S/Nº- Circunscripción 4 – Sección 6 – Manzana 64A – Parcela 7 (parte)	Subasta Pública declarada desierta, finalizada en DACION EN PAGO	GCABA	CABA	USD 30.483.521,85
		Av. Brasil N° 34 y Arnaldo D' Esposito S/Nº - Catalinas Sur Parcela 6 (parte), CABA	DACION EN PAGO	GCABA	CABA	USD 17.286.565,13
	COLEGIALES	Vidal S/Nº entre calle a ceder- paralela a Virrey Avilés- y calle a ceder proyección Virrey Olaguer y Feliú- Circunscripción 17 – Sección 37 – Manzana 115 (Parte), correspondiente a la Parcela 1 ex (Parcela 7)	Subasta Pública declarada desierta, y finalizada en DACION EN PAGO	GCABA	CABA	USD 11.271.744,60
			Subasta Pública declarada desierta			
			Subasta Pública			

⁶⁶ En **ANEXO II** se detallan los antecedentes.



Auditoría General de la Nación

			declarada desierta			
		Subasta Pública declarada desierta				
		Moldes S/Nº esquina proyección de calle Palpa- Circunscripción 17 – Sección 37 – Manzana 115, Parcela 04 (ex Parcela 01)	Subasta Pública	Sancor Cooperativa		USD 5.600.000,00
		Moldes S/Nº entre proyección de calle Palpa y proyección de calle Aguilar- Circunscripción 17 – Sección 37 – Manzana 115 (Parte), integrado por la Parcela 05 (ex Parcela 02) y la Parcela 06 (ex Parcela 03)	Subasta Pública	Sancor Cooperativa		USD 8.150.000,00
		Moldes S/Nº esquina proyección de calle Aguilar- Circunscripción 17 – Sección 37 – Manzana 115 (Parte), Parcela 07 (ex Parcela 04)	Subasta Pública	Sancor Cooperativa		USD 5.450.100,00
		Moldes S/Nº esquina proyección de la calle Céspedes- Circunscripción 17 – Sección 37 – Manzana 115 (Parte), correspondiente a la Parcela 8, ex Lote 5	Subasta Pública declarada desierta y finalizada en DACION EN PAGO	GCABA		USD 4.025.363,68
			Subasta Pública declarada desierta			
			Subasta Pública declarada desierta			
			Subasta Pública declarada desierta			
			Subasta Pública declarada desierta			
		Moldes S/Nº esquina proyección de la calle Céspedes- Circunscripción 17 – Sección 37 – Manzana 115 (Parte), correspondiente a la Parcela 9, ex Parcela 6	Subasta Pública declarada desierta y finalizada en DACION EN PAGO	GCABA		USD 5.284.619,53
			Subasta Pública declarada desierta			
			Subasta Pública declarada desierta			



Auditoría General de la Nación

			Subasta Pública declarada desierta			
			Subasta Pública declarada desierta			
		Vidal S/Nº entre calle a ceder- paralela a Virrey Avilés- y calle a ceder proyección Virrey Olaguer y Feliú- Circunscripción 17 – Sección 37 – Manzana 115 (Parte), correspondiente a la Parcela 11, ex Parcela 9	Subasta Pública declarada desierta y finalizada en DACION EN PAGO	GCABA		USD 6.302.567,90
			Subasta Pública declarada desierta			
			Subasta Pública declarada desierta			
			Subasta Pública declarada desierta			
		Vidal S/Nº entre calle a ceder- paralela a Virrey Avilés- y calle a ceder proyección Virrey Olaguer y Feliú- : Circunscripción 17 – Sección 37 – Manzana 115 (Parte), correspondiente a la Parcela 12 (ex Parcela 08)	Subasta Pública	EMFISA		USD 5.600.000,00
			Subasta Pública declarada desierta			
	PICO - HOLMERG Y VEDIA	Pico N° 4.255 esquina con las Vías de la Línea del Ferrocarril General Bartolomé Mitre, CABA	Subasta Publica	Location One SA	CABA	USD 15.000.001,00
	ORTIZ OCAMPO	Avenida Ortiz de Ocampo, zona de Vías y Ferrocarril General Bartolomé Mitre, CABA	Subasta Publica	Fideicomiso Vías de Ocampo	CABA	USD 40.400.000,00
CARCEL	CÁRCEL DE CASEROS	Avenida Caseros N° 2250 Esquina Calle Pasco S/N Esquina Calle A Ceder Esquina Calle Pichincha N° 2080/84 Circunscripción 2 - Sección 24 - Manzana 89 A Partida 100107 (Parte) Plano Mensura M-163-2015	DACIÓN EN PAGO	GCABA	CABA	USD 7.676.093,45
CARCEL	CÁRCEL DE DEVOTO	Acceso Zabala S/N, Marcos Paz, Buenos Aires Part: 68 - Circunscripción: 3 - Parcela: 191 A - Partida: 206 Part: 68 - Circunscripción: 3 - Parcela: 191 B - Partida: 73691 Part: 68 - Circunscripción: 3 - Parcela: 191 C - Partida: 73692 Part: 68 - Circunscripción: 3 - Parcela: 191 D - Partida: 73693	Transferencia de dominio	N/A	CABA	N/A
PLAYAS FERROVIARIAS	PLAYA FERROVIARIA CABALLITO	Inmueble sito en intersección de calles Seguí y Olegario. Ficha Parcelaria 057-060A-004, parcela 5A. b) Inmueble sito en intersección de calles a ceder y Seguí. Ficha Parcelaria 057-050-014, parcela 5B. c) Inmueble sito en intersección de calles a ceder y Seguí.	DACIÓN EN PAGO	GCABA	CABA	USD 34.424.038,50



Auditoría General de la Nación

		Ficha Parcelaria 057-050-015, parcela 5C. d) Inmueble sito en intersección de calles Morelos y calle a ceder. Ficha Parcelaria 057-050-016, parcela 5D. e) Inmueble sito en intersección de calles Gainza y vías del Ferrocarril. Ficha Parcelaria 057-039B-015, parcela 7A. f) Inmueble sito en intersección de calles Bogotá y Olegario. Ficha Parcelaria 057-039B-011, parcela 6G.				
	PLAYA FERROVIARIA PALERMO	Inmueble identificado catastralmente como Sección 019 – Manzana 071A – Parcela 001. b) Inmueble identificado catastralmente como Sección 019 – Manzana 071A – Parcela 002. c) Inmueble identificado catastralmente como Sección 019 – Manzana 097C – Parcela 001. d) Inmueble identificado catastralmente como Sección 019 – Manzana 097C – Parcela 002.	DACION EN PAGO			
		Lote sito en av. Juan B Justo N° 1460/68/70		N/A		N/A
		Lote sito en calle Godoy Cruz 2200	Subasta Publica	Grupo INVERSA	CABA	USD 7.250.000
		Lote sito en calle Godoy Cruz s/n es. Nicaragua, Lote sito calle Soler entre calle Godoy Cruz y vías FGSM y lote sito en calle Godoy Cruz S/N soler	Subasta Publica	DUMET Propiedades S.A.		USD 4.050.000
				Grupo INVERSA		USD 4.500.000
				N/A		N/A
BARRIO MILITAR	CORRIENTES BARRIO MILITAR	Borgatti S/N° esquina calle Hipólito Irigoyen- Departamento: Capital – Manzana: 171 – Lotes: 2, 3 y 4	Subasta Pública declarada desierta	N/A	Corrientes	N/A
BULLRICH 345	PABELLÓN DEL CENTENARIO	Inmueble sito en Av. Cerviño N° 4820/50 esquina Av. Bullrich N° 345-CABA (Circunscripción 17 - Sección 23 - Manzana 68 - Fracción C)	Realización de un Concurso Ideas.	N/A	CABA	N/A
HUERGO	HUERGO 1 Y 2	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	N/A	CABA	N/A
ESTACIÓN SAENZ PEÑA	MUNICIPALIDAD 3 DE FEBRERO	Un inmueble de aproximadamente 22Ha situado en el Cuadro de Estación “Saenz Peña” Línea: Gral. San Martin – Ramal: SM.(A) en el Municipio de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires.	Subasta (sin ejecución)	N/A	Buenos Aires	N/A
VILLA ADELINA	VILLA ADELINA	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	N/A	Buenos Aires	N/A
TRASBORDO CASEROS	TRASBORDO CASEROS	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	N/A	Buenos Aires	N/A
OBSERVATORIO SAN MIGUEL	MUNICIPALIDAD SAN MIGUEL	Inmueble con una superficie total aproximada de 6,31 Ha, que se identifica con los N° de , ubicado en el Municipio de San Miguel, Provincia de Buenos Aires	Subasta (sin ejecución)	N/A	Buenos Aires	N/A



Auditoría General de la Nación

SAN NICOLAS DE CARA AL RIO	MUNICIPALIDAD DE SAN NICOLAS	Inmueble "Batallón de Ingenieros 602", ubicado sobre la calle Rivadavia entre Terrason y Cochabamba de aproximadamente 36 Hectáreas, en el Partido de San Nicolás, Provincia de Buenos Aires	Realización un Concurso Ideas.	N/A	Buenos Aires	N/A
RIBERA QUILMES	MUNICIPALIDAD DE QUILMES	No se comprometieron inmuebles específicos sino identificar y trabajar sobre inmuebles ubicados en la Ribera de Quilmes	Realización de un Concurso Ideas.	N/A	Buenos Aires	N/A
POLO EDUCATIVO PILAR	POLO EDUCATIVO PILAR	Inmueble ubicado en Ruta Pcial. N° 25 S/N°, entre la Av. Dr. Honorio Pueyrredón y la prolongación de las calles Araoz de Lamadrid, Lima, Rancagua, El Callao, Tacuarí y Salta, de la Ciudad de Pilar, Provincia de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Partido 84; Circunscripción X; Parcelas 2561a y 2562a -).	Revocado por Resolución RESFC-2020-90-APN-AABE#JGM	N/A	Buenos Aires	N/A
SANTA FE PASAJEROS	SANTA FE PASAJEROS	Inmueble delimitado por las calles Avellaneda, Calcena, Vélez Sarsfield y Bv. Gálvez, cuadro de estación Santa Fe Pasajeros, del Ferrocarril Belgrano, Ramal "C.Tramo F", identificado por el	Subasta (sin ejecución)	N/A	Santa Fe	N/A
CONVENIO FERROURBANISTICO AABE/MUNICIPALIDAD DE ROSARIO	MUNICIPALIDAD DE ROSARIO	Inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 7 Manzana 231- Grafico 10 Manzana 252 – Grafico 1 y Manzana 156 – Grafico 1	SIN INFORMACIÓN	N/A	Santa Fe	N/A
EX PENITENIARIA NEUQUEN	EX PENITENIARIA NEUQUEN	Inmueble delimitado por las calles Entre Ríos, J.B. Alberdi, Alderete y Pres. Arturo Illía de la Ciudad de Neuquén (Circunscripción 9 - Sección 20 - Fracción 65 - Parcela 4771 - Parte)	Subasta (sin ejecución)	N/A	Neuquén	N/A
PROYECTO URBANO COSTERO	CORRIENTES	Inmueble identificado como Ex Barrio Militar ubicado en la calle Hipólito Yrigoyen esquina Padre Borgatti de la Ciudad de Corrientes (Nomenclatura Catastral: Depto. Capital, Manzana 171, Lotes 2, 3, 4, 5, 6 y 7,	Realización de un Concurso Ideas.	N/A	Corrientes	N/A
		Inmueble identificado como Vialidad Nacional ubicado en Av. Costanera Gral. San Martín esq. Calle Chaco Esq. Calle 9 de Julio de la Ciudad de Corrientes - - Nomenclatura catastral: Depto. Capital, Manzana 114.				
		Inmueble identificado como Ex - Regimiento ubicado en Av. Costanera Gral. San Martín esq. Calle Quevedo esq. Padre Borgatti esq. Av. 3 de abril de la Ciudad de Corrientes - - Nomenclatura Catastral: Depto. Capital, Manzana 294A.				
		Inmueble identificado como Vías Navegables ubicado en Av. Juan Torres de Vera y Aragón N° 1399 de la Ciudad de Corrientes - - Nomenclatura Catastral: Depto. Capital, Manzana 21,22,23 y 24				
PLAN MAESTRO DE LOS PREDIO FERROVIARIOS B° ALTA CÓRDOBA Y B° TALLERES	MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA	Inmuebles identificados con los CIEs: 1400009798 (parte) y 1400004801(se ubica con frente a la Avenida del Trabajo S/N°, Colomprea, Dr. Mauricio Yadarola, Blvd. Bulnes. Parte de la Estación Talleres Alta Córdoba del Ramal "CC. CBA."), 1400007787 (Estación Playa Alta Córdoba del Ramal "A.1"). El sector en estudio está delimitado por las calles Rodríguez Peña, José Baigorri, Cnel. A. Olmedo y Vías del Ferrocarril, en el Barrio Alta Córdoba.) y 1400009811 (Cuadro de estación Alta Córdoba del Ramal "CC. Cba."	Realización de un Concurso Ideas.	N/A	Córdoba	N/A



Auditoría General de la Nación

		El sector en estudio está delimitado por las calles Gral. Lavalleja, Gerónimo Cortez, Mariano Fragueiro, Juan B. Justo y vías.)				
DISTRITO SUSTENTABLE ESTACIÓN MENDOZA	MUNICIPALIDAD DE MENDOZA	Un inmueble de aproximadamente 230.506,27 m2 (doscientos treinta mil quinientos seis metros con veintisiete centímetros cuadrados) situado entre calles Las Heras- Juan B. Justo, Perú, Suipacha y Tiburcio Benegas en la Ciudad de Mendoza	Subasta (sin ejecución)	N/A	Mendoza	N/A
COVENIO MARCO DE COLABORACIÓN PROYECTO DE REURBANIZACIÓN BARRIO PLAYÓN CHACARITA	PLAYÓN CHACARITA – VILLA FRAGA	Barrio Playón Chacarita identificado como inmueble ubicado en Av. Federico Lacroze 4191, CABA, con una superficie aproximada de 83.315,85 m2 correspondiente al CIE 020026705/1	Transferencia de dominio.	GCABA	CABA	USD 9.877.989,26
PROYECTO URBANISTICO BAJO VIADUCTOS FERROVIARIOS	BAJO VIADUCTO FERROVIARIOS	Bajo viaductos Ferroviarios	Propuesta Urbanística. Concesión	N/A	CABA	N/A
CONVENIO AABE / MUNICIPIO DE PARANA. DELEGACIÓN PARANÁ MEDIO	MUNICIPIO DE PARANA	Inmueble ubicado en la calle Santiago de Liniers 395 de la Ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos denominado “Delegación Paraná Medio”	SIN INFORMACIÓN	N/A	Entre Ríos	N/A



Auditoría General de la Nación

ANEXO II

Antecedentes de los inmuebles afectados a la obra Viaducto San Martín y Mitre

A fin de dejar asentado el universo de inmuebles afectados al Convenio Urbanístico Viaducto, diferenciamos los inmuebles: subastados y adjudicados a personas jurídicas privadas y las subastadas, declaradas desierta y finalmente transferidas a GCABA en concepto de dación en pago.

Inmuebles afectados a Viaducto

Locación	Inmueble	Categoría
Retiro	Av. Libertador S/N esq. Av. Ramos Mejía	Dación en pago
Acassuso	Gral. Paz 12.169 entre Ercilla y Acassuso	Eliminado por Adenda al Convenio
Urquiza	Av. Franklin d. Roosevelt N° 5103/10/14/16 entre Bucarelli y av. Triunvirato n° 4796/88/82/74/66	Dación en pago
Catalinas Sur	Av. Brasil N° 34 y Arnaldo D` Esposito S/N - Catalinas Sur Parcela 6 (parte), CABA	Dación en pago
	Av. Brasil N° 16, Gualaguay S/N°, Caboto S/N y Arnaldo D` Esposito S/N° - Catalinas Sur Parcela 7.	
Ocampo	Avenida Ortiz de Ocampo, zona de Vías y Ferrocarril General Bartolomé Mitre.	Subastada y adjudicada a "Fideicomiso Vías Ocampo"
Pico	Pico N° 4.255 esquina con las Vías de la Línea del Ferrocarril General Bartolomé Mitre.	Subastada y adjudicada a "Location One"
Colegiales	Moldes S/N esquina proyección de calle Aguilar, Parcela 07 (ex Parcela 04).	Subastadas y adjudicadas a "Sancor Cooperativa "y "Emfisa"
	Virrey Olaguer y Feliú, Parcela 12 (ex Parcela 08).	
	Moldes S/N entre Palpa y proyección de calle Aguilar, Parcela 05 (ex Parcela 02) y la Parcela 06 (ex Parcela 03).	
	Moldes S/N esquina proyección de calle Palpa, Parcela 04 (ex Parcela 01).	
	Moldes S/N° esquina proyección calle Céspedes, CABA, Parcela 8, ex Lote 5.	Dación en pago
	Moldes S/N° esquina proyección calle Céspedes, CABA, Parcela 9, ex Parcela 6.	
	Vidal S/N° entre calle a ceder- paralela a Virrey Avilés- y calle a ceder proyección Virrey Olaguer y Feliú, Parcela 11 ex Parcela 9.	
	Vidal S/N° entre calle a ceder- paralela a Virrey Avilés- y calle a ceder proyección Virrey Olaguer y Feliú, Parcela 1 ex Parcela 7.	

Fuente: elaboración propia del equipo de auditoría

A fin de contextualizar las subastas en cuestión realizadas en el período auditado y su posterior afectación de fondos a las obras del Viaducto San Martín y Mitre, se detalla, por un lado, los Convenios firmados entre el Estado Nacional y GCABA, fuera del ámbito de la AABE, que se pudieron recolectar en los expedientes analizados, y por el otro, los Convenios Urbanísticos firmados entre AABE y la jurisdicción local.



Auditoría General de la Nación

Los Convenios firmados en relación a la cuestión bajo análisis, fuera del ámbito de la AABE, son:

- a. Convenio Marco en materia de Transporte Ferroviario firmado entre Secretaria de Transporte de la Nación y CABA el 17/10/2007. En dicho Convenio las partes se comprometen a realizar sus mayores esfuerzos para garantizar un desarrollo eficiente y eficaz del sistema de transporte ferroviario en el ámbito de CABA. Asimismo, acuerdan la posibilidad de suscribir convenios complementarios con el fin de concretar acciones, programas y proyectos comunes o de asistencia para promover los objetivos previstos en el presente.
- b. Convenio complementario al Convenio Marco en materia de Transporte Ferroviaria, firmado entre Ministerio de Interior y Transporte, la Sociedad Operadora Ferroviaria Sociedad del Estado y el GCABA el 29/12/2014.⁶⁷ Se declaró de interés estratégico la construcción de un viaducto sobre la traza existente del Ferrocarril General San Martín, comprometiéndose a la materialización del proyecto en función del oportuno acuerdo respecto de las obras de construcción del viaducto, la implementación de las vías y señales y la construcción de las estaciones elevadas.
- c. Convenio Marco en materia de Transporte firmado entre Estado Nacional y GCABA suscripto el 14/07/2016. Acuerdan que las partes deben realizar sus mayores esfuerzos para garantizar un desarrollo eficaz de los sistemas de tránsito y transporte y promover la realización de obras y servicios que mejoren la movilidad, la circulación y el tránsito en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, establecen que las partes podrán suscribir Convenios Específicos, Convenios Complementarios, entre otros destinados a concretar las acciones, obras, programas, etc., para promover los objetivos previstos en el Convenio.
- d. Convenio complementario al Convenio Marco en materia de Transporte Ferroviario suscripto entre la entonces Secretaria de Transporte del Ex Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación y el GCABA firmado el 28/12/2016. Se declara de interés estratégico la materialización de un viaducto elevado en el Ferrocarril Mitre Ramal Tigre (desde Dorrego a Congreso).

Convenio Específico entre el MTR y la CGABA firmado el 17/07/2017. En dicho Convenio, se

⁶⁷ No se obtuvo acceso al presente Convenio.



Auditoría General de la Nación

observa entre los considerandos que la Ciudad solicita asistencia económica-financiera para la ejecución del proyecto Viaducto Ferroviario elevado en las vías del Ferrocarril General San Martín, en el tramo comprendido desde la estación Palermo hasta la estación La Paternal. En razón de ello, las partes consideran de interés estratégico, materializar la obra del mencionado viaducto, siendo la misma ejecutada por Autopistas Urbanas Sociedad Anónima (AUSA) y financiada por el Estado Nacional.

Por otro lado, se enumeran los Convenios firmados en el ámbito de la AABE:

- a. Convenio Urbanístico firmado entre AABE y GCABA el 3/07/2017. Tiene como objeto dejar asentados los compromisos de las Partes en relación a la enajenación de los inmuebles ubicados en COLEGIALES, y la posterior aplicación de partes de los fondos obtenidos, al financiamiento de obras de urbanización, construcción de viviendas, provisión de servicios básicos, mejoramiento de escuelas y/u hospitales públicos, obras viales y/u otros proyectos que impliquen un desarrollo social ambiental, económico y/o urbano en la Comuna 13. En este marco, se establece que el importe resultante de la enajenación de los inmuebles, luego de deducido el VR y el cual no podrá exceder de un monto de USD 10.000.000 deberá ser destinado a la realización de las obras mencionadas.⁶⁸ En caso de existir un excedente, luego de deducido el VR y el MV, quedará a favor de la AABE.
- b. Convenio Urbanístico firmado entre AABE y GCABA el 19/07/2017. Tiene por objeto dejar asentados los compromisos de las partes en relación a la enajenación de los inmuebles ubicados en CATALINAS SUR y la posterior aplicación de partes de los fondos obtenidos, o su equivalente, al financiamiento de obras de urbanización, construcción de viviendas, provisión de servicios básicos, mejoramiento de escuelas y/u otros proyectos que impliquen un desarrollo socio ambiental, económico y/o urbano en la Comuna 4. En este marco, se establece que el importe resultante de la enajenación de los inmuebles, luego de deducido el VR y el cual no podrá exceder de un monto de USD 20.000.000 deberá ser destinado a la realización

⁶⁸ Se entiende al VR al monto de dinero que recibiría AABE resultante de la enajenación de los inmuebles, compuesto por: 1. monto en dólares correspondiente a la tasación del TTN de los inmuebles ubicados en COLEGIALES, 2. Tasa Compensatoria (tasa nominal anual equivalente al 2% del valor de tasación de cada inmueble desde la fecha de entrada en vigencia del presente convenio a su efectiva enajenación) y 3. aquellos gastos razonables en que hubiere incurrido la AABE desde la fecha de entrada en vigencia del convenio en relación con la administración y enajenación de los inmuebles



Auditoría General de la Nación

de las obras mencionadas.⁶⁹ En caso que exista un excedente luego de deducido el VR y el MV, quedará a favor de la AABE.

- c. Convenio Urbanístico firmado entre AABE y GCABA suscripto el 20/09/2017. El objeto es dejar asentado los compromisos de las partes en relación con los inmuebles ubicados en RETIRO, PICO, ACASSUSO, URQUIZA y OCAMPO, y posterior aplicación del MV a pagos por obras de infraestructura ferroviaria, incluida entre ellas las de viaductos de las líneas ferroviarias Mitre y San Martín, que se realicen en la CABA. Cabe recordar que el MV es el importe en dólares resultante de la enajenación de los inmuebles, luego de deducido el VR⁷⁰, el que tiene su causa en la re zonificación y que debe ser destinado a pagos por las obras mencionadas.
- d. Adenda al Convenio Urbanístico, entre AABE y GCABA firmado el 20/09/2017. Modifica el Convenio Urbanístico firmado entre AABE y GCABA el 19/07/2017 y acuerdan que una vez enajenados los inmuebles y recibidos los fondos de dicha enajenación y siempre y cuando los fondos obtenidos por la enajenación superen el VR, las partes acuerdan destinar el MV de la siguientes manera: USD 20.000.000 a pagos por obras de urbanización, etc., a la Comuna 4 de la Ciudad de Buenos Aires, y el remanente al pago por obras de infraestructura ferroviaria, incluidas entre ellas las de viaductos de las líneas ferroviarias Mitre y San Martín, que se realicen en la CABA.
- e. Adenda al Convenio Urbanístico firmado entre AABE y GCABA el 20/09/2017. Dicha adenda modifica el Convenio Urbanístico firmado entre AABE y GCABA el 3/07/2017, eliminando la definición de valor excedente y modificando el objeto del convenio a fin de dejar asentados los compromisos de las partes en relación a la enajenación de los inmuebles ubicados en COLEGIALES y posterior aplicación de parte de los fondos obtenidos a pagos por obras de urbanización, construcción de viviendas, provisión de servicios básicos, etc., en la Comuna 13 de CABA como así también, al pago por obras en el viaductos de las líneas

⁶⁹ Se entiende al VR al monto de dinero que recibiría AABE resultante de la enajenación de los inmuebles, compuesto de la misma : 1. monto en dólares correspondiente a la tasación de los inmuebles ubicados en Catalinas Sur, 2. Tasa compensatoria (tasa nominal anual equivalente al 2% del valor de tasación de cada inmueble desde la fecha de entrada en vigencia del presente convenio a su efectiva enajenación) y 3. aquellos gastos razonables en que hubiere incurrido la AABE desde la fecha de entrada en vigencia del convenio en relación con la administración y enajenación de los inmuebles

⁷⁰ El VR, es el monto de dinero que recibe la AABE resultante de la enajenación de los inmuebles que está compuesta por: 1. el monto en dólares correspondiente a la tasación de los inmuebles emitida por el TTN, 2. la Tasa compensatoria y 3. gastos razonables que hubiere incurrido la AABE desde la fecha de entrada en vigencia del presente convenio en relación con la administración y enajenación de los inmuebles.



Auditoría General de la Nación

ferroviarias Mitre y San Martín. Las partes acordaron que, una vez enajenados los inmuebles en cuestión, y cuando los fondos obtenidos superen el VR, las partes acuerdan destinar el MV de la siguiente manera: USD 10.000.000 a pagos por obras de urbanización, etc., a la Comuna 13 y el remanente, al pago por obras de infraestructura ferroviaria, incluida las de viaductos líneas Mitre y San Martín.

f. Adenda al Convenio Urbanístico firmando entre AABE y GCABA el 29/11/2017. Dicha Adenda modifica el Convenio Urbanístico de fecha 20/09/2017, excluyendo el predio de ACASSUSO en el listado de inmuebles afectado al Convenio. Asimismo, subsana errores materiales en los datos indicados de los inmuebles de RETIRO y OCAMPO.

g. Convenio Específico de distribución de fondos firmando entre AABE y GCABA el 4/12/2018. Las partes convienen asignar un valor porcentual con relación a la tasación original a cada fracción a enajenar de modo que permita distribuir los mismos por cada operación de venta.

A través de los Convenios Urbanísticos, las partes acordaron las obligaciones de cada una como así, la distribución de fondos una vez enajenados los inmuebles en cuestión:

Obligaciones GCABA y AABE -Viaductos

GCABA	AABE
Se obliga a realizar todos los actos tendientes a que la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires disponga la re zonificación de cada uno de los inmuebles de forma tal que ello permita a la AABE obtener, al momento de disponer de los inmuebles, el Mayor Valor comprometido.	Se obliga a disponer a favor de un tercero, mediante remate o subasta pública, los inmuebles en un plazo máximo de 24 meses desde la fecha de entrada en vigencia del presente Convenio, pudiendo dicho plazo ser ampliado con el consentimiento escrito de CABA. El remate o subasta pública se debe realizar en base a una nueva tasación practicada por parte del TTN con posterioridad a la re zonificación.

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría.

Efectuadas las subastas, enajenados los inmuebles y percibidos los fondos, la AABE debe distribuir conforme lo establecido en los Convenios:

- AABE distribuirá el VR, entendiendo por este al monto en dinero resultante de la enajenación de los inmuebles que compuesto conforme establecido en los Convenios, aplicando el 70%-30% establecido por DNU 1382/2012.



Auditoría General de la Nación

- Una vez descontable el VR, el saldo disponible será transferido a la GCABA que serán aplicables al pago por obras de infraestructura ferroviaria, incluidas entre ellas las de viaducto de las líneas ferroviarias Mitre y San Martín, que se realicen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el caso del inmueble ubicado en COLEGIALES, las partes acordaron destinar USD 10.000.000 a pagos por obras de urbanización, construcción de viviendas, provisión de servicios básicos, mejoramiento de escuelas, y/u hospitales públicos, obras viales y/u otros proyectos que impliquen un desarrollo socio ambiental, económico y/o urbano en la Comuna 13.

Dación en pago de inmuebles afectados al pago de obras de Viaducto

AABE procedió a efectuar las subastas las cuales algunas fueron adjudicadas y otros resultaron desiertas. En el **ANEXO II y Cuadro XXX**, se detalla las subastas declaradas desiertas.

A raíz de esta situación, el MTR adujo no contar con los fondos líquidos para realizar las transferencias para la ejecución de la obra y continuar brindando la asistencia económica financiera pactada; lo que derivó en la suscripción de un Convenio Específico, firmado el 13/11/2019, entre MTR, CABA, AABE y AUSA en el que determinaron enajenar y transferir los inmuebles no subastados por resultar desiertas, mediante adjudicación simple interadministrativa a favor del GCABA, y, a efectos de cancelar el precio de la enajenación, dieron por extinguidos los Convenios Específicos, sus adendas, y los convenios urbanísticos.

Como consecuencia, el **21/11/2019** se suscribió el boleto de compraventa, el cual determina que el precio se cancela dando por extinguidas las obligaciones surgidas de los convenios urbanísticos y el **5/12/2019** se escrituró la transferencia de los inmuebles bajo el concepto de “dación en pago”.



Auditoría General de la Nación

ANEXO III

Antecedente de los inmuebles afectados a la obra Paseo del Bajo

El 30 de noviembre de 2016 se suscribe el “Convenio Urbanístico” CONVE-2016-26264025-AJG, firmado entre AABE, MTR y GCABA con la finalidad de asentar los compromisos entre las partes en relación a la enajenación de los inmuebles y la posterior aplicación de los fondos obtenidos al financiamiento de la obra del Paseo del Bajo⁷¹. De esta manera, 7 inmuebles del Estado Nacional, se deben afectar a la planificación, desarrollo y ejecución de políticas urbanas que permitan un adecuado y equilibrado crecimiento de las zonas metropolitanas, en forma conjunta y coordinada con las autoridades de la Jurisdicción. Este Convenio Urbanístico, se firma en complemento al Convenio Marco en materia de Transporte, identificado como Convenio 5/16 firmado el 14 de julio 2016 entre Jurisdicción y Estado Nacional⁷².

Los inmuebles en cuestión se denominaron “Proyecto Catalinas Norte II”⁷³, y se encuentran ubicados en Avenida Eduardo Madero S/Nº, entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martín, CABA, Parcelas: 1C (ex 9), 2, 3, 5 (ex 7), 6, 7 (ex 5) 8 (ex 4).

El procedimiento que se lleva a cabo, conforme el Convenio firmado, es el siguiente:

Obligaciones GCABA y AABE – Paseo del Bajo

GCABA	AABE
Se obliga a realizar todas las diligencias necesarias a fines de aprobar los planos de mensura necesarios para permitir la primera inscripción de los inmuebles como dominio privado del Estado Nacional argentino (hasta el momento no se encontraban inscriptos).	Se obliga a suscribir la documentación necesaria a fin de permitir el otorgamiento del primer título de propiedad sobre los inmuebles y su correspondiente inscripción registral a nombre del Estado.
GCABA se obliga a realizar todos los actos tendientes a que la Legislatura de la Ciudad disponga la re zonificación de cada uno de los inmuebles de forma tal que ello permita a la AABE obtener, al momento de disponer de los inmuebles, el Mayor Valor.	Se obliga a disponer a favor de un tercero, mediante remate o subasta pública, los inmuebles en cuestión.

Fuente: Elaboración propia del equipo de auditoría

⁷¹ Paseo del Bajo: se refiere a la obra vial paisajística cuyo objetivo es asegurar la conexión vial rápida entre las zonas norte y sur de la Ciudad – vinculando la Autopista Illia (Norte) con la Autopista Buenos Aires La Plata (Sur)-, y a la vez mejorar la accesibilidad y el transporte en el área central de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en área portuaria, canalizando la totalidad del tránsito pesado pasante por un único corredor, y aportando a la Ciudad nuevas áreas verdes públicas de libre acceso para el esparcimiento u disfrute de sus habitantes.

⁷² No tuvo acceso al presente Convenio.

⁷³ Conforme el Informe de Ventas IF 10900613-APN-DNSIYAC-AABE: “Proyecto de Catalinas Norte II, un inmueble que poseía un destino subóptimo afectado a la órbita del Ministerio de Transporte, con una superficie de aproximadamente 9,1 ha. El mismo, constituía una barrera urbana que, a su vez se encontraba en la zona Catalinas Norte, rodeada de productos orientados al mercado de oficinas y, en menor medida, comercial. Mediante su parcelamiento, se logró readecuar el inmueble de forma tal de lograr una integración en el tejido urbano más eficiente y atraer una demanda más adecuada para el contexto urbano donde se ubica.”



Auditoría General de la Nación

Como consecuencia de ello, se inscribe los inmuebles en cuestión a nombre del Estado Nacional mediante escritura N° 333 el 26/05/2017. Asimismo, la Legislatura sancionó la Ley 5796 el 09/03/2017 aprobando la rezonificación de los inmuebles.

Las subastas públicas de los inmuebles se deben realizar en base a una tasación practicada por parte del TTN con posterioridad a la rezonificación. Así, el Tribunal, intervino el **30/11/2016** (previa a la rezonificación) y fija el valor venal del polígono por la suma de USD 146.410.256 (valor que forma parte del VR para el Estado Nacional). Con posterioridad a la rezonificación, el TTN vuelve a intervenir el **17/07/2017**, fijando el valor venal de los inmuebles para ser enajenados mediante las subastas 32/17, 33/17, 34/17, 3/18 y 4/18 y el **16/03/2019** fija valor para el inmueble ubicado en la parcela 1C para ser enajenada mediante subasta 392-0045-SPU19. El valor venal total entre todo el polígono asciende a USD 327.162.498.

Tramitadas las subastas, enajenados los inmuebles y recibidos los fondos de dichas enajenaciones, la AABE aplica el MV obtenido a causa en la rezonificación, exclusivamente al pago de la construcción del Paseo del Bajo, conforme al Convenio Urbanístico suscripto, transfiriéndoselo al GCABA. Previo a ello, AABE debe descontar el VR⁷⁴ del polígono, que se afecta un setenta por ciento (70%) a favor de la jurisdicción presupuestaria o entidad que detente su efectiva custodia (en este caso MTR) y el treinta por ciento (30%) restante ingresa a la TGN (DNU 1382/2012, art. 15).

Sin perjuicio de lo mencionado, y a modo informativo, el MTR se obliga a realizar un aporte equivalente al menos al VR, sea directamente o indirectamente a través de deuda, a efectos de la construcción del Paseo del Bajo.

El 26/06/2018 se firma el Convenio Específico de Distribución de Fondos entre GCABA y AABE en el cual acuerdan la modalidad y plazos de distribución de fondos relativos a la aplicación del MV. De esta forma se acuerda, que los inmuebles en cuestión eran considerados en su conjunto como un solo inmueble a efectos de proceder a la distribución de los fondos percibidos o a percibir por la AABE por su enajenación. Asimismo, se establece que la

⁷⁴ Valor recuperable: se refiere al monto en dinero que recibe la AABE, respecto de los inmuebles, que estará compuesto por (i) el monto en dólares estadounidenses correspondiente a la tasación de los mencionados inmuebles por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, con mas (ii) la Tasa compensatoria con mas (iii) aquellos gastos razonables en que hubiere incurrido la AABE desde la fecha de inscripción dominial en relación con la administración y enajenación de los inmuebles.



Auditoría General de la Nación

distribución se realiza en el siguiente orden:

- a. AABE debe descontar el 100% del VR del inmueble,
- b. el saldo disponible, se transfiere a GCABA en concepto de MV, efectuada dicha distribución, todas aquellas sumas, descontados los correspondientes gastos que en el futuro la AABE perciba en concepto de saldo de precio por la enajenación de inmueble, serán computadas como MV y transferidas al GCABA.

Dación en pago de inmuebles afectados a la obra del Paseo del Bajo

Asimismo, la AABE firma Convenios con el MTR y el GCABA con la finalidad de transferir inmuebles del ENA a GCABA, como contraprestación del compromiso asumido por este último de suscribir un contrato de préstamo subsidiario al Contrato de Préstamo 9710/CAF-0, celebrado entre la República Argentina y la Corporación Andina de Fomento (CAF, actual Banco de Desarrollo de América Latina), para financiar parte de la obra del Paseo del Bajo.

Mediante la suscripción del Convenio Marco en materia de Transporte, de fecha **14/07/2016**, el ENA y el GCABA se comprometen a realizar sus mayores esfuerzos para garantizar un desarrollo eficaz de los sistemas de tránsito y transporte y promover la relocalización de obras y servicios que mejoren la movilidad, la circulación y el tránsito, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, de acuerdo al Convenio, se habilita a las partes a suscribir Convenios Específicos, Complementarios y/o Protocolos Operativos, destinados a concretar las acciones, obras, programas, proyectos comunes y/o de asistencia, para promover los objetivos mencionados.

El **25/01/2017** el PEN dicta el Decreto 67/17, mediante el cual aprueba el Modelo de Contrato de Préstamo a celebrarse entre la República Argentina y la CAF, por un monto de hasta USD 400.000.000 destinado a financiar parcialmente el Proyecto Paseo del Bajo.

Como consecuencia, el Estado Nacional y la CAF, el **30/01/2017**, suscribieron el Contrato de Préstamo 9710/CAF-0, con el fin de llevar a cabo el Proyecto Paseo del Bajo, el cual tiene como objetivo optimizar la transitabilidad urbana y mejorar el sistema de movilidad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la construcción de un corredor vial que permita una mejora en la conectividad norte-sur y sur-norte y una mayor integración con la red de transporte de la región metropolitana. Se destaca los siguientes puntos del Contrato:



Auditoría General de la Nación

1. El costo del Proyecto se estima en USD 700.000.000, de los cuales USD 300.000.000 (43%) corresponden a los aportes de la República Argentina y USD 400.000.000 (57%) representan el préstamo de CAF.
2. El plazo de préstamos será de 15 años, con un período de gracia de 54 meses contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del Contrato.
3. El organismo ejecutor es el MTR, el cual, mediante Convenio delega parcialmente la ejecución del Proyecto a GCABA, el cual asume las obligaciones frente al MTR, a través de su Ministerio de Hacienda, para los aspectos fiduciarios y, mediante su Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, se responsabiliza de las cuestiones técnicas y operativas del Proyecto. Este último delega a su vez, mediante mandato, el liderazgo técnico en la ejecución del proyecto a AUSA, la cual ejecuta y opera las obras viales, al tiempo que asume el rol de coordinación técnica de los diferentes organismos directa o indirectamente implicados.
4. El Estado Nacional no puede ceder, transferir o de cualquier otra manera disponer de los derechos y obligaciones que se derivan del Contrato, salvo previa autorización expresa y por escrito de CAF.
5. Cualquier modificación al contrato debe ser acordada por escrito debidamente suscrito por las Partes.

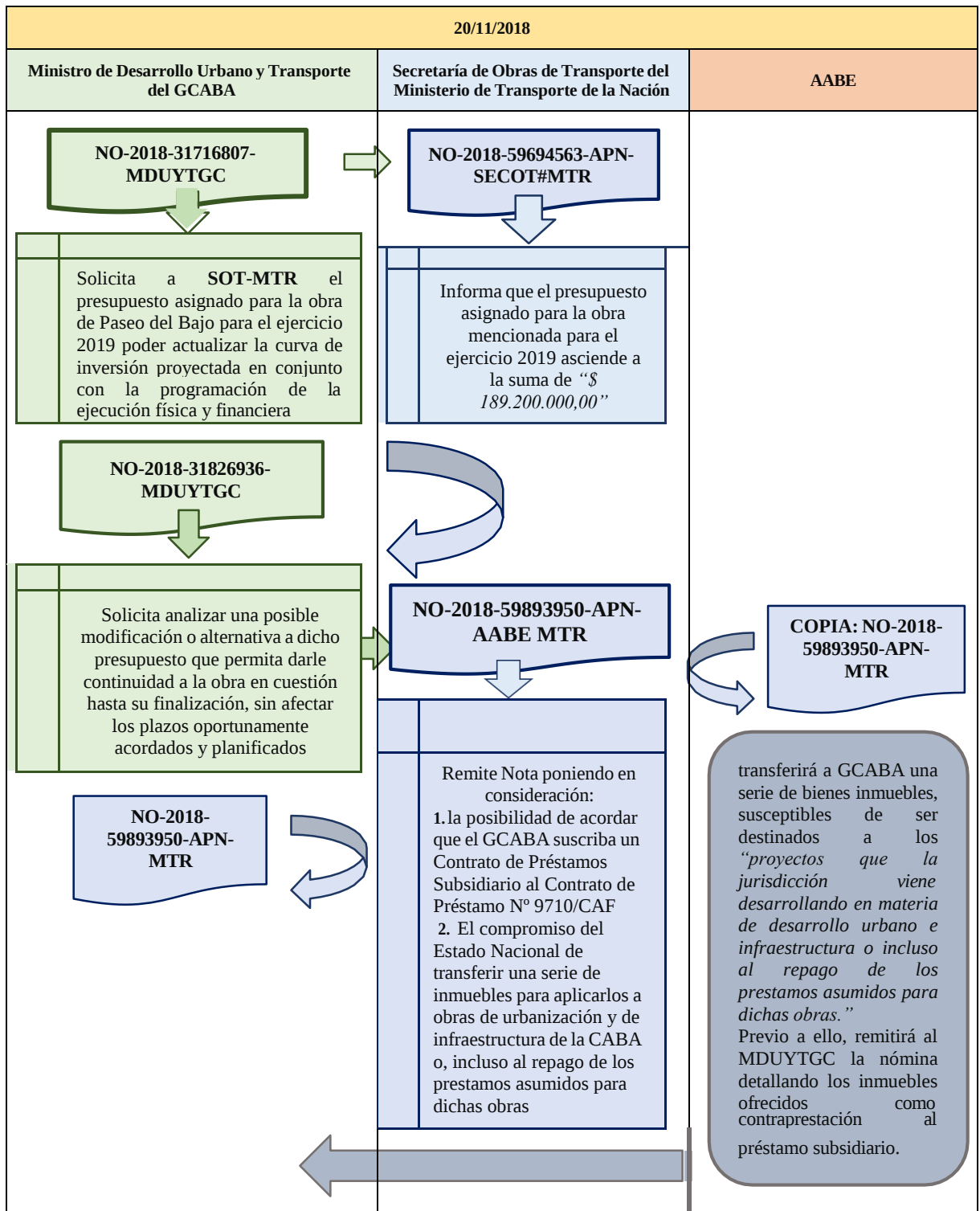
En función de dicho contrato, el **20/02/2017** el ENA, representado por el MTR y el GCABA suscribieron un Convenio para la Ejecución del Préstamo correspondiente al Proyecto Paseo del Bajo, conforme el cual, el primero se compromete a otorgar al segundo la suma de USD 400.000.000,00 provenientes del Contrato de Préstamo, los cuales serán destinados exclusivamente a financiar los componentes del Proyecto en función de lo establecido en el Manual Operativo.

El **20/11/2018** se envían varias notas entre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte del GCABA con la Secretaria de Obras de Transporte del MTR, donde se decide acordar un Contrato de Préstamos Subsidiario al Contrato de Préstamo N° 9710/CAF entre ENA y GCABA y en contraprestación, el Estado Nacional se compromete a transferir una serie de inmuebles para aplicarlos a obras de urbanización y de infraestructura de la CABA o, incluso al repago de los préstamos asumidos para dichas obras.



Auditoría General de la Nación

Notas remitidas entre GCABA Y MTR el 20/11/2018





Auditoría General de la Nación

Como resultado de lo expuesto, el **23/11/2018**, “con el propósito de acortar los plazos para la construcción del Paseo del Bajo”, el MTR, la AABE y el GCABA suscriben un Convenio Marco, según el cual la jurisdicción local se compromete a suscribir un Contrato de Préstamo Subsidiario al Contrato de Préstamo 9710/CAF-0, celebrado entre la República Argentina y CAF, hasta la suma de USD 175.000.000 o su equivalente en pesos antes del 31/01/2019. Como contraprestación por el compromiso previsto, la AABE asume el compromiso de transferir a la jurisdicción doce inmuebles.

Las transferencias de los inmuebles fueron autorizadas por Decreto 87/19 (10 inmuebles) y Decisión Administrativa 45/19 (2 inmuebles), ambas de fecha **28/01/2019**, en los términos del DNU 1382/2012, art. 8, inc. 7 del 9 de agosto de 2012 y sus modificatorios y, del Decreto Reglamentario 2670/2015, Anexo, art. 20, del 1º de diciembre de 2015. En el **ANEXO I**, de detallan los inmuebles en cuestión.

Como corolario de lo expuesto, el **30/01/2019** se suscribe el Convenio de Préstamo Subsidiario al Contrato de Préstamo 9710/CAF-0 entre GCABA y MTR. En dicho Convenio se establece que los recursos para el financiamiento de las obras, bienes y/o servicios a adquirirse para la ejecución del Proyecto, provienen del Contrato de Préstamo y de fondos de contrapartida local. Como consecuencia, y a diferencia de lo establecido en el Convenio Marco, el Ministerio transfiere a la Ciudad una parte de los recursos proveniente del Contrato de Préstamo hasta la cantidad de USD 168.652.438, en calidad de Préstamo Subsidiario, destinados exclusivamente para financiar el Proyecto, respecto los cuales la Ciudad debe abonar servicios de la deuda.

Finalmente, entre mayo y noviembre del 2019 se procedió a escriturar los inmuebles transferidos al GCABA.



Auditoría General de la Nación

ANEXO IV

Principales indicadores de seguimiento de las metas de los ODS 11.1, 11.3 y 11.4

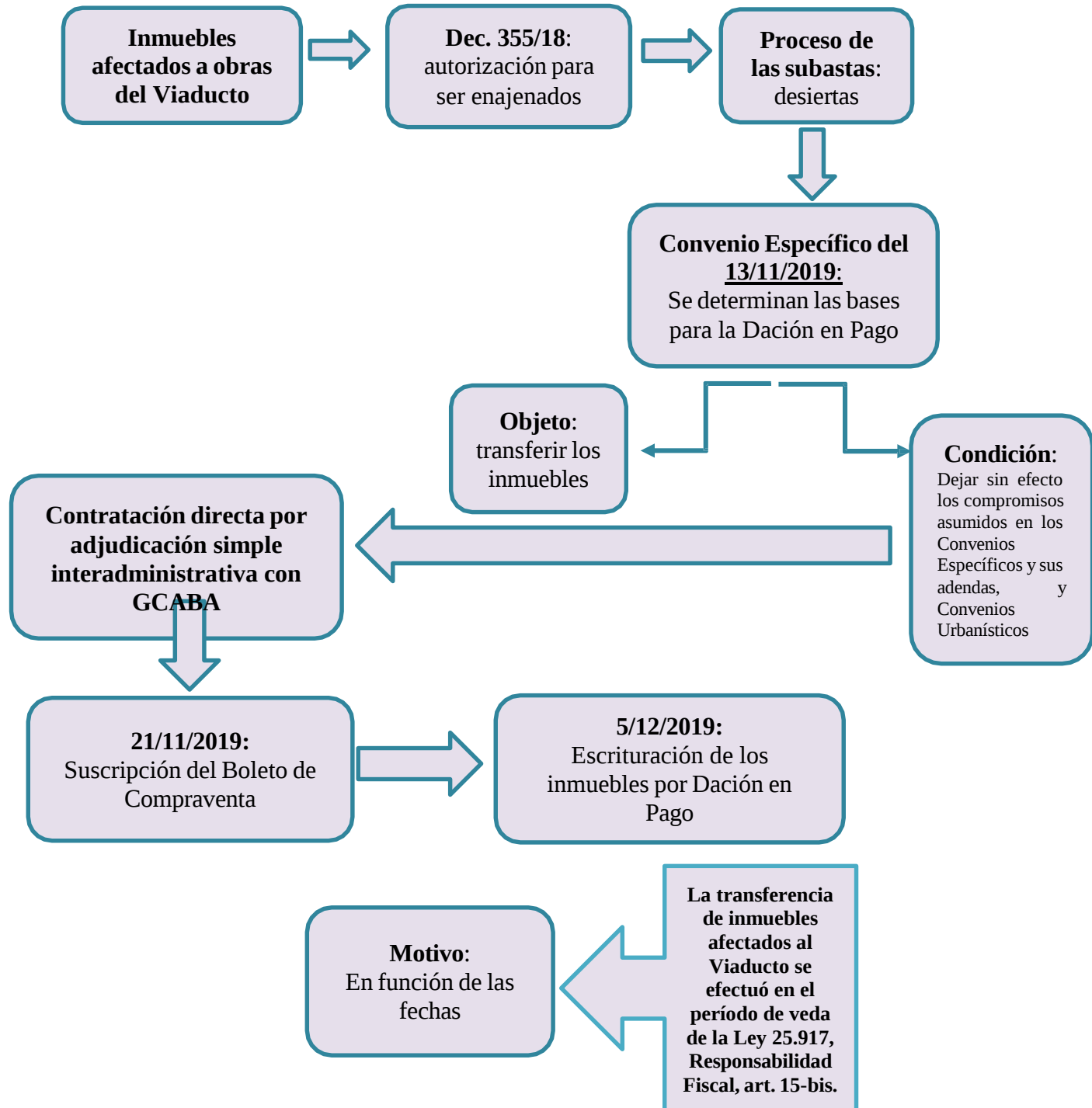
Objetivos e iniciativas prioritarias de Gobierno	Meta de ODS	Responsable de la Meta	Objetivo general	Componentes
IV. Desarrollo Humano Sustentable / 41. Acceso a la vivienda	Meta 11.1. De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.	Ministerio del Interior Obras Públicas y Vivienda	Acercar soluciones habitacionales adecuadas a cada sector de la sociedad. Cuenta con tres líneas de acción: i) promoción de la vivienda social: Busca promover y financiar proyectos para el desarrollo de soluciones habitacionales que mejoren la calidad de vida de los hogares de escasos recursos, contribuyendo con el descenso progresivo del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo de la República Argentina; ii) acceso al financiamiento para la vivienda: Ejecuta políticas destinadas a atender el déficit habitacional, tanto en su aspecto cuantitativo como cualitativo de la República Argentina, a través del acceso de las personas a un sistema de créditos individuales y/o colectivos destinados al mejoramiento del hábitat, la conexión de las viviendas a los servicios públicos y/o la regularización dominial, como así también a la construcción de unidades habitacionales nuevas, la adquisición de lotes con servicios o la compra de viviendas ya existentes; iii) asociación público-privada: Promueve la reducción del déficit habitacional mediante la generación de oferta de vivienda adecuada con la participación conjunta del sector público y del sector privado.	-Procrear: un programa que combina crédito hipotecario, ahorro de las familias y una bonificación del Estado Nacional, en un esquema de cooperación entre el Estado y los bancos que posibilitará que miles de familias trabajadoras accedan a su primera casa ⁷⁵ .
IV. Desarrollo Humano Sustentable / 48. Integración Social y Urbana VII. Modernización del Estado /92. Reordenamiento de inmuebles del Estado	Meta 11.3. De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.	Ministerio del Interior Obras Públicas y Vivienda	A través del Plan Renovación Urbana se busca mejorar la calidad de vida en los centros urbanos, mediante el desarrollo de infraestructura que impulsa el acceso equitativo a los bienes y espacios públicos. El Plan de Renovación Urbana promueve una configuración del territorio más equilibrada e inclusiva, a través de la realización de obras como son la renovación de los cascos urbanos, la incorporación del concepto de paisajes hídricos y el aprovechamiento de las áreas vacantes o en desuso. El Plan se basa en una mirada ambiental que incorpora distintos aspectos de cada ciudad a la hora de planificar las obras: los orígenes, el devenir de su historia, el sistema hídrico y geográfico, el desarrollo de sus recursos, los sistemas simbólico-sociales, entre otros. Cuenta con tres programas: - Programa cascos urbanos - Programa paisajes hídricos y bordes costeros - Programa áreas vacantes	Áreas vacantes: El objetivo es detectar áreas con potencialidades para el desarrollo, con el fin de evitar la extensión ilimitada de la mancha urbana. A partir de un plan urbano integral junto con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) y de manera coordinada con los gobiernos provinciales y municipales se trabaja para el mejor aprovechamiento del suelo ya calificado como urbano. El aprovechamiento del suelo urbano a través de la recuperación de áreas deterioradas mejora las condiciones de vida en la ciudad y actúa como foco de desarrollo de nuevas centralidades.
III. Desarrollo de Infraestructura / 35. Prevención de inundaciones III. Desarrollo de Infraestructura / 34. Plan de Riego	Meta 11.4. Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.			

Fuente: Informe País Argentina 2018.

⁷⁵ Si bien no menciona a AABE en la Meta 11.1, AABE contribuye al Procrear.



Flujograma Fin de Mandato





República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-100698819-APN-AABE#JGM

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Martes 29 de Agosto de 2023

Referencia: Respuesta a NOTA N° 153/23-AG02; Act. 211/21-AGN - Proyecto de informe de Auditoría de Gestión en el ámbito de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO N° 120200889.

A: SR.AUDITOR GENERAL JUAN IGNACIO FORLON (gegsnf@agn.gov.ar).

Con Copia A: Alejandro Mareque (DNSIYAC#AABE), Marcelo León Ugarte (DGAI#AABE), Fernando Galizia (DNPYCE#AABE), Mariela Ayala (DACYGD#AABE), Jorge Bacalov (DGA#AABE), Marcelo Garcia (DNSRYI#AABE), Daniel Carlos Salvatore (DNGAF#AABE), Claudio Adrian Gomez (UAL#AABE).

De mi mayor consideración:

Al Señor Auditor de la
AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN
Juan Ignacio FORLÓN
S _____ D

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en relación a su NOTA N°153/23-AG02. REF: Act. 211/21-AGN, por conducto de la cual remitió a esta autoridad copia del Proyecto de informe de Auditoría de Gestión en el ámbito de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO N° 120200889, con el objeto de "Evaluar la gestión desarrollada sobre los inmuebles pertenecientes al ESTADO NACIONAL, referido a alquileres, ventas y traspasos realizados en el periodo 2016-2019".



Auditoría General de la Nación

En primer lugar, se adjuntan en carácter de aclaraciones y/o comentarios, las notas elaboradas por la Dirección Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica, Dirección Nacional de Gerenciamiento de Activos Físicos, Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios, Dirección General de Administración, Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información y Dirección General de Asuntos Jurídicos de esta Agencia (v. NO-2023-100250728-APN-DNPYCE#AABE, NO-2023-98948768-APN-DNGAF#AABE, NO-2023-100329991-APN-DNSIYAC#AABE y su ampliatoria NO-2023-100431909-APN-DNSIYAC#AABE, NO-2023-99020719-APN-DGA#AABE, NO-2023-97566427-APN-DNSRYI#AABE y NO-2023-99311073-APN-DGAJ#AABE respectivamente).

Ahora bien, se desprende del *borrador de Informe*, que las líneas de servicios en el examen de la Auditoría fueron: **servicios inmobiliarios** - desarrollo urbano (convenios urbanísticos), ventas y concesiones; **servicios registrales y de información**; y **servicios comunitarios** (Procrear).

En ese sentido, resulta del caso señalar que similares observaciones a aquellas volcadas en el informe en trato, han sido objeto de los informes elaborados por la SINDICATURA GENERAL DE LA NACIÓN que a continuación se mencionan, y respecto de los cuales esta Agencia ha dado tratamiento en las distintas reuniones de Comité de Control:

* Concesiones de Uso de Bienes Inmuebles del ENA – Período 2019. Extracto del Informe: Evaluar el sistema de control interno implementado por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) en el proceso de las operatorias de Concesiones de Uso sobre bienes inmuebles del Estado Nacional llevadas a cabo durante el ejercicio 2019.

* Registro Nacional de Bienes Inmuebles (RENABE) - Controles de Tecnología de la Información. Extracto del Informe: Informe de Auditoría cuyo objeto fue verificar el grado de confiabilidad de la información contenida en el Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado - RENABE -. Asimismo, se analizaron los controles relativos a la Tecnología de la Información asociada al entorno de procesamiento del Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional - SIENA -.

* Informe Especial sobre el relevamiento de inmuebles que fueron puestos, transferidos por el Estado Nacional al Gobierno de CABA - Período 10/12/15 al 10/12/19 - Decreto N° 149/20 – AABE. Extracto del Informe: Cumplimentar con el requerimiento efectuado por el Señor Jefe de Gabinete de Ministros a través de su Nota NO-2021-18330978-APN-JGM, con relación a un relevamiento sobre la tarea desarrollada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE) en el marco de lo establecido por el Decreto N° 149/20 respecto a los inmuebles que fueron puestos a disposición, cedidos, enajenados, transferidos, desafectados, asignados en uso o dados en pago, por parte del Estado Nacional a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el período comprendido entre el 10 de diciembre de 2015 y el 10 de diciembre del 2019.

* Seguimiento de la Observación V.4. del informe de auditoría Ventas de inmuebles del Estado Nacional. Extracto del Informe: Evaluación del sistema de control interno implementado por dicha Agencia en la gestión de ventas de bienes inmuebles del Estado Nacional, respecto a la Observación V.4., referida a la ausencia de la debida justificación del Precio Base de Subasta y el monto adjudicado por debajo del valor venal informado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN).

Como se adelantara, por medio de las Reuniones del Comité de Control -en las que participan miembros de



Auditoría General de la Nación

SINDICATURA GENERAL DE LA NACIÓN, UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA y autoridades de esta AGENCIA-, las temáticas detalladas en el informe fueron mayormente abordadas con el fin de mejorar los estándares de gestión, tal como se desprende de las sucesivas actas y minutas glosadas a los Expedientes EX -2017-04592008-APN-DMEYD#AABE (Reuniones 2, 3, 4, 5) y EX -2021-22153537-APN-DACYGD#AABE (Reuniones 6, 7, 8, 9, 10).

Se agregarán las referidas actuaciones como archivos adjuntos al correo electrónico que comunica la presente nota, siendo aquellas, comprensivas de la documentación que seguidamente se detalla, y a cuyos términos remitimos:

***EX -2017-04592008-APN-DMEYD#AABE**

Orden #3, IF-2017-17439487-APN-SIGEN: Reunión de Comité de Control, **Acta N° 2** del 29 de mayo de 2017.

Orden #5, IF-2017-27755555-APN-SIGEN: Reunión de Comité de Control, **Acta N° 3** del 11 de septiembre de 2017.

Orden #7: Informe Anual Comité de Control 2017, del 24 de enero de 2018.

Orden #10: Plan Operativo Plan de Trabajo N° 13 - Informe Comité de Control AABE del 14 de enero de 2019.

Orden #12: Informe Anual sobre el funcionamiento de los Comités - AABE, del 12 de febrero de 2019.

Orden #15, IF-2019-59281493-APN-UAI#AABE: Orden del día - Reunión Comité de Control Interno de la AABE, Reunión del 4 de Julio de 2019.

Orden #16, NO-2021-17179241-APN-UAI#AABE: Convocatoria Reunión de Comité de Control Interno de la AABE; adjunto: Orden del día (IF-2019-59281493-APN-UAI#AABE).

Orden #17, IF-2019-62102684-APN-GCSEI#SIGEN: Minuta Reunión Comité de Control del 4 de julio de 2018; adjunto: Minuta.

Orden #18, IF-2019-80488305-APN-SIGEN: Reunión de Comité de Control Interno de la AABE, **Acta N° 5** del 4 de julio de 2019; adjunto: Minuta IF-2019-62102684-APN-GCSEI#SIGEN, *sub* adjunto: Minuta.

Orden #19, NO-2019-68868771-APN-DEYMG#AABE: Plan de Trabajo - Control de Obligaciones; adjunto: PROGRAMA CONTROL DE OBLIGACIONES IF-2019-67787042-APN-DEYMG#AABE, *sub* adjunto: ANEXO II y ANEXO I.

Orden #20, IF-2019-67787042-APN-DEYMG#AABE: Plan de Trabajo Control de Obligaciones 2012-2018, del 26 de julio de 2019; adjunto: PROGRAMA CONTROL DE OBLIGACIONES IF-2019-67787042-APN-DEYMG#AABE, *sub* adjunto: ANEXO II y ANEXO I.

Orden #24, PV-2019-90840645-APN-UAI#AABE: Constancia de que con fecha posterior a la reunión realizada el 04/07/2019, se aprobó la Resolución 290/2019 SGN.



Auditoría General de la Nación

* EX -2021-22153537-APN-DACYGD#AABE

Orden #3, NO-2021-17179241-APN-UAI#AABE: Convocatoria Reunión de Comité de Control Interno de la AABE N° 6, adjunto: Orden del día IF-2021-17177178-APN-UAI#AABE; *sub* adjunto: Anexo Orden del día IF-2021-16972632-APN-UAI#AABE.

Orden #5, IF-2021-29793986-APN-GCSI#SIGEN, Minuta Reunión Comité de Control AABE N° 6 de fecha 11 de marzo de 2021, adjunto: hallazgos y compromisos de las áreas.

Orden #7, IF-2021-46845491-APN-SIGEN: Reunión de Comité de Control Interno de la AABE, **Acta N°6** del 11 de marzo de 2021; adjunto: compromisos de las áreas IF-2021-29672187-APN-UAI#AABE.

Orden #9, NO-2021-76535468-APN-UAI#AABE, Convocatoria Reunión de Comité de Control Interno de la AABE N° 7; adjunto: Orden del día IF-2021-76263761-APN-UAI#AABE, Anexo I Compromisos Reunión 6 (IF-2021-29672187-APN-UAI#AABE) y Anexo II Observaciones Reunión 7 (IF-2021-76255254-APN-UAI#AABE).

Orden #10, IF-2021-83333959-APN-GCSI#SIGEN: Minuta Reunión Comité de Control AABE N° 7 de fecha 26 de agosto de 2021, adjuntos: Actualización de los Compromisos Reunión N° 6 (IF-2021-83252307-APN-UAI#AABE), y Observaciones y Compromisos - Reunión N° 7 (IF-2021-83252483-APN-UAI#AABE).

Orden #12, IF-2021-99838433-APN-GCSI#SIGEN: Reunión de Comité de Control Interno de la AABE, **Acta N° 7** del 26 de agosto de 2021, adjuntos: Actualización de los Compromisos Reunión N° 6 (IF-2021-83252307-APN-UAI#AABE), y Observaciones y Compromisos - Reunión N° 7 (IF-2021-83252483-APN-UAI#AABE).

Orden #16, IF-2022-45193817-APN-UAI#AABE: Orden del día de la Reunión N° 8 de Comité de Control Interno de la AABE; adjuntos: Compromisos anteriores (IF-2022-45188399-APN-UAI#AABE) y Listado de Observaciones - Reunión N° 8 de Comité de Control AABE (IF-2022-45188645-APN-UAI#AABE).

Orden #17, IF-2022-95367270-APN-GCSI#SIGEN: Reunión de Comité de Control Interno de la AABE, **Acta N° 8** del 12 de mayo de 2022; adjuntos: Compromisos anteriores (IF-2022-45188399-APN-UAI#AABE) y Minuta Reunión de Comité de Control N°8 (AABE IF-2022-60139158-APN-GCSI#SIGEN) *sub* adjunto: Compromisos.

Orden #18, IF-2023-64761718-APN-SIGEN: Reunión de Comité de Control Interno de la AABE, **Acta N° 9** del 23 de noviembre de 2022; adjuntos: Minuta Reunión de Comité de Control N° 9 (IF-2023-24456276-APN-UAI#AABE) y Minutas 6 y 7 (IF-2023-37643926-APN-UAI#AABE).

Orden #19, IF-2023-82861810-APN-GCSI#SIGEN: Minuta de la **Reunión de Comité de Control N° 10**.

En ese orden de ideas, con el fin de adecuar las acciones institucionales con los principios indicados en la norma rectora, se señalan a modo de corolario, algunas de las mejoras alcanzadas que resultan congruentes con las recomendaciones citadas en el *borrador de informe* por Uds. remitido:

1. El plan estratégico para el periodo 2018-2023 fue derogado, aprobándose mediante la RESFC-2020-96-APN-AABE#JGM un nuevo Plan Estratégico para la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para el periodo 2020-2024 (punto 6.1 del Informe: *Recomendaciones*)
2. Fueron aprobados los siguientes manuales de procedimientos (punto 6.3 del Informe *Recomendaciones*): Manual de Procedimiento para la Elaboración y Firma del Decreto / Decisión Administrativa de Autorización



Auditoría General de la Nación

de Enajenación (RESFC-2021-77-APN-AABE#JGM); Manual de Procedimiento para la Venta de Inmuebles por Subasta Pública (RESFC-2021-78-APN-AABE#JGM); Manual de Procedimiento para la Concesión de Uso sobre Inmuebles del Estado Nacional (RESFC-2023-81-APN-AABE#JGM); Manual de Procedimiento para Desarrollos Urbanos (RESFC-2023-112-APN-AABE#JGM), Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70-30 (RESFC-2023-201-APN-AABE#JGM).

3. Como consecuencia de la implementación de los Manuales antes citados, se generaron circuitos de control específicos (punto 6.13 del Informe *Recomendaciones*).
4. Se han instruido tramitaciones de deslinde de responsabilidad disciplinaria. Dichas informaciones sumarias continúan tramitando en su etapa investigativa atento la complejidad de la temática, su envergadura y lo multidisciplinario de las cuestiones que allí se ventilan (punto 6.14 del Informe *Recomendaciones*).
5. Finalmente, ponemos en su conocimiento, que por RESFC-2023-80-APN-AABE#JGM se aprobó el nuevo CÓDIGO DE ÉTICA DE LA AGENCIA y que por RESFC-2023-90-APN-AABE#JGM se aprobó el PROTOCOLO DE INTEGRIDAD Y GESTIÓN DE CONFLICTO DE INTERESES. Sendas normas, adoptaron en su elaboración reglas dirigidas a la preservación de la integridad en la función pública y lineamientos de contratación pública basados en la transparencia, la competencia y criterios objetivos de toma de decisiones; destacando los principios de probidad, justicia, transparencia, independencia de criterio y equidad.

ADJUNTOS:

1. Nota Dirección Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica NO-2023-100250728-APN-DNPYCE#AABE
2. Nota Dirección Nacional de Gerenciamiento de Activos Físicos NO-2023-98948768-APN-DNGAF#AABE
3. Notas Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Servicios Comunitarios NO-2023-100329991-APN-DNSIYAC#AABE y su ampliatoria NO-2023-100431909-APN-DNSIYAC#AABE
4. Nota Dirección General de Administración NO-2023-99020719-APN-DGA#AABE
5. Nota Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información NO-2023-97566427-APN-DNSRYI#AABE
6. Nota Dirección General de Asuntos Jurídicos NO-2023-99311073-APN-DGAJ#AABE

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Gestión Documental Electrónica
Date: 2023.08.29 11:32:30 -03:00

Eduardo Alfonso Albanese
Presidente
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestión Documental
Electrónica
Date: 2023.08.29 11:32:30 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-100250728-APN-DNPYCE#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Lunes 28 de Agosto de 2023

Referencia: Respuesta DNPYCE en el marco de la Nota N° 153/23 -AG02 de la AUDITORIA GENERAL DE LA NACION, y de la NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM.

A: Eduardo Alfonso Albanese (AABE#JGM), Juan Agustin Debandi (AABE#JGM), Marcelo León Ugarte (DGAJ#AABE).

Con Copia A: Maria Carolina FARIAS RAVAZZANI (DGAJ#AABE), Jorge Bacalov (DGA#AABE), Marcelo Garcia (DNSRYI#AABE), Daniel Carlos Salvatore (DNGAF#AABE), Alejandro Mareque (DNSIYAC#AABE), Alejandro Echenique (DEYMG#AABE), Claudio Rio Garcia (DEYMG#AABE), Gustavo MENENDEZ (DDUT#AABE), Claudia Lanosa (DPYGP#AABE), Claudio Adrian Gomez (UAI#AABE).

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en mi carácter de Director Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica de esta AGENCIA.

La presente se emite como respuesta, en el marco de la Nota N° 153/23 -AG02 de la AUDITORIA GENERAL DE LA NACION, y de la NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM, enviada por el Presidente de esta AGENCIA, relacionada con el Proyecto de Informe de Auditoria de Gestión de la misma, con el objeto de *"Evaluar la gestión desarrollada sobre los inmuebles pertenecientes al ESTADO NACIONAL referido a alquileres, ventas y traspasos realizados en el periodo 2016-2019"*.

En referencia al punto 4.1.1 del referido Proyecto de Informe, sobre el Plan Estratégico 2020-2023, desde esta Dirección Nacional, con fecha 07 de septiembre 2020 se elevó a consideración de las autoridades de esta



Auditoría General de la Nación

Agencia, el proyecto de resolución a través del cual se propició la derogación del Plan Estratégico para la **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para el período 2018-2023**, que fuera aprobado mediante la Resolución RESFC-2019-2-APN-AABE#JGM y la aprobación de un nuevo Plan Estratégico para la **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para el período 2020-2024**, aprobado el 23 de septiembre del 2020, mediante Resolución RESFC-2020-96-APN-AABE#JGM.

El mismo, se enmarcó en las prioridades estratégicas del Gobierno Nacional, el cambio de paradigma operado y la impronta que la nueva gestión de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO lleva adelante, **con una perspectiva inclusiva y federal de las necesidades y oportunidades existentes en todo el Territorio Nacional**, haciendo hincapié en la equidad social y en el desarrollo en conjunto de todo el Estado.

A través del mismo, esta gestión de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO emplea todas las herramientas de gestión, planificación y administración de bienes disponibles de una manera dinámica, **para formular y dar respuesta al modelo de territorio deseado**, y para definir el uso y destino que se les otorgará a dichos bienes teniendo en cuenta, como principios rectores, la preservación del patrimonio inmobiliario, la puesta en valor de los inmuebles con foco en proyectos de desarrollo local y regional, la incorporación del valor social y la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas, ya sea en el ámbito de la salud, la educación, la justicia o el desarrollo productivo.

Asimismo, para el cumplimiento de las misiones y funciones previstas originariamente, las líneas de trabajo de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO orientaron sus acciones contemplando como Ejes Estratégicos de la Agencia:

- el mejoramiento del hábitat y dinamización de la economía;
- la optimización en la administración de activos;
- la modernización en la gestión edilicia de las dependencias del ESTADO NACIONAL;
- el perfeccionamiento de la información de los bienes;
- y la planificación integral y el desarrollo humano, tecnológico y administrativo.

En referencia al punto 4.1.3, sobre los Manuales de Procedimiento, se informa que tanto desde la Dirección de Evaluación y Monitoreo de Gestión, como de las áreas competentes, se promovieron, desarrollaron y se elevaron a consideración de las autoridades, para su posterior aprobación, los siguientes Manuales de Procedimiento:

- Con fecha 19 de mayo de 2021, mediante Resolución RS-2021-44604284-APN-AABE#JGM, se aprobó el Manual de Procedimiento para la Elaboración y Firma del Decreto / Decisión Administrativa de Autorización de Enajenación.
- Con fecha 27 de mayo de 2021, mediante Resolución RS-2021-47440512-APN-AABE#JGM, se aprobó el Manual de Procedimiento para la Venta de Inmuebles por Subasta Pública.
- Con fecha 30 de marzo de 2023, mediante Resolución RS-2023-35344845-APN-AABE#JGM, se aprobó el Manual de Procedimiento para la Concesión de Uso sobre Inmuebles del Estado Nacional.
- Con fecha 08 de mayo de 2023, mediante Resolución RS-2023-51536435-APN-AABE#JGM, se aprobó el Manual de Procedimiento para Desarrollos Urbanos.
- Con fecha 24 de agosto de 2023, mediante Resolución RESFC-2023-201-APN-AABE#JGM, se aprobó la modificación del Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70-30.



Auditoría General de la Nación

En referencia a los puntos 4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8 y 4.3.9, sobre Convenios Urbanísticos, esta Dirección Nacional, por medio de la Nota NO-2023-40986132-APN-DNPYCE#AABE elevó un informe a las máximas autoridades de esta Agencia (Informe y Análisis del Relevamiento de Convenios Urbanísticos) IF-2023-40930587-APN-DDUT#AABE, elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Territorial, analizando un total de 16 (dieciséis) convenios firmados, que trabajó dicha Dirección, durante el periodo diciembre 2015 y diciembre 2019.

Del análisis efectuado de cada Convenio, especialmente los que derivaron en transferencias, subastas, y/o daciones de pago, la Dirección de Desarrollo Urbano Territorial reiteró lo ya expresado por las autoridades de esta Agencia, en respuesta al Decreto emanado desde el PEN n° 149/20, mediante Nota NO-2021-103509388-APN-AABE#JGM de fecha 27 de octubre de 2021.

En los casos específicos de los Convenios celebrados con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires “CÁRCEL DE DEVOTO” (Convenio Marco Cárcel De Devoto, Convenio 12/03/2018 y Acta Complementaria N° 1 Cárcel Devoto, Convenio 21/08/2018) y “CATALINAS NORTE” (Convenio 30/11/2016) se elevó el referido informe a las máximas autoridades de esta Agencia, a los fines de que instruyan, en el caso de corresponder, la información sumaria correspondiente.

En referencia al punto 4.3.10, sobre la transferencia de inmuebles mediante dación de pago al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco del “Convenio Paseo del Bajo”, se informa que el Estado Nacional, a través de esta Agencia y el Ministerio de Obras Públicas de la Nación, celebró con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con fecha 21 de marzo de 2023, un Convenio Marco CONVE-2023-31090400-APN-DACYGD#AABE para retrotraer los derechos y obligaciones derivadas del Convenio Marco del 23 de noviembre de 2018, su adenda del 10 de enero de 2019 y el Convenio de Préstamo Subsidiario al Contrato de Préstamo N° 9710/CAF-0 al momento previo a la suscripción del primero, entre otras medidas.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2023.08.28 14:48:22 -03:00

Fernando Galizia
Director Nacional
Direccion Nacional de Planificacion y Coordinacion Estrategica
Agencia de Administracion de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2023.08.28 14:48:24 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-98948768-APN-DNGAF#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jueves 24 de Agosto de 2023

Referencia: RTA: NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM REF: Remisión de Nota N° 153/23- AG02. AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN - GESTIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL PERÍODO 2016-2019.

A: Eduardo Alfonso Albanese (AABE#JGM).

Con Copia A: Juan Agustín Debandi (AABE#JGM), Claudio Adrian Gomez (UAI#AABE).

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación a la nota NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM por medio de la cual remite como archivo embebido la Nota 153/23 -AG02 de la AUDITORIA GENERAL DE LA NACIÓN con el objeto de "Evaluar la gestión desarrollada sobre los inmuebles pertenecientes al ESTADO NACIONAL referido a alquileres, ventas y traspasos realizados en el período 2016-2019".

Finalmente, por cuerda separada se adjunta como archivo embebido la nota NO-2023-98249557-APN-DAC#AABE en relación con el Punto III "Inmuebles afectados al Procrear" del Borrador del Informe y la nota NO-2023-98929440-APN-DNGAF#AABE con relación a la "Asignación de inmuebles a Organismos de la Administración Pública Nacional".

Sin otro particular saluda atte.



Auditoría General de la Nación

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2023.08.24 15:56:05 -03:00

Daniel Carlos Salvatore
Director Nacional
Direccion Nacional de Gerenciamiento de Activos Fisicos
Agencia de Administracion de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2023.08.24 15:56:05 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-98249557-APN-DAC#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Miércoles 23 de Agosto de 2023

Referencia: Respuesta a NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM.

A: Daniel Carlos Salvatore (DNGAF#AABE).

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en mi carácter de Director de Asuntos Comunitarios en relación a la nota nro. NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM.

Al respecto, en relación al Punto III "Inmuebles afectados al Procrear" del Borrador del Informe, tal como se cita, mediante NO-2022-69934315-APN-DAC#AABE esta Dirección informó que *"al iniciar esta gestión no se encontraron antecedentes relacionados a Relevamientos y/o propuestas realizadas por la AABE en el marco del Programa de Crédito Argentino para la Vivienda Única (PROCREAR) durante el periodo 2016-2019 conforme art. 4 del Decreto 902/12"*.

Sin embargo, se incorpora a continuación el siguiente cuadro aclaratorio donde se podrá observar las metas programadas en cada uno de los años y la cantidad de resoluciones ejecutadas durante el periodo 2020-2023 en lo que refiere las Transferencias efectuadas al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PROCREAR.) y los respectivos Convenios de Posesión.



Auditoría General de la Nación

AÑO	UNIDAD DE MEDIDA	META PROGRAMADA	FINAL EJECUTADO	DESVÍO %
2020	Transferencias de Inmuebles en el marco del PROCREAR	-	-	-
2021	Transferencias de Inmuebles en el marco del PROCREAR	5	4	-80
	Convenios de Entrega de Posesión	5	3	-60
2022	Transferencias de Inmuebles en el marco del PROCREAR	5	11	220
	Convenios de Entrega de Posesión	5	11	220
2023	Transferencias de Inmuebles en el marco del PROCREAR	3	1	-33,33333333
	Convenios de Entrega de Posesión	3	1	-33,33333333

Asimismo, se incorpora el detalle de las operaciones realizadas:

1) EX-2021-02025563- -APN-DACYGD#AABE- EX-2021-65106296-APN-DACYGD#AABE

Inmueble: ubicado en la Calle 110 S/Nº y Acceso Manuel San Martín de la Localidad de MERCEDES, Partido Homónimo, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido: 71 (Mercedes); Circunscripción 2; Sección: C; Chacra: 178; Parcela: 1A, vinculado al CIE 0600092685.

Superficie aproximada: 17.934,11m².

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2021-61-APN-AABE#JGM. 3/05/2021 – RESFC-2021-119-APN-AABE#JGM. 4/08/2021. CONVE-2021-72706205-APN-DACYGD#AABE. 5/08/2021



Auditoría General de la Nación

Escriturado con fecha 5/04/2022, Escritura N° 32.

2) EX-2021-38679960- -APN-DACYGD#AABE. EX-2021-85984013- -APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado en Avenida Bernabé Márquez y calle Benito Chas de la Localidad de MARTÍN CORONADO, Partido de TRES DE FEBRERO, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido: TRES DE FEBRERO (117); Circunscripción IV; Sección T; Fracción I; Parcela: 2b, vinculado al CIE 0600077430/26.

Superficie aproximada: 23.158,39 m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2021-152-APN-AABE#JGM. 16/09/2021. RESFC-2021-173-APN-AABE#JGM. 13/10/2021. CONVE-2022-00784684-APN-DACYGD#AABE. 18/10/2021.

3) EX-2021-96102803--APN-DACYGD#AABE. EX-2021-26769601-APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado entre las calles Díaz Vélez e Intendente Luis Raúl Sagol, sito en la Localidad y Partido de AVELLANEDA, Provincia de BUENOS AIRES, correspondiéndole el CIE 0600070029/17, identificado catastralmente como: Partido 04 - Circunscripción II - Sección B - Manzana 47 (parte).

Superficie aproximada: 2.600m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2021-171-APN-AABE#JGM. 12/10/2021. RESFC-2021-178-APN-AABE#JGM. 18/10/2021. CONVE-2021-126402413-APN-DACYGD#AABE. 18/10/2021

4) EX-2021-64858185- -APN-DACYGD#AABE. EX-2022-94809746- -APN-DACYGD#AABE

Inmueble: ubicado entre las calles Domingo Matheu S/N°, esquina 9 de Julio S/N°, esquina Miguel de Azcuénaga S/N°, esquina 4 de Enero S/N°, sito en la Ciudad de SANTA FE, Departamento LA CAPITAL, Provincia de SANTA FE, identificado catastralmente como: Departamento: 10 - Distrito: 11 - Sección: 04 - Manzanas: 1368, 1372, 1373 y 1374, correspondiéndole la Parcela 1.

Superficie aproximada: 20.121,65m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2021-181-APN-AABE#JGM. 26/10/2021. RESFC-2022-277-APN-AABE#JGM. 10/11/2022. CONVE-2022-126982197-APN-DACYGD#AABE. 24/11/2022.

5) EX-2021-33116731- -APN-DACYGD#AABE. EX-2022-55598314-APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado en la Avenida Crisólogo Larralde S/N° y General Arenales S/N° de la Localidad y Partido de AVELLANEDA, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido 04 (Avellaneda); Circunscripción II; Sección C; Fracción III; Parcela 48 (parte) y Parcela 47 (parte), correspondiente al CIE



Auditoría General de la Nación

0600410687.

Superficie aproximada: 47.002,76 m2

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2022-94-APN-AABE#JGM. 16/05/2022. RESFC-2022-174-APN-AABE#JGM. 16/07/2022.
CONVE-2022-80814576-APN-DACYGD#AABE. 3/08/2022.

6) EX-2021-71055067- -APN-DACYGD#AABE. EX-2022-55868306-APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado en la calle Tirasso N° 2131, de la Localidad de BUENA NUEVA, Departamento GUAYMALLÉN, Provincia de MENDOZA, identificado catastralmente como: Departamento Guaymallén (04); Distrito 06; Sección 01; Manzana 38; Parcela 01, correspondiéndole el CIE 5000000495.

Superficie aproximada: 96.244,87 m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2022-112-APN-AABE#JGM. 24/05/2022. RESFC-2022-178-APN-AABE#JGM. 19/07/2022. CONVE-2022-139832069-APN-DACYGD#AABE. 28/12/2022.

7) EX-2021-33113650- -APN-DACYGD#AABE. EX-2022-56892180- -APN-DACYGD#AABE

Inmueble: ubicados en la Localidad de VILLA NUEVA, Departamento de GENERAL SAN MARTÍN, Provincia de CÓRDOBA, identificados catastralmente como: Departamento 16 (GRAL. SAN MARTÍN) - Pedanía 05 (VILLA NUEVA) - Localidad 23 (VILLA NUEVA) - Circunscripción 1 - Sección 2 - Manzana 21 - Parcela: 1, correspondiente al CIE 1400006659/1; Parcela 2 (parte), correspondiente al CIE 1400006357/1; y Parcela 3, correspondiente al CIE 1400006659/2 y Departamento 16 (GRAL. SAN MARTÍN) - Pedanía 05 (VILLA NUEVA) - Localidad 23 (VILLA NUEVA) - Circunscripción 1 - Sección 2 - Manzana 21 - Parcela 2 (parte), correspondiente al CIE 1400003870/1.

Superficie aproximada: 13.803,95 m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2022-117-APN-AABE#JGM. 1/06/2022. RESFC-2022-206-APN-AABE#JGM. 29/08/2022. CONVE-2022-127349541-APN-DACYGD#AABE. 24/11/2022.

8) EX-2021-64557651- -APN-DACYGD#AABE. EX-2022-60520427- -APN-DACYGD#AABE

Inmueble: ubicado en la calle Falucho S/N° esquina José C. Paz S/N° esquina Blandengues S/N°, de la Localidad y Partido de LEZAMA, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido 137 - Circunscripción IX - Sección C, correspondiente al CIE 0600036963/2.

Superficie aproximada: 17.512,4250 m2.



Auditoría General de la Nación

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2022-128-APN-AABE#JGM. 13/06/2022. RESFC-2022-203-APN-AABE#JGM. 08/08/2022. CONVE-2022-87998966-APN-DACYGD#AABE. 23/08/2022.

9) EX-2021-02026693- -APN-DACYGD#AABE. EX-2022-60512146- -APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado en la Avenida Triunvirato S/N, de la Localidad y Partido de QUILMES, Provincia de BUENOS AIRES, correspondiéndole los CIE: 0600074601/29 y CIE: 0600042564/5, sector sin catastrar dentro del Partido 86 (Quilmes); Circunscripción VIII; Sección T.

Superficie aproximada: 5.248,30 m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2022-129-APN-AABE#JGM. 13/06/2022. RESFC-2022-194-APN-AABE#JGM. 04/08/2022. CONVE-2022-84948862-APN-DACYGD#AABE. 16/08/2022.

10) EX-2021-40549556- -APN-DACYGD#AABE. EX-2022-68477505- -APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado sobre la proyección de las calles B. Ramírez y B. Rivadavia, de la Localidad y Departamento de CONCORDIA, Provincia de ENTRE RÍOS, correspondiéndole el CIE 3000000352/1, identificado catastralmente como Departamento Concordia (02); Manzana 201; Grupo 01; Parcela 06 (parte).

Superficie aproximada: 60.752,64 m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2022-145-APN-AABE#JGM. 23/06/2022. RESFC-2022-195-APN-AABE#JGM. 04/08/2022. CONVE-2022-139834545-APN-DACYGD#AABE. 28/12/2022.

11) EX-2021-42419263- -APN-DACYGD#AABE. EX-2022-111677789- -APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado en la Colectora Oeste Ramal Escobar de la Ruta Nacional N° 9, esquina Leguizamo, esquina Old Man, de la Localidad de BELÉN DE ESCOBAR, Partido de ESCOBAR, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido 118 (Escobar); Circunscripción XI; Parcela 2686 a (parte), correspondiente al CIE 0600411136.

Superficie aproximada: 39.748,08 m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2022-227-APN-AABE#JGM. 20/09/2022. RESFC-2022-294-APN-AABE#JGM. 23/11/2022. CONVE-2022-139838204-APN-DACYGD#AABE. 28/12/2022.

12) EX-2022-60508913- -APN-DACYGD#AABE. EX-2022-124012534- -APN-DACYGD#AABE.



Auditoría General de la Nación

Inmueble: ubicado en la Calle 9 de Julio –16 S/Nº esquina calle Sin Nombre S/Nº esquina Calle 14 S/Nº esquina Calle Combate de Malvinas – 119 S/Nº de la Localidad y Partido de NAVARRO de la Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido: 75 –Circunscripción: 1 – Sección: B – Quinta: 47 – Fracción: III, correspondiente al CIE 0600411276.

Superficie aproximada: 4.170,01 m2

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2022-282-APN-AABE#JGM. 10/11/2022. RESFC-2022-326-APN-AABE#JGM. 29/12/2022. CONVE-2022-140350055-APN-DACYGD#AABE. 29/12/2022.

13) EX-2021-34940560 -APN- DACYGD#AABE. EX-2022-138626995- -APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado en calle Intendente Luis Raúl Sagol y vías del ferrocarril Roca de la Localidad y Partido de AVELLANEDA de la Provincia de BUENOS AIRES, correspondiente al CIE 0600070029/16, identificado catastralmente como Partido 04 (Avellaneda); Circunscripción II; Sección B; Manzana 54; Parcela 1 (parte).

Superficie aproximada: 1.664,94 m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.)

RESFC-2022-312-APN-AABE#JGM. 14/12/2022. CONVE-2023-82239960-APN-DACYGD#AABE. 14/07/2023.

14) EX-2022-26930709- -APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado en la calle Las Heras S/Nº de la Localidad de EL BOLSÓN, Departamento BARILOCHE, Provincia de RÍO NEGRO, identificado catastralmente como Departamento 20; Circunscripción 01; Sección J; Chacra 02; Parcela 1 (parte), correspondiente el CIE 6200001220/2.

Superficie aproximada: 196.119,8 m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2022-314-APN-AABE#JGM. 14/12/2022. CONVE-2023-14239342-APN-DACYGD#AABE. 20/12/2022

15) EX-2021-48302071-APN-DACYGD#AABE.

Inmueble: ubicado en Calle Carlos Merti esquina Burgueño de la Localidad y Partido de SAN ANTONIO DE ARECO, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido: San Antonio de Areco (95); Circunscripción I; Sección B; Fracción I; Parcela: 1b (parte), correspondiente al CIE 0600410131/1.

Superficie aproximada: 9.675,18 m2.

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.



Auditoría General de la Nación

RESFC-2022-325-APN-AABE#JGM. 27/12/2022. CONVE-2022-139840249-APN-DACYGD#AABE. 28/12/2022.

16) EX-2022-12470360- -APN-DACYGD#AABE

Inmueble: ubicado en la Prolongación Calle Amberes, Calle Desaguadero, Calle José de Malarredo y Calle el Zorzal, prolongación calle Miramar y límite con Arroyo de la Localidad y Partido de HURLINGHAM, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido 135 (Hurlingham); Circunscripción IV; Parcela 386C (parte), correspondiente al CIE 0600001779/12.

Superficie aproximada: 92.016,37 m2

Objeto: Transferencia al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITOARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y Convenio de Posesión.

RESFC-2023-95-APN-AABE#JGM. 20/04/2023.

Por nota nro. NO-2023-9839929-APN-DNPSYRD#MDTYH, de fecha 26 de enero de 2023, la Dirección Nacional de Política de Suelo y Regularización Dominial dependiente del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, informó a esta AGENCIA, la presentación efectuada por el Fondo Fiduciario Pro.Cre.Ar ante la Escribanía General de Gobierno de la Nación, de los siguientes predios:

- Navarro: EX-2022-60508913- -APN-DACYGD#AABE.
- San Antonio de Areco: EX-2021-48302071-APN-DACYGD#AABE.
- Escobar: EX-2021-42419263-APN-DACYGD#AABE.
- Avellaneda – Sagol: EX-2021-26769601-APN-DACYGD#AABE y EX-2021-96102803- -APN-DACYGD#AABE.
- Avellaneda - Larralde: EX-2021-33116731-APN-DACYGD#AABE y EX-2022-55598314- -APN-DACYGD#AABE.
- Lezama: EX-2021-64557651-APN-DACYGD#AABE y EX-2022-60520427- -APN-DACYGD#AABE.
- Guaymallen: EX-2021-71055067-APN-DACYGD#AABE y EX-2022-55868306- -APN-DACYGD#AABE.
- Concordia: EX-2021-40549556-APN-DACYGD#AABE y EX-2022-68477505-APN-DACYGD#AABE.
- Villanueva: EX-2021-33113650--APN-DACYGD#AABE y EX-2022-56892180-APN-DACYGD#AABE.
- Barrio Transporte- Santa Fe: EX-2021-64858185-APN-DACYGD#AABE.

Por otra parte, la Escribanía General de Gobierno de la Nación, mediante nota nro. NO-2023-93566850-APN-EGN, de fecha 11 de agosto de 2023, solicitó a esta AGENCIA, que remita la documentación que refiere al dominio por parte del Estado Nacional.

En atención a dicha solicitud, se procederá a remitir a la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información aquellos expedientes que cuenten con Plano de Mensura.



Auditoría General de la Nación

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2023.08.23 13:25:33 -03:00

Matias Federici
Director
Dirección de Asuntos Comunitarios
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2023.08.23 13:25:34 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-98929440-APN-DNGAF#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Jueves 24 de Agosto de 2023

Referencia: Respuesta a NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM

A: Daniel Carlos Salvatore (DNGAF#AABE).

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en mi carácter de Directora de Diseño y Planificación de Activos, en respuesta a la nota NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM

En tal sentido, en lo que refiere al punto 3 del "Borrador de Informe" manifiesta haber detectado diferencias entre las metas programadas y las efectivamente ejecutadas en "Asignación de inmuebles a Organismos de la Administración Pública Nacional".

Al respecto, se pone en su conocimiento el siguiente cuadro aclaratorio donde se podrá observar las metas programadas en cada uno de los años y la cantidad de resoluciones ejecutadas durante el periodo 2020-2023 en lo que respecta a asignaciones en uso de inmuebles del Estado Nacional a Organismos de la Administración Pública Nacional.

	unidad de medida	meta programada	final ejecutado	desvio (%)
2020	inmueble asignado	30	31	3,33



Auditoría General de la Nación

2021	inmueble asignado	30	45	50
2022	inmueble asignado	40	44	11
2023	inmueble asignado	40	29	

En tal sentido, se destaca que la cantidad de operaciones realizadas en los referidos años fueron determinadas en función de las solicitudes presentadas por los organismos requirentes, los antecedentes del área y la experiencia desde el punto de vista operativo, los inmuebles disponibles, las problemáticas que pudieran surgir por cuestiones técnicas y sus posibles soluciones, los desistimientos o negativas de los organismos intervinientes en la operatoria, como así también las posibilidades de efectuar las inspecciones en tiempo y forma de acuerdo a los recursos existentes.

A diferencia de las estimaciones realizadas entre el período 2016-2019 donde se consignaban las metas tomando en consideración superficies o metros cuadrados, cuya cuantificación resultó dependiente de las tramitaciones que pudieran ser factibles de asignar, en el caso del período 2020-2023 se determinó cuantificar las metas por cantidad de operaciones observándose con esta metodología un menor porcentaje de desvío con relación a las metas programadas.

Cabe señalar que todas las operaciones de asignaciones en uso de inmuebles a favor de organismos estatales se encuentran respaldadas con sus respectivas resoluciones, acto administrativo donde consta la identificación del inmueble, destino a brindar, entre otras consideraciones.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2023.08.24 15:31:26 -03:00

SILVINA Martinez Elebi
Directora
Direccion Nacional de Gerenciamiento de Activos Fisicos
Agencia de Administracion de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2023.08.24 15:31:27 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-100329991-APN-DNSIYAC#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Lunes 28 de Agosto de 2023

Referencia: Respuesta a NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM. Remisión de Nota N° 153/23- AG02.
AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN - GESTIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL PERIODO 2016-2019.

A: Eduardo Alfonso Albanese (AABE#JGM).

Con Copia A: Juan Agustin Debandi (AABE#JGM), Claudio Adrian Gomez (UAI#AABE), Marcelo León Ugarte (DGAJ#AABE), Jorge Bacalov (DGA#AABE), Fernando Galizia (DNPYCE#AABE), Marcelo Garcia (DNSRYI#AABE), Daniel Carlos Salvatore (DNGAF#AABE).

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ud. en respuesta a la NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM de fecha 15/08/2023, por medio de la cual remite a esta Dirección Nacional la Nota N° 153/23- AG02 de la AUDITORIA GENERAL DE LA NACIÓN, junto al Proyecto de Informe de Auditoría de Gestión en el ámbito de esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, con el objeto de "Evaluar la gestión desarrollada sobre los inmuebles pertenecientes al ESTADO NACIONAL referido a alquileres, ventas y traspasos realizados en el periodo 2016-2019".

Sobre el particular, se hace saber que esta Dirección Nacional no tiene aclaraciones o comentarios que formular en cuanto al informe antedicho, haciendo constar asimismo que las distintas áreas comprendidas dentro del Sector han actuado observando la normativa y demás procedimientos administrativos vigentes, y que a la fecha se ha dado respuesta a la totalidad de los requerimientos formulados al área por parte de la UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA.



Auditoría General de la Nación

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2023.08.28 16:25:35 -03:00

Alejandro Mareque
Director Nacional
Direccion Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios
Agencia de Administracion de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2023.08.28 16:25:36 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-100431909-APN-DNSIYAC#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Lunes 28 de Agosto de 2023

Referencia: Respuesta a NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM. Remisión de Nota N° 153/23- AG02.
AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN - GESTIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL PERÍODO
2016-2019

A: Marcelo León Ugarte (DGAJ#AABE).

Con Copia A: María Carolina FARIAS RAVAZZANI (DGAJ#AABE), Ezequiel Amarilla (DEO#AABE), Luciano Paulina (DEO#AABE).

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud, a fin de contribuir con mayor abundamiento a la respuesta brindada mediante NO-2023-100329991-APN-DNSIYAC#AABE.

En ese sentido, se adjunta informe IF-2022-135185326-APN-DNSIYAC#AABE, de fecha 15 de diciembre de 2022, elaborado por esta Dirección conjuntamente con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y la Dirección Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica, respecto de las Concesiones de los bajo viaductos de los FF.CC. Mitre y San Martín (CABA), lo que se sugiere incorporar a la respuesta a la Auditoría.

En otro orden, respecto de la observación contenida en el punto 4.2.2.1, relacionada a los pliegos de subastas públicas y su previsión respecto de la legitimación para presentar ofertas por parte de las personas jurídicas en formación; corresponde destacar que esta Dirección en los requerimientos que eleva a la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, dependiente de la DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para la confección de los Pliegos de Bases y Condiciones, considera que dicha previsión tiende a posibilitar una mayor concurrencia de oferentes y no se ve imposibilitado el estudio acabado del oferente, ya que la evaluación que se elabora, debe realizarse respecto de cada uno de los integrantes de la persona jurídica en



Auditoría General de la Nación

formación.

En el caso específico de las Concesiones, en las cuales los Proyectos revisten gran envergadura, la incorporación de esta posibilidad en los Pliegos respectivos, obedece a los motivos antes mencionados, sumado a ello que la complejidad de algunos de los proyectos a llevar a cabo requiere reunir distintos expertos y capacidades que por lo general no reúne una única persona

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2023.08.28 20:27:27 -03:00

Alejandro Mareque
Director Nacional
Direccion Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios
Agencia de Administracion de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2023.08.28 20:27:28 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Informe firma conjunta

Número: IF-2022-135185326-APN-DNSIYAC#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Jueves 15 de Diciembre de 2022

Referencia: INFORME - Concesiones de los bajo viaductos de los FF.CC. Mitre y San Martín (CABA)

INFORME

INFORME DE AUDITORÍA
IF-2022-22197280-APN-GCSI#SIGEN
Concesiones de los bajo viaductos de los FF.CC. Mitre y San Martín (CABA)

Mediante el Informe de Auditoría IF-2022-22197280-APN-GCSI#SIGEN, la SINDICATURA GENERAL DE LA NACIÓN, a través de la Síndico Jurisdiccional, junto con el Gerente y Subgerente de la GERENCIA DE CONTROL DEL SECTOR INSTITUCIONAL, formularon una serie de observaciones relativas al proceso de las operatorias de Concesiones de Uso sobre bienes inmuebles del Estado Nacional llevadas a cabo durante el ejercicio 2019, concluyendo de esa forma la auditoría realizada de modo conjunto entre la Unidad de Auditoría Interna de la AABE y esa Sindicatura entre los meses de marzo y diciembre del año 2021, de acuerdo con lo establecido en la Resolución N° 152/2002 SGN -Normas de Auditoría Interna Gubernamental.

En lo que se refiere puntualmente al otorgamiento de las concesiones respecto de los bajos viaductos de los ramales MITRE y SAN MARTIN, el Informe, en lo sustancial las observaciones adelantadas en su anterior Informe Preliminar de noviembre de 2021 sobre el cual la AABE se había expedido mediante NO-2021-122893448-APN-AABE#JGM del 17 de diciembre de 2021.

Posteriormente, de conformidad con lo acordado en la Reunión del Comité de Control Interno de la AABE de fecha 9 de septiembre de 2022 (integrada por funcionarios de la AABE y la SIGEN) se conformó una mesa de trabajo tendiente a evaluar las falencias detectadas y efectuar un informe sobre la continuidad o no de las contrataciones, el cual se acompaña como Anexo al presente, a cuyo detalle cabe remitir en mérito a la brevedad.

En esa instancia, se tomó conocimiento de nuevas observaciones y una eventual denuncia efectuada por la OFICINA ANTICORRUPCIÓN, en base al Dictamen IF-2022-130627154-APN-DI#OA de la DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES del pasado 2 de diciembre de 2022 en la cual, concretamente se recomienda –más allá de deslindar eventuales responsabilidades administrativas por parte de los funcionarios intervinientes y determinar la validez de los procedimientos de contratación en cuestión– denunciar ante la justicia federal las irregularidades observadas a efectos de que determine si aquellas constituyen delitos de acción pública y eventualmente determinar los funcionarios públicos y particulares que hubieren intervenido en las mismas.

En razón de ello, cabe concluir que considerando el principio de prejudicialidad de la sentencia penal respecto de la acción civil



Auditoría General de la Nación

consagrado en el artículo 1776 del Código Civil y Comercial de la Nación, que prevé que *"La sentencia penal condenatoria produce efectos de cosa juzgada en el proceso civil respecto de la existencia del hecho principal que constituye el delito y de la culpa del condenado"*, a criterio de quienes suscriben correspondería:

- 1.- Recomendar a las autoridades superiores de la AABE asistir en todo lo que fuere menester a la OFICINA ANTICORRUPCIÓN, ORGANISMOS DE CONTROL y al tribunal interviniente, aportando toda la documentación e información que hubiere en los registros de la AABE sobre las operaciones observadas.
- 2.- Disponer la transformación de las informaciones sumarias en curso en sendos sumarios administrativos en los términos del REGLAMENTO DE INVESTIGACIONES ADMINISTRATIVAS tendientes a esclarecer los hechos objeto de la denuncia de la OFICINA ANTICORRUPCIÓN – y, reevaluar aquellos que fueron objeto preciso de las observaciones de la SIGEN– a efectos de deslindar las responsabilidades que eventualmente corresponda a los funcionarios intervinientes y determinar la existencia y, en su caso, cuantía del perjuicio fiscal que los hechos pudieren haber provocado, a efectos de promover las correspondientes acciones judiciales para su recupero. Ello, sin perjuicio de las demás sugerencias indicadas en las Conclusiones finales del Anexo al presente.
- 3.- Disponer la promoción de las correspondientes acciones de lesividad de los actos administrativos cuestionados, previa intervención de la PROCURACIÓN DEL TESORO DE LA NACIÓN por la relevancia del tema, requiriendo el dictado de las medidas cautelares que por derecho pudieren eventualmente corresponder.
- 4.- Sin perjuicio de la recomendación precedente y en tanto no se disponga judicialmente la nulidad de los contratos de concesión suscriptos, exigir a la brevedad posible el estricto cumplimiento de las obligaciones contractualmente asumidas por los concesionarios, aplicando, de corresponder, las penalidades previstas en los documentos contractuales, incluso –en caso de incumplimientos graves de obligaciones principales, previa intimación– la de disponer la rescisión del respectivo contrato por culpa del co-contratante. Al respecto resulta oportuno señalar que, respecto al concesionario, la resolución por culpa de este –ante incumplimientos contractuales– es mucho más lesiva que declarar la nulidad de lo actuado ello por cuanto la nulidad le podría generar determinados derechos respecto a los cuales el ENA debería eventualmente responder.
- 5.- Establecer un plan de contingencia para la conservación y la custodia de los inmuebles concesionados para el hipotético caso que los concesionarios se allanaren a la nulidad de los contratos y/o planteen la inconveniencia de continuar las concesiones cuyos procedimientos han sido observados y judicialmente cuestionados.
- 6.- Oportunamente, cumplir y hacer cumplir las decisiones judiciales firmes que se susciten sobre la temática en trato.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.12.15 17:29:41 -03:00

Marcelo León Ugarte
Asesor Legal
Dirección General de Asuntos Jurídicos
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.12.15 17:40:21 -03:00

Fernando Galizia
Director Nacional
Dirección Nacional de Planificación y Coordinación Estratégica
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.12.15 18:37:03 -03:00

Alejandro Mareque
Director Nacional
Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.12.15 18:37:04 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-99020719-APN-DGA#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jueves 24 de Agosto de 2023

Referencia: Respuesta a Nota N° NO-2023-95103584-APN-AABE#JGM - Nota N° 153/23 -AG02 AUDITORIA GENERAL DE LA NACION - GESTION DE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL PERIODO 2016-2019

A: Alejandro Mareque (DNSIYAC#AABE), Daniel Carlos Salvatore (DNGAF#AABE), Eduardo Alfonso Albanese (AABE#JGM), Juan Agustin Debandi (AABE#JGM), Marcelo León Ugarte (DGAJ#AABE), Fernando Gáliz (DNPYCE#AABE).

Con Copia A: Claudio Adrian Gomez (UAI#AABE), Ignacio Esteban Klubus (DCCYS#AABE), Clarisa Sagarzazu (DCPF#AABE).

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en mi carácter de Director General de Administración de esta AGENCIA.

La presente, se emite en el marco de la Nota N° 153/23 -AG02 de la AUDITORIA GENERAL DE LA NACION que se relaciona con el Proyecto de Informe de Auditoría de Gestión en el ámbito de esta AGENCIA con el objeto de *"Evaluar la gestión desarrollada sobre los inmuebles pertenecientes al ESTADO NACIONAL referido a alquileres, ventas y traspasos realizados en el período 2016-2019"*.

Al respecto, y en razón del informe aludido, y con relación a la Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas y la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas, ambas bajo la órbita de mi Dirección, ya se dio respuesta a la totalidad de las cuestiones planteadas por conducto de las numerosas "opiniones del auditado" remitidas a la UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA en su momento correspondiente.

Menester de ello, se aclara que desde las Direcciones, ut supra mencionadas, siempre se actuó en el marco de la normativa vigente y bajo el requerimiento específico del área requirente.



Auditoría General de la Nación

Actualmente, en relacion a la gestion de inmuebles, la Coordinacion de Subastas y Concesiones (que se encuentra bajo la orbita de la Direccion de Compras, Contrataciones y Subastas), lleva adelante cada proceso segun lo indicado en el Manual de Procedimiento para la Concesion de Uso Sobre Inmuebles del ENA" el cual fue aprobado en fecha 30 de marzo del corriente año a traves de la RESFC-2023-81-AABE#JGM.

Se informa, tambien, que se ha firmado la RESFC-2023-201-AABE#JGM que aprueba el "Manual de Procedimiento para la Recaudacion, Liquidacion y distribucion 70-30"

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2023.08.24 17:59:13 -03:00

Jorge Bacalov
Director General
Direccion General de Administracion
Agencia de Administracion de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2023.08.24 17:59:14 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-97566427-APN-DNSRYI#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Martes 22 de Agosto de 2023

Referencia: RESPUESTA NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM - Remisión de Nota N° 153/23- AG02.
AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN - GESTIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL PERÍODO 2016-2019.

En respuesta a: NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM

A: Alejandro Mareque (DNSIYAC#AABE), Daniel Carlos Salvatore (DNGAF#AABE), Eduardo Alfonso Albanese (AABE#JGM), Marcelo León Ugarte (DGAJ#AABE), Jorge Bacalov (DGA#AABE), Fernando Galizia (DNPYCE#AABE).

Con Copia A: Juan Agustín Debandi (AABE#JGM), Claudio Adrian Gomez (UAI#AABE).

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ud en respuesta a NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM a fin de informar que esta Dirección Nacional no tiene comentarios u aclaraciones que formular respecto del Proyecto AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN - GESTIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL de la Agencia de Administración de Bienes del Estado PERÍODO 2016-2019.

Sin otro particular saluda atte.



Auditoría General de la Nación

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2023.08.22 12:20:34 -03:00

Marcelo Garcia
Director Nacional
Direccion Nacional de Servicios Registrales y de Informacion
Agencia de Administracion de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2023.08.22 12:20:35 -03:00



Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Nota

Número: NO-2023-99311073-APN-DGAJ#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Viernes 25 de Agosto de 2023

Referencia: Respuesta a NOTA NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM - AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN - GESTIÓN DE INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL PERÍODO 2016-2019

A: Eduardo Alfonso Albanese (AABE#JGM),

Con Copia A: Juan Agustín Debandi (AABE#JGM),

De mi mayor consideración:

DE: DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS

A: PRESIDENCIA DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

Me dirijo a Ud. en relación a su NO-2023-95103854-APN-AABE#JGM, que tiene por objeto poner en conocimiento de esta Dirección General -entre otras- el Proyecto de informe de Auditoría de Gestión en el ámbito de la AGENCIA N°120200889, que remitiera a la Superioridad, la AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN con fecha 11 de agosto de 2023.

En tal sentido, la evaluación refiere a la gestión desarrollada sobre los inmuebles pertenecientes al ESTADO NACIONAL referido a alquileres, ventas y traspasos realizados en el periodo 2016-2019, siendo las líneas de servicios en el examen de la Auditoría, las siguientes:

(1) servicios inmobiliarios – desarrollo urbano (convenios urbanísticos), ventas y concesiones; (2) servicios registrales y de información; (3) servicios comunitarios (Procrear).

En relación a ello, corresponde indicar que esta **Dirección no tiene aclaraciones o comentarios que formular.**



Auditoría General de la Nación

toda vez que como delegación del Cuerpo de Abogados del Estado presta su servicio como sector de apoyo de las áreas sustantivas de la AGENCIA, ya sea brindando asesoramiento permanente a través de sus opiniones legales, o defendiendo sus intereses atendiendo las instrucciones que en materia judicial le son impartidas. En efecto, las cuestiones de índole técnica son ajenas a su competencia funcional (*cnf.* Dictámenes de la Procuración del Tesoro de la Nación 204:259; 105:120; 125:275; 133:104; 159:246), al igual que las consideraciones sobre cuestiones económicas, de equidad o de mérito, oportunidad o conveniencia (Dictámenes 115:224; 159:246; 167:046; 172:036; 204:047; 206:218; 210:11; 213:105; 231:36, 59, 99 y 165; 241:312; 246:559).

Sin perjuicio de lo expuesto, se sugiere a las autoridades, informar en la respuesta a la Auditoría la suscripción con fecha 21 de marzo de 2023, del CONVENIO MARCO COMPROMISOS CAF entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE), el MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS DE LA NACIÓN y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES por cuyo conducto las partes acordaron retrotraer los derechos y obligaciones derivadas del Convenio Marco del 23 de noviembre de 2018, su adenda del 10 de enero de 2019 y el Convenio de Préstamo Subsidiario al Contrato de Préstamo N° 9710/CAF-0 al momento previo a la suscripción del primero (CONVE-2023-31090400-APN-DACYGD#AABE).

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2023.08.25 11:31:54 -03:00

Marcelo Leon Ugarte
Director General
Direccion General de Asuntos Juridicos
Agencia de Administracion de Bienes del Estado

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2023.08.25 11:31:55 -03:00



ANÁLISIS DEL DESCARGO DE AABE

Organismo	Agencia de Administración de Bienes del Estado	
Objeto	Evaluar la gestión desarrollada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) sobre los bienes inmuebles del Estado Nacional referido a alquileres, ventas y traspasos.	
Periodo	2016 – 2019	
Proyecto	120200889/2021	
Actuación N°	211/21-AGN	
Proyecto de Informe	Descargo AABE	Comentarios sobre el descargo
4.1.7 Del análisis del Plan Estratégico 2018-2023, se verificó que en el diseño del mismo no se contempló en forma completa el propósito y los objetivos planteados por el DNU 1382/2012 para la Agencia. De tal forma, los objetivos estratégicos definidos en dicho Plan no se condicen con los principios rectores y acciones institucionales estipulados por la norma, puesto que no responden a parámetros de eficacia y equidad. Lo expuesto se basa en el cotejo de los principios rectores estipulados para la Agencia por el mencionado Decreto, los Ejes del Plan Estratégico 2015-2018 y aquellos del Plan Estratégico 2018-2023, desarrollados comparativamente en el Punto 3.2. Plan Estratégico – Cuadro I – Ejes Estratégicos, del presente Informe. Ello así, el DNU 1382/2012 establece el propósito y los principios rectores con los que se crea la AABE: ➤ Propósito: definir el uso y destino de los bienes del Estado Nacional. ➤ Principios rectores: d) preservación del patrimonio inmobiliario e) puesta en valor de los inmuebles con foco en proyectos de desarrollo local y regional f) incorporación del valor social y la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas como salud,	En referencia al punto 4.1.1 del referido Proyecto de Informe, sobre el Plan Estratégico 2020-2023, desde esta Dirección Nacional, con fecha 07 de septiembre 2020 se elevó a consideración de las autoridades de esta Agencia, el proyecto de resolución a través del cual se propició la derogación del Plan Estratégico para la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para el período 2018-2023, que fuera aprobado mediante la Resolución RESFC-2019-2-APN-AABE#JGM y la aprobación de un nuevo Plan Estratégico para la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para el período 2020- 2024, aprobado el 23 de septiembre del 2020, mediante Resolución RESFC-2020-96-APN-AABE#JGM. El mismo, se enmarcó en las prioridades estratégicas del Gobierno Nacional, el cambio de paradigma operado y la impronta que la nueva gestión de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO lleva adelante, con una perspectiva inclusiva y federal de las necesidades y oportunidades existentes en todo el Territorio Nacional, haciendo hincapié en la equidad social y en el desarrollo en conjunto de todo el Estado. A través del mismo, esta gestión de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO emplea todas las herramientas de gestión, planificación y administración de bienes disponibles de una manera	Por tratarse de hechos nuevos, que no pertenecen al período auditado, los mismos serán objeto de análisis en futuras labores de auditoría.



Auditoría General de la Nación

educación, medio ambiente, producción, administración, vivienda, entre otros. Al comparar dichos principios con los ejes del Plan Estratégico 2015-2018, se evidenció la concordancia entre ambos, lo cual, esencialmente, permite el cumplimiento de los objetivos. Del análisis efectuado respecto de la documentación respaldatoria del proceso de elaboración del Plan Estratégico 2018-2023 – PE -, no resulta posible constatar que se hayan cumplido las etapas del proceso de planificación, tales son: - Análisis del entorno, -Definición de Objetivos Estratégicos; - Aprobación de un Plan de Acción u Operativo y -un Plan de Seguimiento o Monitoreo que permita la evaluación y eventual adecuación de las acciones definidas en el PE aprobado. Corresponde señalar que el mencionado PE 2018-2023, aprobado el 4 de enero del 2019, incorpora la “acción de subasta”, “el desarrollo de un porfolio/programa de ventas” y “acciones para generar estrategias comerciales”. Sin embargo, como resultado de la comparación con los principios rectores estipulados en el DNU 1382/2012, se constató que dicho Plan orienta la gestión de la Agencia hacia el mejoramiento del “conocimiento de los mercados y contextos”, el desarrollo de “un modelo de segmentación y categorización de activos”, “potenciar la interacción con los grupos de interés”, entre otras cuestiones, no incluyendo “la incorporación del valor social”, la “afectación de los /bienes inmuebles/ con índole estratégica para el proyecto de crecimiento con inclusión social”, “la ejecución de políticas públicas como salud, educación, medio ambiente, producción, administración, vivienda”.	dinámica, para formular y dar respuesta al modelo de territorio deseado, y para definir el uso y destino que se les otorgará a dichos bienes teniendo en cuenta, como principios rectores, la preservación del patrimonio inmobiliario, la puesta en valor de los inmuebles con foco en proyectos de desarrollo local y regional, la incorporación del valor social y la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas, ya sea en el ámbito de la salud, la educación, la justicia o el desarrollo productivo. Asimismo, para el cumplimiento de las misiones y funciones previstas originariamente, las líneas de trabajo de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO orientaron sus acciones contemplando como Ejes Estratégicos de la Agencia: • el mejoramiento del hábitat y dinamización de la economía; • la optimización en la administración de activos; • la modernización en la gestión edilicia de las dependencias del ESTADO NACIONAL; • el perfeccionamiento de la información de los bienes; • y la planificación integral y el desarrollo humano, tecnológico y administrativo.	
4.1.3 De las verificaciones efectuadas respecto del diseño y formalización de manuales de procedimientos llevados a cabo en el ámbito de la Agencia auditada, se constató que la AABE no cuenta con manuales de procedimientos respecto de los procesos que se detallan a continuación: de subastas, concesiones y transferencias realizadas en el marco de convenios urbanísticos, leyes especiales aprobadas por el Congreso de la Nación o en el marco del PROCREAR, en los que se especifiquen y detallen los procesos que conforman un conjunto ordenado de operaciones o actividades	En referencia al punto 4.1.3, sobre los Manuales de Procedimiento, se informa que, tanto desde la Dirección de Evaluación y Monitoreo de Gestión, como de las áreas competentes, se promovieron, desarrollaron y se elevaron a consideración de las autoridades, para su posterior aprobación, los siguientes Manuales de Procedimiento: • Con fecha 19 de mayo de 2021, mediante Resolución RS-2021-44604284-APN-AABE#JGM, se aprobó el Manual de Procedimiento para la Elaboración y Firma del Decreto / Decisión Administrativa de Autorización de Enajenación.	Por tratarse de hechos nuevos, que no pertenecen al período auditado, los mismos serán objeto de análisis en futuras labores de auditoría.



Auditoría General de la Nación

determinadas secuencialmente en relación con los responsables de la ejecución, que deben cumplir políticas y normas establecidas señalando la duración y el flujo de documentos. Sin perjuicio de ello, relevado el “manual de procedimientos para la recaudación, liquidación y distribución 70/30” y “controles de obligaciones”, se verificó que, en el primero de ellos no se detallan los procedimientos para la distribución del MV en casos de convenios urbanísticos, lo cual conlleva disparidad en la distribución de los ingresos producto de las ventas dado que, en algunos casos, se han realizado las transferencias al adjudicatario de forma anticipada a la escrituración de los inmuebles y en otros casos, con posterioridad.

Cabe destacar que, los manuales de procedimientos constituyen, en materia operacional, una herramienta que coadyuva a la implementación de un Sistema de Control Interno eficaz y eficiente, entendido como un instrumento de la Alta Gerencia para el cumplimiento de los objetivos institucionales y de las actividades asignadas a cada estamento que integra el Organismo, propendiendo a la observación de las políticas establecidas en cada área de la organización, de modo tal de disminuir los riesgos internos que puedan afectarla.

A modo de ejemplo, cabe mencionar la aprobación de convenios urbanísticos, respecto de la que el auditado afirma “no tener un procedimiento formal aprobado”. En adición, aclara que “de acuerdo a las circunstancias de cada convenio particular, este circuito descripto pudo haberse visto modificado.”. Ello así, corresponde señalar que, si bien las particularidades de cada convenio deben adaptarse a las partes firmantes, la formalización de un procedimiento permite el conocimiento acabado por parte de la totalidad del Organismo de los pasos a seguir, de las áreas involucradas, de los responsables de cada etapa, de los tiempos de gestión promedio o los eventuales vencimientos, de los controles implementados y de los procesos y reprocesos en función las aprobaciones pertinentes.

En ese marco, analizados los diferentes procedimientos administrativos dentro de la AABE, se detectaron las siguientes falencias en el circuito, consecuencia de la falta de formalización del mismo:

- Con fecha 27 de mayo de 2021, mediante Resolución RS-2021-47440512-APN-AABE#JGM, se aprobó el Manual de Procedimiento para la Venta de Inmuebles por Subasta Pública.
- Con fecha 30 de marzo de 2023, mediante Resolución RS-2023-35344845-APN-AABE#JGM, se aprobó el Manual de Procedimiento para la Concesión de Uso sobre Inmuebles del Estado Nacional.
- Con fecha 08 de mayo de 2023, mediante Resolución RS-2023-51536435-APN-AABE#JGM, se aprobó el Manual de Procedimiento para Desarrollos Urbanos.
- Con fecha 24 de agosto de 2023, mediante Resolución RESFC-2023-201-APN-AABE#JGM, se aprobó la modificación del Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70-30.



Auditoría General de la Nación

☐ Respecto a la suscripción de convenios urbanísticos: - No se detalla el tipo de documentación que se debe remitir al TTN a fin de que éste cuente con la información necesaria para dictaminar el valor del inmueble. - No se especifica cómo continúa el proceso en los casos de rechazo del Convenio por parte de la Vicepresidencia y Presidencia de AABE, respectivamente y su devolución a la ex Dirección de Mesa de Entrada y Despacho - actual Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión Documental. ☐ Respecto a la metodología de fijación del valor del precio base de las subastas: - Se comprobó que dicha tarea fue realizada en algunos casos por la Dirección Nacional de Servicios Inmobiliarios y Asuntos Comunitarios, en otros por la Dirección de Ejecución de Operaciones o por la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas, siendo que, si bien las dependencias enumeradas tienen injerencia en dicho proceso de venta, conforme lo estipulado por la estructura orgánico-funcional de la Agencia aprobada por las Decisiones Administrativas 1069/2012 y 76/2019, ninguna de ellas tiene asignada la tarea específica de determinar el valor de los inmuebles en caso que se aparte de la base determinada por el TTN. ☐ Respecto a la metodología utilizada para determinar el precio base de la subasta: - Se verificó que, en algunos casos analizados, la AABE utilizó como regla general dos tercios del precio del mercado y, en otros, aplicó un ajuste producto de un análisis comercial, sin adjuntar documentación ni debida justificación que fundamenten la decisión de apartarse de la valuación establecida por la TTN, conforme Decreto 2670/2015, art. 21. ☐ Respecto al proceso de transferencia de inmueble por ley emanada por el Congreso de la Nación: - La ausencia de un manual de procedimientos formalmente aprobado no permite conocer si se definieron puntos de control y tareas de seguimiento que permitan garantizar que las transferencias se realizaron conforme a criterios de eficacia y equidad. Puntualmente, es dable considerar que un manual de procedimientos debe describir las diferentes etapas de los procesos, los tiempos que cada una conlleva, las		
--	--	--



Auditoría General de la Nación

tareas de seguimiento y las eventuales sanciones frente a los incumplimientos. Por ejemplo, analizada la transferencia efectuada a título gratuito, con cargo de que “preserve el patrimonio arquitectónico del edificio y lo destine a la construcción del ‘Museo Nacional del Folclore’ y otros espacios de interés cultural” como así también “mantener un lugar que contenga una estación sanitaria”, conforme a la Ley 27.336, artículo 2, a favor de la Municipalidad de Salta, provincia de Salta, se constató que la AABE sólo realizó un único control, dos años después de concretada la transferencia, oportunidad en la que se comprobó que no se había dado cumplimiento al cargo impuesto. Por último, si bien se han aprobado manuales por proceso, tales como el “Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70/30” y “Controles de Obligaciones”, del análisis del primero de ellos se verificó que no se detallan los procedimientos para la distribución del MV en casos de convenios urbanísticos, lo cual conlleva disparidad en la distribución de los ingresos producto de las ventas dado que, en algunos casos, se han realizado las transferencias al adjudicatario de forma anticipada a la escrituración de los inmuebles y en otros casos, con posterioridad.		
4.1.5 Como resultado del cruce de la documentación generada por la Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas, mencionada en el punto anterior, aquella remitida por las áreas sustantivas y los Informes de Gestión analizados, se observaron inconsistencias entre las metas efectivamente ejecutadas y las informadas a la ONP. En ese sentido, se analizaron las metas denominadas “Desarrollo de Iniciativas para el Aprovechamiento de Tierras del Estado”, “Transferencia de inmuebles en el marco Procrear”, “Asignaciones de Uso de Inmuebles a los organismos de la Administración Pública” y “Asignación de inmuebles en Uso”. Se compararon las metas establecidas en el Presupuesto, las ejecutadas finales informadas a la ONP y la consignada en los Informes de Gestión y en otra documentación de respaldo solicitada, por año, quedando evidenciadas las inconsistencias observadas.	En tal sentido, en lo que refiere al punto 3 del “Borrador de Informe” manifiesta haber detectado diferencias entre las metas programadas y las efectivamente ejecutadas en “Asignación de inmuebles a Organismos de la Administración Pública Nacional”. Al respecto, se pone en su conocimiento el siguiente cuadro aclaratorio donde se podrá observar las metas programadas en cada uno de los años y la cantidad de resoluciones ejecutadas durante el período 2020-2023 en lo que respecta a asignaciones en uso de inmuebles del Estado Nacional a Organismos de la Administración Pública Nacional. En tal sentido, se destaca que la cantidad de operaciones realizadas en los referidos años fueron determinadas en función de las solicitudes presentadas por los organismos requirentes, los antecedentes del área y la experiencia desde el punto de vista operativo, los inmuebles disponibles, las problemáticas que pudieran surgir por cuestiones técnicas y	Por tratarse de hechos nuevos, que no pertenecen al período auditado, los mismos serán objeto de análisis en futuras labores de auditoría.



Auditoría General de la Nación

	sus posibles soluciones, los desistimientos o negativas de los organismos intervinientes en la operatoria, como así también las posibilidades de efectuar las inspecciones en tiempo y forma de acuerdo a los recursos existentes. A diferencia de las estimaciones realizadas entre el período 2016-2019 donde se consignaban las metas tomando en consideración superficies o metros cuadrados, cuya cuantificación resultó dependiente de las tramitaciones que pudieran ser factibles de asignar, en el caso del período 2020-2023 se determinó cuantificar las metas por cantidad de operaciones observándose con esta metodología un menor porcentaje de desvío con relación a las metas programadas. Cabe señalar que todas las operaciones de asignaciones en uso de inmuebles a favor de organismos estatales se encuentran respaldadas con sus respectivas resoluciones, acto administrativo donde consta la identificación del inmueble, destino a brindar, entre otras consideraciones	
4.2.2.1. Legitimados para presentar ofertas: Del cotejo de la normativa aplicable en materia de Compras y Contrataciones, esto es el Decretos 1023/2001 y 1030/2016, con el contenido de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares emitidos para las subastas, en relación a los requisitos y documentación exigida para participar de las subastas públicas, se constató que, como condición para estar legitimado, los interesados en realizar ofertas deben notificar a la Agencia su intención de participar en la subasta y que pueden participar todas las personas físicas o jurídicas, uniones transitorias de empresas o fideicomisos que tengan capacidad para asumir los derechos y obligaciones emergentes conforme al Pliego y que no se encuentren sujetas a ningún tipo de inhabilitación o restricción para contratar con el Estado Nacional. Ello así, se incluye a las personas jurídicas en formación que, a diferencia de las personas jurídicas ya conformadas, no están obligadas a “indicar claramente la razón social, el CUIT y presentar fotocopia de su estatuto o contrato social y sus modificaciones, ni estar debidamente inscriptas ante el Registro Público de Comercio que corresponda”, sino sólo acreditar la tramitación de la personería jurídica ante dicho Registro. En principio, esa regla resulta razonable en la medida que las	Respecto de la observación contenida en el punto 4.2.2.1, relacionada a los pliegos de subastas públicas y su previsión respecto de la legitimación para presentar ofertas por parte de las personas jurídicas en formación; corresponde destacar que esta Dirección en los requerimientos que eleva a la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, dependiente de la DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para la confección de los Pliegos de Bases y Condiciones, considera que dicha previsión tiende a posibilitar una mayor concurrencia de oferentes y no se ve imposibilitado el estudio acabado del oferente, ya que la evaluación que se elabora, debe realizarse respecto de cada uno de los integrantes de la persona jurídica en formación. En el caso específico de las Concesiones, en las cuales los Proyectos revisten gran envergadura, la incorporación de esta posibilidad en los Pliegos respectivos, obedece a los motivos antes mencionados, sumado a ello que la complejidad de algunos de los proyectos a llevar a cabo requiere reunir distintos expertices y capacidades que por lo general no reúne una única persona	Tal como surge del mismo hallazgo, no se trata de limitar la competencia a las personas jurídicas en formación y cuestionar su participación en los procesos de contratación por su calidad de tal, sino que su inclusión en los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares puede imposibilitar el estudio acabado del oferente a fin de garantizar su solvencia y compromiso para dar cumplimiento al objeto de la contratación, teniendo en cuenta los requisitos que las mismas deben cumplimentar conforme al Pliego. Con respecto a lo expresado por el auditado, esto no fue lo verificado en los Pliegos ni en la documentación de respaldo. Por lo tanto, se mantiene el hallazgo.



Auditoría General de la Nación

personas jurídicas en formación estarían imposibilitadas de presentar la documentación requerida; no obstante, dado que esa documentación resulta necesaria para constatar la capacidad de las personas jurídicas para asumir derechos y obligaciones, que ello está en consonancia con la doctrina que establece que “la Administración Pública procura seleccionar al contratista que se presente como la opción más favorable, en tanto éste presenta la oferta más conveniente...”, y que las contrataciones de que se trata revisten el carácter de emprendimientos de interés público destinados al desarrollo y a la inclusión social, deviene necesario adoptar las medidas pertinentes que garanticen la solvencia y el compromiso del oferente, a fin de asegurar la idoneidad de los oferentes.

Conforme la doctrina previamente citada, es dable destacar que “como parte del procedimiento de selección, se debe recabar toda información útil sobre los oferentes, requiriendo de ellos el cumplimiento de ciertos requisitos formales (...) y que esta información permitirá, entonces, en forma paralela a la evaluación sobre las calidades técnicas y económicas de la oferta en sí, analizar la capacidad y confiabilidad del oferente. Ante ello, se podrán descartar aquellos oferentes con los cuales, o bien se han tenido malas experiencias en contrataciones previas, o bien no cumplen con la suficiente idoneidad técnica...”. La “elegibilidad es una cualidad del oferente y no de la oferta. Ergo, la condición de inelegible debe necesariamente recaer sobre la persona del oferente, sea esta persona humana o jurídica”.

De tal manera, si bien no se trata de limitar la competencia a las personas jurídicas en formación, su inclusión en los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares puede imposibilitar el estudio acabado del oferente, lo cual, en definitiva, vulnera la posibilidad “ de permitir al Estado Nacional seleccionar la oferta más conveniente en términos, no sólo de precio(...), sino también de idoneidad ética del oferente y del aseguramiento de la concreta, eficaz, eficiente y oportuna satisfacción del interés público comprometido que, a no dudarlo, es el fin último de toda contratación administrativa.”

Por su parte, respecto de los expedientes que componen la muestra, se constató lo siguiente:

- De las 17 subastas relevadas, fueron adjudicadas a 12



Auditoría General de la Nación

empresas, 8 de las cuales han sido constituidas entre 2016 y 2018 - Asimismo, entre la fecha de autorización y la fecha de subasta se verificó lo siguiente: ☐ 4 de las 17 subastas, demoraron alrededor de un año. ☐ 4 de las 17 subastas, demoraron alrededor de 1 año y medio. ☐ 9 de las 17 subastas, demoraron entre 3 y 8 meses.		
4.3.10 Se constató que la Agencia de Administración de Bienes del Estado transfirió, mediante dación en pago, inmuebles del Estado Nacional al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en contraposición al marco legal vigente. Mediante el Decreto 87/2019 y la Decisión Administrativa 45/19 se autorizó a la AABE, en los términos del DNU 1382/2012, art. 8, inc. 7, y sus modificatorios y, del Decreto 2670/2015, Anexo, art. 20, a transferir al GCABA los inmuebles del ENA conforme lo dispuesto en el Convenio Marco suscripto entre el MRT, la AABE y el GCABA. Cabe recordar que la AABE, puede “transferir y enajenar, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, bienes inmuebles desafectados del uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social, en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia” (DNU 1382/2012, art. 8, inc.7). Sin embargo, la transferencia de inmuebles efectuada se enmarcó como contraprestación del compromiso asumido por GCABA, esto es, suscribir un Contrato de Préstamo Subsidiario al Contrato de Préstamo 9710/CAF-0, hasta la suma de USD 175.000.000, en el que el GCABA “respondería como deudor frente al Estado Nacional por la suma de USD 175.000.000, absorbiendo parcialmente la deuda tomada por el Estado Nacional originada en el Contrato de Préstamo 9710/CAF-0”. En este orden de ideas, se verificó que el proceso tampoco se enmarcó en las leyes que habilitan las transferencias de los inmuebles del ENA, en cumplimiento a la Constitución Nacional, art. 75 inc. 5, como la Ley 22.423 (ventas), Ley 23.967 (Programa Arraigo), Decreto Delegado 1023/2001 (contratación directa), Decreto 902/2012 (Procrear). Cabe destacar, que la DGAJ de la Agencia, había advertido esta situación en su dictamen legal, en el cual aclara que “de ser autorizadas, (dichas transferencias) habrán de enmarcarse” en las mencionadas leyes.	En referencia al punto 4.3.10, sobre la transferencia de inmuebles mediante dación de pago al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco del “Convenio Paseo del Bajo”, se informa que el Estado Nacional, a través de esta Agencia y el Ministerio de Obras Públicas de la Nación, celebró con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con fecha 21 de marzo de 2023, un Convenio Marco CONVE-2023-31090400 APNDACYGD# AABE para retrotraer los derechos y obligaciones derivadas del Convenio Marco del 23 de noviembre de 2018, su adenda del 10 de enero de 2019 y el Convenio de Préstamo Subsidiario al Contrato de Préstamo N° 9710/CAF-0 al momento previo a la suscripción del primero, entre otras medidas.	Lo expresado por el auditado, fue consignado en el Punto 2.1 “Hechos posteriores”. Por tratarse de hechos nuevos, que no pertenecen al período auditado, los mismos serán objeto de análisis en futuras labores de auditoría.



Auditoría General de la Nación

A mayor abundamiento, corresponde destacar que, a la fecha del dictado del Decreto 87/2019, esto es el 28/01/2019, AABE no se encontraba autorizada a realizar esta transferencia con la finalidad de dar en pago, ya que el DNU 740/2019, incorpora el inc. 23 al art. 8 del DNU 1382/2012 el 28/10/2019, autorizando la dación en pago en los siguientes términos: “a fin de cancelar deudas y/o afrontar compromisos de asistencia económico financiera y/o extinguir cualquier otra obligación de carácter pecuniario que haya asumido el Estado Nacional, en el marco de convenios, contratos, actas o acuerdos celebrados con las Provincias y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.

Lo expresado precedentemente da cuenta que, el auditado no recabó mayores precisiones y elementos de juicio que permitieran enmarcar la operación conforme a la normativa vigente, como así tampoco, prestó el asesoramiento específico en la materia a las partes intervinientes, antes de proceder a concretar las transferencias. Por el contrario, la AABE se limitó a un rol meramente instrumental.

Haber efectuado las transferencias sin haber requerido la documentación que avale la legalidad de la operación inmobiliaria, expuso al Estado Nacional a eventuales demandas judiciales.

Asimismo, del análisis del control de los elementos del acto de disposición se verifica que la motivación expresada en el Decreto y Decisión Administrativa, se construyó con premisas jurídicas no aplicables, utilizando términos ambiguos. Este hecho, infirió en la conclusión del acto de transferir en dación en pago, careciendo de racionalidad, proporcionalidad, oportunidad; toda vez que no se puede establecer que la Agencia haya empleado los recursos del ENA – esto es, transferencia de inmuebles a favor del GCABA- de manera proporcional a los resultados obtenidos. La ausencia de proporción hace que el acto carezca de razón suficiente, convirtiéndose en un acto afectado de irrazonabilidad, no respondiendo a una necesidad pública, por un lado, ni teniendo fundamento que justifique una apropiada relación de medios y fines para el logro de los objetivos planteados.

Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto, es dable mencionar la laxitud de la norma utilizada para fundamentar el acto administrativo –DNU 1382/2012, art. 8, inc. 7 -, como así



Auditoría General de la Nación

también las lagunas legales existentes en la materia de disposición y transferencias de los bienes inmuebles; impactando en la implementación de controles de los procesos. Por último, se verificó que se autorizó a transferir un total de 12 inmuebles, 10 mediante Decreto 87/2019 y 2 por D.A. 45/2019, de los cuales, sólo 11 fueron transferidos con escritura traslativa de dominio, a saber: Escrituras N° 135 (14/5/2019), 331 (12/9/2019), 332 (12/9/2019), 357 (8/10/2019), 369 (24/10/2019), 370 (24/10/2019) y 371 (24/10/2019).		
4.3.15 Se comprobó que la AABE no efectuó propuestas al Comité Ejecutivo del Programa Procrear para la incorporación de nuevos inmuebles, durante el período auditado. Por el contrario, se observa que la totalidad de los inmuebles escriturados durante 2016-2019 destinados al Procrear, fueron desafectados con anterioridad al período auditado. Mediante Nota NO-2022-69934315-APN-DAC#AABE, el Director de Asuntos Comunitarios informó que no encontraron antecedentes relacionados a relevamientos y/o propuestas realizadas por la AABE al Comité Ejecutivo del Programa para la incorporación de nuevos inmuebles durante el período auditado. La ausencia de relevamientos y/o propuestas al Comité, pone de manifiesto la falta de disposición de inmuebles destinados a “facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social” durante el período auditado, en contraposición a la amplia disposición de inmuebles a fin de ser subastados, dados en pago y concesionados.	Al respecto, en relación al Punto III “Inmuebles afectados al Procrear” del Borrador del Informe, tal como se cita, mediante NO-2022-69934315-APN-DAC#AABE esta Dirección informó que “al iniciar esta gestión no se encontraron antecedentes relacionados a Relevamientos y/o propuestas realizadas por la AABE en el marco del Programa de Crédito Argentino para la Vivienda Única (PROCREAR) durante el periodo 2016-2019 conforme art. 4 del Decreto 902/12”. Sin embargo, se incorpora a continuación el siguiente cuadro aclaratorio donde se podrá observar las metas programadas en cada uno de los años y la cantidad de resoluciones ejecutadas durante el período 2020-2023 en lo que refiere las Transferencias efectuadas al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) y los respectivos Convenios de Posesión.	El auditado en su comentario, ratifica el hallazgo realizado. Con respecto a las metas programadas y ejecutadas en el periodo 2020-2023, sobre las transferencias efectuadas al Procrear, por tratarse de hechos nuevos, que no pertenecen al período auditado, los mismos serán objeto de análisis en futuras labores de auditoría.
6.1 Adecuar el Plan Estratégico, definiendo los objetivos en función de aquellos establecidos para la Agencia en el DNU 1382/2012, debiendo tener en cuenta para ello, la identificación de los procesos sustantivos y los de apoyo, la valoración de los riesgos que los mismos conllevan y la adecuación de la estructura orgánico-funcional al flujo de dichos procesos. En ese sentido, generar instancias de control y monitoreo que permiten orientar los procesos implementados al cumplimiento de los objetivos. (Cde. 4.1.1). 6.3 Confeccionar manuales de procedimientos que cuenten, de manera detallada, mediante flujogramas, las actividades que se	Con el fin de adecuar las acciones institucionales con los principios indicados en la norma rectora, se señalan a modo de corolario, algunas de las mejoras alcanzadas que resultan congruentes con las recomendaciones citadas en el borrador de informe por Uds. remitido: 1. El plan estratégico para el período 2018-2023 fue derogado, aprobándose mediante la RESFC-2020-96- APNAABE# JGM un nuevo Plan Estratégico para la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para el período 2020-2024 (punto 6.1 del Informe: Recomendaciones)	Por tratarse de hechos nuevos, que no pertenecen al período auditado, los mismos serán objeto de análisis en futuras labores de auditoría.



Auditoría General de la Nación

desarrolla en cada una de las áreas sustantivas en los procesos de subastas, concesiones y transferencias de inmuebles en el marco de convenios urbanísticos, leyes especiales dictadas por el Congreso de la Nación y el Procrear. Dichos manuales permitirán, fundamentar los procedimientos bajo un marco jurídico-administrativo establecido, contribuir a la unificación de los criterios en la elaboración de las actividades y uniformidad en el trabajo, estandarizando los métodos de trabajo para que el mismo se desarrolle de manera eficiente, delimite las funciones y responsabilidades del personal, establezca los controles administrativos y facilite la toma de decisiones fundamentada. (Cde. 4.1.3) 6.13 Generar circuitos de control eficientes de la actividad inmobiliaria a los fines de garantizar el cumplimiento de los objetivos definidos en la materia y, consecuentemente, su adecuación a la normativa aplicable. (Cde. 4.3.6, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11 y 4.3.14). 6.14 Tramitar las investigaciones sumariales a fin de deslindar las responsabilidades según las irregularidades encontradas y, de corresponder, impulsar las acciones judiciales en los fueros pertinentes. (Cde. 4.1.6.3, 4.2, 4.2.7, 4.2.11, 4.2.13, 4.3.6, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.13.3 y 4.4.2).	2. Fueron aprobados los siguientes manuales de procedimientos (punto 6.3 del Informe Recomendaciones): Manual de Procedimiento para la Elaboración y Firma del Decreto / Decisión Administrativa de Autorización de Enajenación (RESFC-2021-77-APN-AABE#JGM); Manual de Procedimiento para la Venta de Inmuebles por Subasta Pública (RESFC-2021-78-APN-AABE#JGM); Manual de Procedimiento para la Concesión de Uso sobre Inmuebles del Estado Nacional (RESFC-2023-81-APN-AABE#JGM); Manual de Procedimiento para Desarrollos Urbanos (RESFC-2023-112-APN-AABE#JGM), Manual de Procedimiento para la Recaudación, Liquidación y Distribución 70-30 (RESFC-2023-201-APN-AABE#JGM). Como consecuencia de la implementación de los Manuales antes citados, se generaron circuitos de control específicos (punto 6.13 del Informe Recomendaciones). 3. Se han instruido tramitaciones de deslinde de responsabilidad disciplinaria. Dichas informaciones sumarias continúan tramitando en su etapa investigativa atento la complejidad de la temática, su envergadura y lo multidisciplinario de las cuestiones que allí se ventilan (punto 6.14 del Informe Recomendaciones). 4. Finalmente, ponemos en su conocimiento, que por RESFC-2023-80-APN-AABE#JGM se aprobó el nuevo CÓDIGO DE ÉTICA DE LA AGENCIA y que por RESFC-2023-90-APN-AABE#JGM se aprobó el PROTOCOLO DE INTEGRIDAD Y GESTIÓN DE CONFLICTO DE INTERESES. Sendas normas, adoptaron en su elaboración reglas dirigidas a la preservación de la integridad en la función pública lineamientos de contratación pública basados en la transparencia, la competencia y criterios objetivos de toma de decisiones; destacando los principios de probidad, justicia, transparencia, independencia de criterio y equidad.	
--	--	--

Fuente: Elaboración propia en base a la Nota NO-2023-100698819-APN-AABE#JGM - Proyecto de Informe de Auditoría N° 120200889/2021 y papeles de trabajo sobre los procedimientos realizados.



Auditoría General de la Nación

INFORME EJECUTIVO

AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO

1. OBJETO DE LA AUDITORÍA

Evaluar la gestión desarrollada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado sobre los inmuebles pertenecientes al Estado Nacional referido a alquileres, ventas y traspasos realizados en el período 2016-2019 en el marco del Programa 34 – “Administración de Bienes del Estado”.

2. ALCANCE DEL EXAMEN

El trabajo fue realizado de conformidad con la Resolución 26/2015-AGN - Normas de Control Externo Gubernamental - y la Resolución 186/2016-AGN - Norma de Control Externo de la Gestión Gubernamental- de la Auditoría General de la Nación, las que fueron dictadas en virtud de las facultades conferidas por la Ley 24.156, Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional, artículo 119, inciso d).

La auditoría se desarrolló bajo un enfoque orientado a procesos y resultados.

3. ACLARACIONES PREVIAS

3.1 Antecedentes de la Agencia de Administración de Bienes del Estado

La Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) fue creada por DNU 1382/2012 como organismo descentralizado, en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros, con autarquía económica financiera, con personería jurídica propia y con capacidad de actuar en el ámbito del derecho público y privado.

Es el órgano rector, centralizador de toda actividad de administración de bienes muebles e inmuebles del Estado Nacional, ejerciendo en forma exclusiva dicha administración.

Asimismo, en el ámbito de la AABE, se crea el Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado (RENABE) con el objeto de ingresar, registrar, y dar de baja los bienes inmuebles que integran el patrimonio del Estado Nacional (DNU 1382/2012, Art. 4). La Agencia es la autoridad de aplicación del Registro y dicta las normas complementarias, aclaratorias e interpretativas que resulten necesarias para su implementación.



Auditoría General de la Nación

3.2 Plan Estratégico

Conforme al DNU 1382/2012, art. 9, inc. f) se aprobó el Plan Estratégico 2015-2018 mediante Resolución AABE 158/2015 y el Plan Estratégico 2018-2023 mediante RESFC-2019-2-APN-AABE#JGM. Los principales ejes estratégicos para cada Plan son:

Cuadro I – Ejes de los Planes Estratégicos

Ejes estratégicos Plan 2015-2018	Ejes estratégicos Plan 2018-2023
1. Uso racional y el adecuado aprovechamiento de los bienes;	1. Aspirar a la excelencia en materia de regulación y legislación;
2. la consideración de los mismos como de índole estratégica para el proyecto de crecimiento con inclusión social que lleva adelante el Estado Nacional, configurando un importante activo para el dictado de políticas de carácter redistributivo para la población;	2. acelerar el conocimiento e información sobre los inmuebles del Estado;
3. la preservación del patrimonio inmobiliario;	3. articular los proyectos transversales y prioritarios para la Gestión;
4. la puesta en valor de los inmuebles con foco en proyectos de desarrollo local y regional;	4. mejorar respecto al conocimiento de los mercados y contextos;
5. la incorporación del valor social;	5. desarrollar un modelo de segmentación y categorización de activos;
6. la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas como salud, educación, medio ambiente, producción, administración, vivienda, entre otros;	6. diseñar un marco lógico de impacto;
7. la importancia de los bienes como uno de los insumos más importantes para cumplimentar las metas propuestas para el desarrollo de planes de desarrollo local y regional a corto, mediano y largo plazo que formarán parte de las políticas de modelo de territorio deseado para los próximos 20 años en la República Argentina en el marco de una política de ordenamiento territorial plasmada en el Plan Estratégico Territorial (PET).	7. potenciar la interacción con los grupos de interés;
	8. alinear la estrategia de talento con la estrategia de la Agencia;
	9. gestionar el cambio cultural;
	10. institucionalizar el plan de gestión generando capacidad instalada en el organismo.

Fuente: Plan Estratégico 2015-2018 y 2018-2023.



Auditoría General de la Nación

4. HALLAZGOS

Planteo Pregunta N° 1: *¿La Agencia de Administración de Bienes del Estado ejecuta las políticas y procedimientos que rigen la administración y disposición de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado Nacional conforme criterios de eficacia y equidad?*

La AABE no ejecutó las políticas y procedimientos que rigen la administración y disposición de los bienes inmuebles del Estado Nacional conforme a los criterios de eficacia y equidad. Dicha afirmación se fundamenta en el análisis del Plan Estratégico 2015/2018 y 2018/2023 y, su correspondencia con la normativa que rige en la materia; el abordaje de los ODS adoptado en el mentado Plan Estratégico; el diseño, implementación y aprobación de manuales de procedimientos relativos a subastas, concesiones, transferencias mediante convenios urbanísticos, leyes especiales o en el Procrear; la concordancia entre las metas informadas a la Oficina Nacional de Presupuesto y las efectivamente ejecutadas y, la conformación del universo de los inmuebles del ENA. El relevamiento y examen de tales variables cotejadas con los resultados obtenidos da cuenta de la ausencia de un sistema de control de gestión, entendido como el proceso administrativo de planificar, ejecutar y controlar el cumplimiento de las estrategias y objetivos propuestos por una organización u organismo.

4.1.1 Del análisis del Plan Estratégico 2018-2023, se verificó que en el diseño del mismo no se contempló en forma completa el propósito y los objetivos planteados por el DNU 1382/2012 para la Agencia. De tal forma, los objetivos estratégicos definidos en dicho Plan no se condicen con los principios rectores y acciones institucionales estipulados por la norma, puesto que no responden a parámetros de eficacia y equidad.

4.1.2 Del cotejo efectuado entre el ODS 11, según el cual se procura “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” y de la documentación respaldatoria del Plan Estratégico 2018-2023, no se obtuvo evidencias que la Agencia haya considerado tal objetivo, a fin de efectuar un aporte transversal al responsable de la meta 11.3 y 11.4.

4.1.3 De las verificaciones efectuadas respecto del diseño y formalización de manuales de procedimientos llevados a cabo en el ámbito de la Agencia auditada, se constató que la AABE



Auditoría General de la Nación

no cuenta con manuales de procedimientos respecto de los procesos que se detallan a continuación: de subastas, concesiones y transferencias realizadas en el marco de convenios urbanísticos, leyes especiales aprobadas por el Congreso de la Nación o en el marco del PROCREAR, en los que se especifiquen y detallen los procesos que conforman un conjunto ordenado de operaciones o actividades determinadas secuencialmente en relación con los responsables de la ejecución, que deben cumplir políticas y normas establecidas señalando la duración y el flujo de documentos. Sin perjuicio de ello, relevado el “manual de procedimientos para la recaudación, liquidación y distribución 70/30” y “controles de obligaciones”, se verificó que, en el primero de ellos no se detallan los procedimientos para la distribución del MV en casos de convenios urbanísticos, lo cual conlleva disparidad en la distribución de los ingresos producto de las ventas dado que, en algunos casos, se han realizado las transferencias al adjudicatario de forma anticipada a la escrituración de los inmuebles y en otros casos, con posterioridad.

4.1.4 Como resultado del relevamiento efectuado, se verificó que la auditada no cuenta con documentación respaldatoria ni registros que fundamenten la programación, reprogramación y ejecución de las metas definidas e informadas a la Oficina Nacional de Presupuesto (ONP).

4.1.5 Como resultado del cruce de la documentación generada por la Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas, mencionada en el punto anterior, aquella remitida por las áreas sustantivas y los Informes de Gestión analizados, se observaron inconsistencias entre las metas efectivamente ejecutadas y las informadas a la ONP.

4.1.6 Del relevamiento realizado, se comprobó que la AABE no contaba con información completa, actualizada y confiable respecto del universo de inmuebles del Estado Nacional, situación que impide realizar una gestión eficiente en la medida que dicha información no permite fundamentar la toma de decisiones.

4.2 Planteo Pregunta N° 2: *¿Las operaciones de venta realizadas por la AABE cumplen con criterios de eficacia y equidad?*

Como resultado del relevamiento realizado, se concluye que las operaciones de venta realizadas por la AABE no cumplen con criterios de eficacia y equidad. Dicho resultado, se fundamenta principalmente en la ausencia de un relevamiento previo e integral de los



Auditoría General de la Nación

inmuebles ociosos o subutilizados; de datos actualizados, completos y confiables que permita efectuar una selección fundamentada de los inmuebles para su venta y posterior afectación del producido a las políticas, planes y/o programas definidos por el Estado Nacional; falta de constancias que den cuenta del cumplimiento de los requisitos establecidos por el art. 8 – inc. 7 del DNU 1382/2012, como así también el mecanismo utilizado por la AABE para determinar el precio base en las subastas. Por otro lado, se constató una baja participación de oferentes en las subastas, generando un impacto directo en la formación de precio del inmueble; sumado a que la Agencia habilitó a participar de las subastas públicas oferentes que no cumplieron con la totalidad de los requisitos exigidos por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Por último, de la comparación entre el valor venal de los inmuebles fijado por el TTN y, el valor adjudicado surge una diferencia que disminuye los posibles ingresos al Estado Nacional en USD 61.964.138.

I- Subastas Públicas

4.2.1. Del análisis de los expedientes seleccionados en la muestra se verificó que no obran constancias que den cuenta del cumplimiento de los requisitos establecidos por el DNU 1382/2012, art. 8, inc. 7, tendientes a la observancia de los objetivos definidos para la AABE, ni de acciones de detección de necesidades, previstas en la citada norma.

4.2.2. Analizados los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares respecto de procesos de ventas llevadas a cabo mediante subastas públicas, se constataron inconsistencias en las especificaciones técnicas.

4.2.3. Analizados los expedientes que componen la muestra, se verificó que no obran constancias del mecanismo utilizado por la AABE para determinar el precio base en las subastas ni documentación de respaldo que justifique que la toma de decisiones en la materia se corresponda o bien, permita garantizar el cumplimiento de los objetivos del Estado Nacional.

4.2.4. Se constató baja participación de oferentes en las subastas, en donde en el 58,82% de los casos no existió una puja generando un impacto directo en la formación de precio del inmueble.

4.2.5. Se constató que, durante el período auditado, la Agencia habilitó a participar de las subastas públicas oferentes que no cumplieron con la totalidad de los requisitos exigidos por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.



Auditoría General de la Nación

4.2.6. Del análisis de los expedientes incluidos en la muestra, se constató que la AABE no realiza un relevamiento previo e integral de los inmuebles ociosos o subutilizados. Consecuentemente, carece de datos actualizados, completos y confiables que permitan efectuar una selección fundamentada de los inmuebles para su venta y consecuente afectación del producido a las políticas, planes y/o programas definidos por el Estado Nacional.

4.2.7. De la comparación entre valor venal de los inmuebles afectados a procesos de ventas que conforman la muestra, fijado por el TTN y, el valor adjudicado, se constató que AABE adjudicó 10 inmuebles a un menor valor que el establecido en las tasaciones del Tribunal con una diferencia negativa de USD 61.964.138.

4.2.8. Del relevamiento de las ventas de inmuebles por jurisdicción, pudo comprobarse que la Agencia auditada operó en 4 jurisdicciones, siendo CABA la jurisdicción que concentró el 77,14% de las operaciones.

4.2.9. Se constató que en 4 de los 17 expedientes de la muestra la AABE no solicitó en tiempo y forma al Banco Ciudad los comprobantes de los pagos efectuados por los adjudicatarios. Asimismo, se evidenció la falta de intimación por parte de la auditada para la acreditación de dichos pagos.

4.2.10. Se comprobó que se realizaron transferencias de los ingresos provenientes de las subastas, antes de llevar a cabo las escrituraciones de los inmuebles adjudicados.

II – Inmuebles subastados afectados al proyecto “Catalinas Norte II” y cuyo Mayor Valor se transfirió a GCABA para la obra “Paseo del Bajo”

4.2.11 Se comprobó que la ausencia de precio base debidamente justificado y la baja participación de oferentes para formar el precio generó que los inmuebles afectados al Proyecto “Catalinas Norte II” fueran adjudicados por montos inferiores al del valor venal, con una diferencia negativa USD 56.787.498.

4.2.12 Como resultado del relevamiento efectuado, se constataron inconsistencias en el cálculo de las transferencias de dinero provenientes de la venta de los inmuebles afectados al Proyecto “Catalinas Norte II”, en el sentido que ingresaron fondos a la cuenta del GCABA (Mayor Valor), para aplicarlos al financiamiento de la obra del Paseo del Bajo, en detrimento de los fondos



Auditoría General de la Nación

ingresados a las cuentas de la TGN (30%) y al MTR (70%).

III- Inmuebles subastados cuyo ingreso se transfirió a GCABA para financiar la obra “Viaducto de las líneas ferroviarias General Mitre y General San Martín”.

4.2.13 Del análisis efectuado, se verificaron errores de cálculo del monto de las transferencias del producido de las ventas de los inmuebles afectados al Proyecto “Viaducto”, los cuales impactaron negativamente en \$426.626.815 en los importes a transferir al MTR y a la TGN, con la consiguiente disminución de ingresos para el Estado Nacional.

4.3 Planteo Pregunta N° 3: *Las transferencias de inmuebles que no constituyen ventas, ¿son asignadas para el desarrollo urbano conforme a los principios de equidad y eficacia?*

Las transferencias de inmuebles que no constituyeron ventas no fueron asignadas para el desarrollo urbano conforme el DNU 1382/2012. Asimismo, no se cumplió en su tramitación con los principios de equidad y eficacia. Dicha conclusión se fundamenta principalmente en que la auditada no tuvo en miras la distribución geográfica y el perfil socioeconómico de la población objetivo, conforme a las políticas de ordenamiento territorial plasmadas en el Plan Estratégico Territorial. Por el contrario, la AABE no contó con registros y documentación que evidencie un efectivo diagnóstico de situación de las locaciones y de los inmuebles elegidos para el desarrollo urbano; ni con lineamientos urbanísticos, donde conste el proyecto a realizar, plazos de la realización de obra, montos a asignar al desarrollo urbano, facultades de control y seguimiento a favor de la Agencia de los fondos transferidos, ni la consecuente obligación de rendir cuentas.

Asimismo, se evidenció que, durante el periodo auditado, la AABE utilizó inmuebles del Estado, en concepto de dación en pago, a favor de GCABA, pero en contraposición, no realizó propuestas para la incorporación de nuevos inmuebles al Programa Procrear.

En este contexto, la AABE no ejerció su rol de órgano rector centralizador de toda la actividad de administración y disposición de bienes inmuebles del Estado Nacional que contemple el uso racional y el buen aprovechamiento de los mismos. Asimismo, la auditada incumplió la Ley 25.917 - Régimen Federal de Responsabilidad Fiscal, art. 15 bis, con



Auditoría General de la Nación

respecto a los inmuebles transferidos al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en concepto de dación en pago en el marco de Convenio Urbanístico Viaducto.

4.3.1 Del análisis de la documentación se desprende que la AABE no efectuó transferencias de inmuebles asignadas para el desarrollo urbano conforme al principio de equidad ya que no tuvo en miras la distribución geográfica y el perfil socioeconómico de la población objetivo, conforme a las políticas de ordenamiento territorial plasmadas en el Plan Estratégico Territorial.

I- Inmuebles afectados a la financiación de la obra “Viaducto de las líneas ferroviarias General Mitre y General San Martín” que fueron subastados, posteriormente declaradas desiertas y finalizaron en transferencias a GCABA en concepto de dación en pago.

A - Subastas desiertas

4.3.2 Analizadas las subastas que fueron declaradas desiertas, se constató que no obran constancias que acrediten la ausencia de oferentes. A pesar de ello, previo al acto de apertura, la AABE prorrogó la subasta sin fundamento que lo justifique.

4.3.3 De los expedientes analizados, relativos a las subastas que resultaron desiertas, se comprobó que los mismos carecen de actos administrativos y elementos que permitan dar cuenta de su completitud y consecuentemente, de la prosecución del trámite ajustada a la normativa aplicable.

B - Sobre la firma convenios urbanísticos entre AABE y GCABA relacionado con Viaductos, Comunas 4 y 13.

4.3.4 Se verificó la ausencia de registros y documentación que evidencie un efectivo diagnóstico de situación de las locaciones y de los inmuebles elegidos para la celebración de convenios urbanísticos, por parte de la Agencia. Asimismo, se evidencia una falta de lineamientos urbanísticos, donde conste el proyecto a realizar, plazos de la realización de obra, montos a asignar al desarrollo urbano, etc. Por el contrario, el Convenio se limita a informar la disposición de los inmuebles, las rezonificaciones y la distribución de fondos.



Auditoría General de la Nación

4.3.5 Se comprobó que los convenios urbanísticos suscriptos entre AABE y GCABA, para la realización de obras estipuladas, no prevén facultades de control y seguimiento a favor de la Agencia de los fondos transferidos, ni la consecuente obligación de rendir cuentas al respecto por parte del GCABA.

C - Sobre la transferencia de inmuebles en concepto de dación en pago

4.3.6 Se constató que la AABE no ejerció su rol de órgano rector centralizador de toda la actividad de administración y disposición de bienes inmuebles del Estado Nacional en las operaciones que derivaron en transferencia de inmuebles a título de dación en pago en el marco del Convenio Urbanístico -Viaducto y Comunas.

4.3.7 Se comprobó que la AABE no ha utilizado una metodología o criterio unívoco para seleccionar los inmuebles que fueron transferidos a GCABA a título de dación en pago.

4.3.8 Se verificó que la transferencia de bienes inmuebles en concepto de dación en pago al GCABA en el marco del convenio urbanístico “Viaducto” se realizó sin la intervención de autoridad competente.

4.3.9 Se comprobó que se incumplió la Ley 25.917 - Régimen Federal de Responsabilidad Fiscal, art. 15 bis, con respecto a los inmuebles transferidos al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en concepto de dación en pago en el marco de Convenio Urbanístico Viaducto.

II- Inmuebles transferidos a GCABA en el marco del Convenio “Paseo del Bajo” en concepto de dación en pago

4.3.10 Se constató que la Agencia de Administración de Bienes del Estado transfirió, mediante dación en pago, inmuebles del Estado Nacional al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en contraposición al marco legal vigente.

4.3.11. En el marco de la transferencia de 11 inmuebles por USD 169.940.641,71 del ENA al GCABA para el Proyecto del “Paseo del Bajo”, en concepto de dación en pago, se comprobó que la AABE no ejerció el control pertinente respecto de la contraprestación asumida por el Gobierno de la Ciudad, lo cual evidencia que la Agencia no ejerció su rol de órgano rector centralizador de la actividad de administración y disposición de bienes inmuebles del Estado



Auditoría General de la Nación

Nacional en las operaciones que derivaron en transferencia de inmuebles, previstos en el DNU 1382/2012, art. 1 y 6.

4.3.12. No se obtuvieron constancias que den cuenta el criterio adoptado por AABE para la selección de inmuebles a transferir a GCABA en concepto de dación en pago.

4.3.13. Del análisis de los expedientes por los que se tramitó la transferencia por dación en pago de los inmuebles en cuestión, pudo comprobarse que la documentación está desactualizada e incompleta, motivo por el cual no resulta confiable y, en consecuencia, impide la toma de decisiones fundamentadas, por parte de AABE.

4.3.14 Se comprobó que algunas de las escrituras traslativas de dominio no se suscribieron dentro del plazo previsto en el art. 2 del Convenio Marco celebrado entre el MTR, la AABE y el GCABA, las cuales no podían excederse del 30/9/2019, y tampoco obran constancias del consentimiento expreso brindado para la ampliación de dicho plazo.

III- Inmuebles afectados al Procrear

4.3.15 Se comprobó que la AABE no efectuó propuestas al Comité Ejecutivo del Programa Procrear para la incorporación de nuevos inmuebles, durante el período auditado.

4.3.16 En consonancia con lo expuesto previamente, se comprobó que la AABE no efectuó acciones tendientes a la articulación y coordinación con el responsable de la Meta 11.1 de los ODS.

Planteo Pregunta N° 4: *¿Los contratos de concesión se administran de manera eficaz?*

En función del relevamiento efectuado, se concluye que la Agencia de Administración de Bienes del Estado administra los contratos de concesión de manera ineficaz. Dicha conclusión se fundamenta principalmente en la falta de información relativa al universo de contratos de concesión celebrados en relación a los inmuebles del Estado Nacional durante el período auditado; la existencia de contratos vencidos y, por ende, contrarios a la normativa vigente y la carencia de instancias de control suficiente en el proceso de celebración de contratos de concesión, lo cual da cuenta de la debilidad del sistema de control interno implementado.



Auditoría General de la Nación

4.4.1 Se verificó que la Agencia no cuenta con información relativa al universo de contratos de concesión celebrados en relación a los inmuebles del Estado Nacional durante el período auditado.

4.4.2 Del análisis de la información remitida, se verificó la existencia de contratos vencidos y, por ende, contrarios a la normativa vigente.

4.4.3 Se constató que la Agencia de Administración de Bienes del Estado carece de instancias de control suficiente en el proceso de celebración de contratos de concesión, lo cual da cuenta de la debilidad del sistema de control interno implementado.

4.4.3.1 Analizada la concesión del Bajo Viaducto Mitre, se detectaron inconsistencias en la evaluación realizada por el Comité de Asesoramiento Técnico, integrado por personal del Ministerio de Transporte de la Nación y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte de CABA. La situación detectada da cuenta de la debilidad de los controles implementados por la AABE respecto de las evaluaciones realizadas por el Comité.

4.4.4 En el marco de la propuesta urbanística para los Bajos Viaductos, la AABE firmó un Convenio con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires incumpliendo la Ley 19.549, Procedimientos Administrativos, art. 3, ya que delegó atribuciones propias de la AABE al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

OBJETO DE AUDITORIA: PROGRAMA 34 – “ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO”

Gestión / Período auditado: 01/01/2016 al 31/12/2019

GERENCIA DE CONTROL DE GESTIÓN DEL SECTOR NO FINANCIERO
Departamento de Control de Gestión de Organismos Descentralizados y otras Entidades

Normativa analizada / Marco normativo aplicable

Leyes Nros. 22.423, 23.697, 24.146, 24.156.
Decreto Nros. 1023/2001, 1344/2007, 902/2012, 1382/2012, 2670/2015, 434/2016, 561/2016, 1030/16, 499/2017, 29/2018, 740/2019.
Resolución AABE 5/2013, 158/2015, 2/19, 204/2017, 213/18.
Decisión Administrativa AABE 1069/2012, 76/2019.
Resolución General AFIP 1812/2003, 4164-E.
Resolución AGN Nº 26/15 y 186/16.

Aclaraciones previas

La Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) fue creada por DNU 1382/2012 como organismo descentralizado, en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros, con autarquía económica financiera, con personería jurídica propia y con capacidad de actuar en el ámbito del derecho público y privado. Es el órgano rector, centralizador de toda actividad de administración de bienes muebles e inmuebles del Estado Nacional, ejerciendo en forma exclusiva dicha administración.

Conforme los considerandos del Decreto de creación, “las políticas impartidas desde el Poder Ejecutivo Nacional en materia de administración de bienes, se contemplan el uso racional y el buen aprovechamiento de los mismos, considerándose de índole estratégica para el proyecto de crecimiento con inclusión social que lleva adelante el Estado Nacional, configurando un importante activo para el dictado de políticas de carácter redistributivo para la población”. Para alcanzar los propósitos, se define el uso y destino a otorgar a dichos bienes, teniendo en cuenta “como principios rectores, la preservación del patrimonio inmobiliario, la puesta en valor de los inmuebles con foco en proyectos de desarrollo local y regional, la incorporación del valor social y la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas como salud, educación, medio ambiente, producción, administración, vivienda, entre otros”.

La Agencia define cuatro líneas de servicios: servicios inmobiliarios, servicios registrales y de información, servicios comunitarios y servicios al Estado Nacional.

Sobre la línea “Servicios registrales y de información” se encuentra el RENABE, registro que integra la información de los bienes inmuebles del ENA existente, a fin de constituir un único registro que satisfaga los principios de transparencia e integridad y que contribuya a un adecuado seguimiento y control sobre dichos bienes, previendo su actualización periódica.

Dentro de la línea “Servicios Inmobiliarios”, se pueden mencionar tres acciones: ventas de inmuebles del Estado Nacional, desarrollos urbanos y posterior firma de convenio urbanístico y contratos de concesiones. Respecto a las ventas, la AABE tiene entre sus funciones la disposición, previa autorización pertinente, de los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino. Asimismo, tiene la función de transferir y enajenar, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, bienes inmuebles desafectados del uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social, en coordinación con las áreas con competencia específica en la materia (DNU 1382/2012, artículo 8 inc. 3 y 7).

Asimismo, la Agencia, tiene entre sus funciones, celebrar todo tipo de contratos, que fuera conducente para el cumplimiento de su objeto con personas físicas y/o jurídicas y promover las relaciones institucionales del organismo y, en su caso, suscribir convenios con organizaciones públicas o privadas, Nacionales o extranjeras, para el logro de sus objetivos en coordinación con los organismos con competencia en la materia (DNU 1382/2012, artículo 8, incisos 10 y 16). En este marco, la AABE elabora e impulsa proyectos de desarrollo urbano que implican la adecuación de la normativa relativa al planeamiento y ordenamiento urbano en relación a inmuebles del Estado Nacional, en las diferentes jurisdicciones locales. Los proyectos mencionados pueden derivar en la suscripción de convenios urbanísticos, que son un tipo de contrato interadministrativo entre la AABE y alguna de dichas jurisdicciones, celebrados para materializarlos.

Por otra parte, es función de la Agencia celebrar todo tipo de contratos, entre ellos, contratos de concesión de uso (art. 8, inc. 10). Conforme al Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado, aprobado mediante Resolución 213/2018-AABE, la concesión de uso es el contrato administrativo mediante el cual la AABE, o el organismo autorizado a contratar, otorga a un particular el uso especial, privativo o compartido de un inmueble propiedad del Estado durante un tiempo determinado, recibiendo un canon u otra contraprestación que se fije de acuerdo con lo previsto en el Reglamento y en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rija el procedimiento de selección del contratista.

Por último, sobre la línea “Servicios Comunitarios, encontramos el Procrear. Mediante el Decreto 902/2012 se crea el Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar con el fin de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo, como políticas de desarrollo económico y social. El patrimonio del Fondo está constituido por bienes fideicomitidos, contándose entre ellos, los bienes inmuebles que le transfiera en forma directa el ENA. Asimismo, la AABE puede realizar relevamientos para proponer al

177

Autoridades AGN (a la fecha de aprobación del informe)

Presidente

Lic. Jesús Rodríguez

Audidores generales

Dr. Francisco J. Fernández
Dr. Juan I. Forlón
Dr. Gabriel Mihura Estrada

Dr. Alejandro M. Nieva
Dr. Miguel Ángel Pichetto
Lic. María Graciela de la Rosa

Contacto

Av. Rivadavia 1745 - (C1033AAH) CABA - Argentina
Tel.: (54 11) 4124 - 3700
informacion@agn.gov.ar / www.agn.gov.ar

Comité Ejecutivo la incorporación al Fondo de nuevos inmuebles, los que pueden ser desafectados por la AABE, el cual dispone su transferencia directa al Fondo, previa delimitación definitiva de los predios a partir de un estudio técnico, catastral y dominial, y su tasación por parte del TTN.

CONCLUSIONES

- ✓ La AABE no ejecutó las políticas y procedimientos que rigen la administración y disposición de los bienes inmuebles del Estado Nacional conforme a los criterios de eficacia y equidad. Dicha afirmación se fundamenta en el análisis del Plan Estratégico 2015/2018 y 2018/2023 y, su correspondencia con la normativa que rige en la materia; el abordaje de los ODS adoptado en el mentado Plan Estratégico; el diseño, implementación y aprobación de manuales de procedimientos relativos a subastas, concesiones, transferencias mediante convenios urbanísticos, leyes especiales o en el Procrear; la concordancia entre las metas informadas a la Oficina Nacional de Presupuesto y las efectivamente ejecutadas y, la conformación del universo de los inmuebles del ENA. El relevamiento y examen de tales variables cotejadas con los resultados obtenidos da cuenta de la ausencia de un sistema de control de gestión, entendido como el proceso administrativo de planificar, ejecutar y controlar el cumplimiento de las estrategias y objetivos propuestos por una organización u organismo.
- ✓ Como resultado del relevamiento realizado, se concluye que las operaciones de venta realizadas por la AABE no cumplen con criterios de eficacia y equidad. Dicho resultado, se fundamenta principalmente en la ausencia de un relevamiento previo e integral de los inmuebles ociosos o subutilizados; de datos actualizados, completos y confiables que permita efectuar una selección fundamentada de los inmuebles para su venta y posterior afectación del producido a las políticas, planes y/o programas definidos por el Estado Nacional; falta de constancias que den cuenta del cumplimiento de los requisitos establecidos por el art. 8 – inc. 7 del DNU 1382/2012, como así también el mecanismo utilizado por la AABE para determinar el precio base en las subastas. Por otro lado, se constató una baja participación de oferentes en las subastas, generando un impacto directo en la formación de precio del inmueble; sumado a que la Agencia habilitó a participar de las subastas públicas oferentes que no cumplieron con la totalidad de los requisitos exigidos por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Por último, de la comparación entre el valor venal de los inmuebles fijado por el TTN y, el valor adjudicado surge una diferencia que disminuye los posibles ingresos al Estado Nacional en USD 61.964.138.
- ✓ Las transferencias de inmuebles que no constituyeron ventas no fueron asignadas para el desarrollo urbano conforme el DNU 1382/2012. Asimismo, no se cumplió en su tramitación con los principios de equidad y eficacia. Dicha conclusión se fundamenta principalmente en que la auditada no tuvo en miras la distribución geográfica y el perfil socioeconómico de la población objetivo, conforme a las políticas de ordenamiento territorial plasmadas en el Plan Estratégico Territorial. Por el contrario, la AABE no contó con registros y documentación que evidencie un efectivo diagnóstico de situación de las locaciones y de los inmuebles elegidos para el desarrollo urbano; ni con lineamientos urbanísticos, donde conste el proyecto a realizar, plazos de la realización de obra, montos a asignar al desarrollo urbano, facultades de control y seguimiento a favor de la Agencia de los fondos transferidos, ni la consecuente obligación de rendir cuentas. Asimismo, se evidenció que, durante el periodo auditado, la AABE utilizó inmuebles del Estado, en concepto de dación en pago, a favor de GCABA, pero en contraposición, no realizó propuestas para la incorporación de nuevos inmuebles al Programa Procrear. En este contexto, la AABE no ejerció su rol de órgano rector centralizador de toda la actividad de administración y disposición de bienes inmuebles del Estado Nacional que contemple el uso racional y el buen aprovechamiento de los mismos. Asimismo, la auditada incumplió la Ley 25.917 - Régimen Federal de Responsabilidad Fiscal, art. 15 bis, con respecto a los inmuebles transferidos al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en concepto de dación en pago en el marco de Convenio Urbanístico Viaducto.
- ✓ En función del relevamiento efectuado, se concluye que la Agencia de Administración de Bienes del Estado administra los contratos de concesión de manera ineficaz. Dicha conclusión se fundamenta principalmente en la falta de información relativa al universo de contratos de concesión celebrados en relación a los inmuebles del Estado Nacional durante el período auditado; la existencia de contratos vencidos y, por ende, contrarios a la normativa vigente y la carencia de instancias de control suficiente en el proceso de celebración de contratos de concesión, lo cual da cuenta de la debilidad del sistema de control interno implementado.