

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de julio de 2026

Código de Proyecto: 10.25.01

Denominación del Proyecto: Sistemas de Recaudación ABL - Impuesto Inmobiliario.

Tipo de Auditoría: Auditoría de Sistemas.

Dirección General: DG de Sistemas de Información.

Período bajo examen: 2024

Objeto de la Auditoría: Sistemas de Recaudación ABL - Impuesto Inmobiliario

Objetivo de la Auditoría: Evaluar el sistema de gestión del ABL – Impuesto Inmobiliario de la CABA, analizando la gestión, seguridad y calidad de la información en las bases de datos, la integración con otros sistemas y procesos productivos, la satisfacción de los usuarios, el cumplimiento de metas y objetivos operativos, y la eficiencia de sus indicadores de desempeño, con el fin de garantizar su confiabilidad, efectividad y adecuación a los fines institucionales y ciudadanos.

Alcance: Verificar los procesos y resultados de gestión y de la información del sistema de ABL – Impuesto Inmobiliario.

Limitaciones al Alcance: No existieron limitaciones al alcance.

Principales Observaciones:

Observación N° 1:

No pudo constatarse la existencia de controles sistemáticos, integrales y automatizados orientados a garantizar la normalización, congruencia e integridad de la información en las bases de datos (BD) que soportan el proceso de recaudación del Impuesto Inmobiliario y ABL, a lo largo de sus distintas etapas. En particular, no se evidenciaron rutinas de conciliación de universos entre padrón, catastro y registros dominiales, ni controles de integridad sobre variables como superficies, valuaciones, así como tampoco mecanismos para detectar duplicidades, registros huérfanos, valores fuera de rango o inconsistencias entre sistemas.

Si bien se identificaron controles operativos y validaciones en procesos específicos, los mismos resultan parciales, mayormente manuales o externos a los sistemas centrales, y se orientan principalmente a la correcta ejecución de procesos más que a la calidad e integridad de los datos. Asimismo, no se acreditó la existencia de políticas formales, rutinas periódicas ni documentación técnica suficiente que sustente prácticas de control de calidad de datos, ni se facilitó acceso a entornos o información que permitiera su verificación.

Observación N° 2:

Se verifica que los sistemas core tributarios GIT y GISE presentan una política de gestión de credenciales diferenciada respecto del resto de la infraestructura tecnológica del organismo. Mientras los entornos gestionados mediante Active Directory (AD) aplican requisitos de autenticación más robustos conforme a los lineamientos definidos en la Guía de Seguridad Informática del Usuario de Sistemas de Información del organismo, los sistemas GIT y GISE — que procesan información vinculada al empadronamiento, valuaciones y liquidación del Impuesto Inmobiliario y ABL— utilizan parámetros de credenciales de menor exigencia.

Si bien el entorno mainframe administrado mediante RACF cuenta con controles adicionales de seguridad, tales como bloqueo ante intentos fallidos, expiración de contraseñas, administración centralizada de perfiles y trazabilidad de accesos, dichos controles no modifican la existencia de una política de credenciales diferenciada respecto del estándar definido para otros entornos tecnológicos del organismo.

Esta situación implica que sistemas de alta criticidad operen bajo un esquema de autenticación con requisitos menos exigentes que los establecidos para el resto de los entornos, incrementando la exposición al riesgo de accesos no autorizados y afectando potencialmente la confidencialidad e integridad de la información tributaria.

Cabe señalar que la plataforma tecnológica utilizada contempla mecanismos para implementar configuraciones de autenticación más robustas, por lo que la situación observada no respondería necesariamente a una limitación tecnológica de la infraestructura, sino a decisiones de configuración y/o compatibilidad de los sistemas asociados (GIT y GISE).

Observación N° 3:

No se proveyó evidencia documental que acredite la existencia de convenios de confidencialidad y/o acuerdos de no divulgación (NDA) suscriptos con la Unidad de Proyectos Especiales del Banco Ciudad ni con las consultoras intervinientes, cuyos recursos participan en tareas de desarrollo, mantenimiento y operación de los sistemas.

Asimismo, no se verifica la suscripción de dichos acuerdos a nivel individual por parte de las personas físicas pertenecientes a los proveedores — tanto de las consultoras como de la UPE del Banco Ciudad— que acceden a los sistemas y a la información del organismo, situación que adquiere mayor relevancia considerando la significativa rotación del personal técnico de las consultoras.

Por otra parte, en el caso del personal propio de AGIP, el compromiso de confidencialidad es remitido mediante correo electrónico, sin constancia formal de aceptación suscripta.

Esta situación evidencia debilidades en la formalización de obligaciones de confidencialidad, incrementando el riesgo de uso indebido o divulgación no autorizada de información sensible.

Observación N° 4:

Se verifica que la documentación formal disponible en materia de seguridad de la información resulta insuficiente y no evidencia un proceso periódico de revisión, actualización y aprobación acorde con los cambios organizacionales, tecnológicos y de contexto de amenazas ocurridos.

En particular, la documentación suministrada corresponde a versiones emitidas durante el período 2017–2018, sin haberse proporcionado evidencia de revisiones posteriores ni de la aprobación formal de actualizaciones o documentación complementaria que refleje la situación operativa vigente.

Observación N° 5:

Se observa que el sistema GIT, en su carácter de núcleo central de procesamiento, opera sobre componentes tecnológicos de tipo legacy —esto es, sistemas desarrollados sobre tecnologías de larga data que continúan en uso— en un entorno mainframe con aplicaciones, entre otros, en COBOL, los cuales participan en procesos productivos e integraciones con otros sistemas. Si bien este tipo de arquitecturas se mantiene vigente en el sector financiero por su probada estabilidad y capacidad de procesamiento, su continuidad genera una tensión creciente frente a la rigidez de los entornos mainframe legacy, dificultando la agilidad necesaria para la evolución tecnológica del organismo.

Si bien no se evidencian afectaciones en la operatoria actual, la dependencia de estas tecnologías podría implicar, a mediano y largo plazo, desafíos en términos de evolución tecnológica, interoperabilidad, costos de mantenimiento crecientes, limitaciones funcionales, riesgos de seguridad asociados a vulnerabilidades conocidas, disponibilidad de recursos técnicos especializados y adopción de estándares modernos de desarrollo. La evaluación de alternativas de actualización progresiva y mecanismos de mitigación contribuyen a la sostenibilidad del ecosistema tecnológico.

Observación N° 6:

Se verifica la ausencia de integración sistémica entre los sistemas de la AGIP y los de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC), organismo que constituye la fuente primaria de la información relativa al estado parcelario. En particular, no se identificaron interfaces automatizadas ni mecanismos de interoperabilidad que permitan el intercambio directo de datos entre ambas reparticiones, realizándose la incorporación de información en el sistema GICE de manera parcial y manual por parte de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario (SDGEI) de la AGIP.

En este contexto, la ausencia de integración sistémica entre ambas áreas evidencia un bajo nivel de madurez en términos de integración tecnológica, en tanto prevalecen mecanismos manuales o semimanuales donde, conforme a buenas prácticas, deberían existir interfaces automatizadas de intercambio de información. Esta situación afecta la integridad y congruencia de la información catastral y catastral económica del GCABA, especialmente considerando que se trata de reparticiones que dependen de la misma Jefatura de Gobierno de la CABA.

Observación N° 7:

Se verifica que la AGIP no cuenta con acuerdos formales de nivel de servicio (SLA) ni instrumentos equivalentes suscriptos con la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) ni con el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (RPI), que regulen las condiciones de intercambio de información y operación de las integraciones entre los sistemas involucrados. Asimismo, se constató la inexistencia de un marco formal de gobernanza de integraciones que establezca políticas, roles, responsabilidades y métricas para la administración y control de dichas interfaces.

En este contexto, no existen compromisos documentados respecto de tiempos de respuesta, niveles de disponibilidad, protocolos de escalamiento ni procedimientos de gestión ante incidentes. Adicionalmente, no se identificaron métricas objetivo ni mecanismos sistemáticos de monitoreo del desempeño de las integraciones, realizándose controles de estado de manera parcial y, en algunos casos, manual. Esta situación debilita la gobernanza de las integraciones, impide evaluar su desempeño y limita la capacidad de gestionar de manera proactiva la continuidad operativa y la calidad de los servicios asociados.

Observación N° 8:

Se observa que los sistemas de recaudación del Impuesto Inmobiliario y la Tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) no cuentan con un esquema formal e integral para la medición sistemática del cumplimiento de metas, objetivos y niveles de satisfacción de los usuarios, ni con indicadores específicos que permitan evaluar de manera consistente la experiencia del usuario, su evolución en el tiempo y el cumplimiento de objetivos en materia de calidad del servicio.

Si bien la Subdirección General de Atención al Contribuyente cuenta con mecanismos de recopilación de información sobre consultas, reclamos y encuestas de satisfacción de los contribuyentes, utilizados para el seguimiento general de la atención al ciudadano, dichos mecanismos no se encuentran específicamente orientados a evaluar la experiencia de usuario respecto de los sistemas de recaudación analizados, sus formularios web y funcionalidades asociadas, ni permiten identificar de manera integral puntos críticos de los flujos digitales y oportunidades de mejora.

Esta situación limita la capacidad de la organización para medir el desempeño de los sistemas tributarios desde la perspectiva del usuario y tomar decisiones basadas en evidencia orientadas a la mejora continua del servicio.

Observación N° 9:

Se verifica que el área auditada cuenta con indicadores de seguimiento operativo vinculados a determinadas actividades de la administración tributaria. No obstante, no se evidenció la existencia de un esquema integral y formalizado de indicadores clave de desempeño (KPI) que permita evaluar el impacto de los sistemas en la eficiencia de la administración tributaria —tales como costo de recaudación, niveles de cumplimiento, productividad operativa o tiempos de procesamiento—. Esta situación limita la evaluación integral del desempeño, la

identificación de oportunidades de mejora y la toma de decisiones basada en evidencia.

Conclusión/Dictamen:

El Impuesto Inmobiliario y la Tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) constituyen una de las principales fuentes de recursos propios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por lo que los sistemas que soportan su determinación, liquidación y administración revisten un carácter estratégico para la gestión tributaria.

Como resultado de la auditoria realizada, se verificó que los sistemas analizados permiten sostener la operatoria del tributo y brindan soporte a los procesos principales de la administración tributaria. No obstante, la existencia de múltiples fuentes de información y circuitos paralelos debilita la consistencia del modelo de datos, cuando en términos conceptuales debería tenderse a una única fuente de verdad, considerando además que ambas áreas dependen del mismo Poder Ejecutivo. En este contexto, adquiere especial relevancia la formalización y seguimiento de Acuerdos de Nivel de Servicio (SLA), conforme lo abordado en el Objetivo Específico 3 y en las Observaciones 6 y 7, como herramienta de gobernanza operativa y coordinación interáreas.

En materia de gestión de la información, se observaron oportunidades para fortalecer los controles orientados a garantizar la integridad y consistencia de los datos, así como la automatización de procesos de validación e integración entre los distintos sistemas involucrados. Asimismo, se verificó la necesidad de consolidar mecanismos formales de gobernanza en aspectos tales como la gestión de acuerdos de nivel de servicio y la actualización de la documentación de seguridad.

Respecto de la plataforma tecnológica, si bien el núcleo de procesamiento basado en tecnologías legacy continúa brindando un soporte estable para la operación actual, resulta conveniente planificar su evolución de manera gradual, considerando los desafíos que este tipo de entornos plantea en materia de mantenimiento, disponibilidad de recursos especializados, interoperabilidad y adaptación a nuevas necesidades del organismo.

Finalmente, la ausencia de indicadores integrales de desempeño y de mecanismos sistemáticos para medir la satisfacción de los usuarios limita la capacidad de evaluar el impacto de los sistemas, monitorear su evolución y orientar decisiones de mejora continua basadas en evidencia.

Palabras Claves: AGIP, Impuesto Inmobiliario, ABL, tributo, sistemas, mainframe.

- **Se encuentra embebido el Informe Final** -



Auditoría de la Ciudad de Buenos Aires
"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: IF 10.25.01 Sistemas de Recaudación ABL - Impuesto Inmobiliario.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.