

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 de agosto de 2026.

Código del Proyecto: 5.26.13

Denominación del Proyecto: AGC. Fiscalización y Control de Obras Civiles.

Tipo de Auditoría: Desempeño.

Dirección General: Dirección General Fiscalización y Control de Obras.

Período bajo examen: 2025.

Objeto de la auditoría: Constituye objeto de la presente auditoría la gestión de las acciones de verificación especial de obras civiles registradas en el Portal Web Director de Obra, desarrolladas por la Dirección General Fiscalización y Control de Obras (Unidad Ejecutora 3185), dependiente de la Agencia Gubernamental de Control, en el marco del Programa N° 93 “Fiscalización de Obras e Instalaciones Complementarias”, y a cargo de la Gerencia Operativa Verificaciones Especiales.

Objetivo de la auditoría: El objetivo de la presente auditoría consiste en evaluar el desempeño de la Dirección General Fiscalización y Control de Obras en relación con las acciones de verificación especial de obras civiles registradas en el Portal Web Director de Obra durante el ejercicio 2025, en términos de eficacia, eficiencia y oportunidad, tomando como referencia las metas e indicadores establecidos en el Plan Operativo Anual, la política jurisdiccional y las responsabilidades primarias asignadas.

Limitaciones al alcance: No se verificaron limitaciones al alcance que impidieran la emisión de opinión ni que determinaran la formulación de salvedades.

Observaciones:

- 1) *Ausencia de un mecanismo sistemático de detección preventiva de incumplimientos en los hitos del plan de Verificaciones Especiales.*

El Reglamento Técnico RT-020119-010400-00 V4¹ exige que las obras alcanzadas por el régimen cumplan el plan de Verificaciones Especiales asignado desde el inicio hasta la finalización de la obra, y prevé la posibilidad de

¹ Las previsiones del plan de Verificaciones Especiales analizadas resultan sustancialmente coincidentes en las Versiones 3 y 4; se cita la V4 por ser la vigente al cierre del ejercicio.

“2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”

disponer de oficio la inspección ante su incumplimiento². No obstante, el único procedimiento de actuación de oficio formalmente instrumentado corresponde a las obras finalizadas sin AVO 4, sin que se haya evidenciado un mecanismo sistemático de monitoreo y detección de incumplimientos en los hitos intermedios (excavación, AVO 1, 2 y 3). Esta debilidad de diseño debe entenderse también por una capacidad operativa acotada para sostener controles proactivos: la dotación efectiva del área se concentra en atender la demanda reactiva, lo que reduce el margen disponible para la fiscalización de oficio de los hitos no solicitados.

2) Falta de un identificador común y de conciliación periódica entre el Portal Web Director de Obra y LIZA/MORE.

No existe un identificador común que vincule en forma unívoca cada obra del Portal Web Director de Obra con sus tickets e inspecciones en LIZA/MORE, ni controles de conciliación periódicos entre ambos sistemas. La única vinculación posible es mediante la clave territorial Sección-Manzana-Parcela, que constituye una aproximación y no un vínculo exacto a nivel de obra.

3) Ausencia de una base consolidada de medidas adoptadas y de indicadores de eficacia del seguimiento posterior.

La Dirección General no dispone de una base consolidada que permita conocer el estado final de cada medida administrativa adoptada durante 2025 (actas de intimación, actas de comprobación, clausuras y derivaciones). Asimismo, el ente no cuenta con indicadores internos de eficacia de seguimiento, en tanto los indicadores vigentes del SIFER captan volumen de actividad (fiscalizaciones y subsanaciones) y no dimensiones sustantivas como la tasa de aprobación efectiva, de vencimiento o de respuesta del Director de Obra.

4) Debilidades en el ciclo de seguimiento: baja subsanación de intimaciones y alta tasa de vencimiento del SIFER.

Del análisis del seguimiento posterior surge una debilidad en el ciclo de control de los incumplimientos detectados. Sobre 2.932 verificaciones de intimación realizadas en 2025, solo el 38,1% verificó la subsanación del incumplimiento, mientras que en el 49,5% las irregularidades persistieron y en el 7,8% no pudo constatar la situación por finca cerrada; en conjunto, en el 57,3% de los casos no se constató la corrección del incumplimiento en la instancia de seguimiento analizada. En el circuito de fiscalización remota, de los 2.127 tickets SIFER finalizados vinculados a Verificaciones Especiales, solo el 50,8% finalizó como

² Apartado 1 – Inspecciones de Obras Obligatorias “En caso de detectarse el incumplimiento del plan de Verificaciones Especiales, la DGFYCO podrá disponer de oficio la inspección correspondiente, dejando asentada la falta por no haber sido solicitada en tiempo y forma por el profesional. Asimismo, el cronograma de Verificaciones Especiales no excluye la realización de inspecciones periódicas conforme al poder de policía delegado”.

“2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”

“Aprobada” y el 44,4% como “Vencida”, es decir, sin respuesta del Director de Obra dentro del plazo de 15 días hábiles.

5) *Elevada proporción de inspecciones con resultado “Finca Cerrada” respecto del parámetro previsto en el POA.*

El POA 2025, mediante su Indicador 2.4.15, establece que el porcentaje de inspecciones con resultado “Finca Cerrada” en Verificaciones Especiales no supere el 3%. Del análisis de la base LIZA/MORE surge que 774 de las 13.388 inspecciones del ejercicio fueron calificadas con dicho resultado, lo que arroja un 5,78, sin alcanzarse la meta en ninguno de los cuatro trimestres. Dado que “Finca Cerrada” supone que el inspector no pudo acceder al inmueble, el desvío implica que una proporción de los recursos inspectivos se aplicó a procedimientos que no permitieron concretar la verificación sustantiva.

6) *Concentración de la demora del circuito en la etapa de programación (creación del ticket a inspección), no captada por el sistema de indicadores del POA.*

Del análisis de los tiempos del circuito inspectivo surge que la principal fuente de demora y de variabilidad temporal se concentra en la etapa de programación y asignación, comprendida entre la creación del ticket y la realización de la inspección³. Sin embargo, esta etapa no se encuentra alcanzada por ningún indicador del POA que permita medirla y monitorearla en forma sistemática. El único indicador de oportunidad previsto, el 2.4.41, mide exclusivamente el tramo entre la inspección y su cierre⁴. En consecuencia, el sistema de medición vigente no permite apreciar integralmente la oportunidad del proceso inspectivo, dado que omite precisamente el tramo que concentra la mayor demora y dispersión, vinculado con la lógica reactiva de la programación dependiente de la solicitud del Director de Obra.

7) *Debilidades de diseño en indicadores del POA (2.4.31, 2.4.35 y 2.4.52).*

Del análisis de los indicadores del POA 2025 vinculados con Verificaciones Especiales surgen debilidades de diseño que afectan su interpretabilidad. a) El Indicador 2.4.52, denominado “Fiscalizaciones SIFER finalizadas no vencidas”, incorpora en su numerador la categoría “Vencidas con Observaciones”, computando como cumplimiento casos en los que el administrado no respondió en plazo; además, mide volumen y no efectividad sustantiva (la tasa de aprobación efectiva del SIFER fue del 50,8%). b) El Indicador 2.4.35, definido como ratio de fiscalizaciones por inspector activo y utilizado como medida de eficiencia del área, computa el volumen de inspecciones por agente y no la

³ Dicho tramo presenta una mediana de 9 días corridos, un percentil 90 de 33 días y un caso extremo de hasta 167 días, con un desvío estándar de 13,9 días, sensiblemente superior al de la etapa posterior de cierre por el calificador (2,5 días hábiles).

⁴ El cual, registró un cumplimiento del 82,4% (85% según el Informe Anual POA), inferior a la meta del 92% en los cuatro trimestres del ejercicio.

productividad efectiva del proceso. Se calcula sobre la dotación nominal (28 inspectores), sin incorporar la dotación efectiva, de modo que no descuenta el impacto de las licencias y ausencias prolongadas. Asimismo, al contabilizar por igual todas las inspecciones, no distingue las que concretaron una verificación sustantiva de aquellas que no la concretaron, como los casos de "Finca Cerrada", de modo que un mayor número de inspecciones no implica necesariamente un mayor producto de control. c) El Indicador 2.4.31 construye su numerador con las fiscalizaciones archivadas en el período (fecha de edición) y su denominador con las solicitadas en el período (fecha de creación), comparando universos temporales no homogéneos, lo que habilita resultados superiores al 100%, como el 100,4% recalculado para 2025. Estas configuraciones limitan la utilidad de los indicadores como instrumentos de medición del desempeño del área.

8) *Debilidades de parametrización y de calidad de datos en el Portal Web Director de Obra.*

El Portal Web Director de Obra presenta debilidades de parametrización y de calidad de datos que afectan la confiabilidad del universo utilizado para el control del plan de Verificaciones Especiales. Se identificaron 25 obras clasificadas como "Micro Obra" con plan de Verificación Especial asignado con hitos del régimen ordinario (excavación, AVO 1 a 3), pese a que dicho régimen se encuentra excluido por el Reglamento Técnico; 587 obras activas (16,0% de las 3.674 analizadas) sin tipo de permiso informado, dato necesario para validar la correspondencia entre la obra y el plan asignado. Asimismo, se detectaron obras que solicitaron hitos no previstos en su plan asignado, códigos presentes en "AvosSolicitados" y ausentes en "Avos_Requeridas". En conjunto, estas situaciones confirman que los campos "Avos_Requeridas" y "AvosSolicitados" no presentan una correspondencia plena y limitan la posibilidad de verificar en forma automática el cumplimiento del plan de verificaciones aplicable a cada obra.

9) *Deficiencias de trazabilidad en la registración formal de actas en LIZA/MORE.*

Del cotejo entre el resultado calificado de la inspección y las actas labradas en LIZA/MORE surgen diferencias de registro que afectan la trazabilidad. En particular, se identificaron 310 inspecciones calificadas "Con Irregularidades" (4,7% de ese universo en todas sus variantes) que no registran acta de intimación ni de comprobación vinculada al campo formal específico. Si bien el auditado explicó parte de estas situaciones como consecuencia de prácticas de carga (por ejemplo, fotografías de actas no cargadas en el campo específico), y dicha explicación se verificó en la prueba sustantiva de la muestra; las diferencias evidencian que la información no siempre permite reconstruir de manera directa y autosuficiente el contenido sustantivo del acto inspectivo.

Conclusiones: La presente auditoría de desempeño permitió evaluar la gestión de las acciones de verificación especial de obras civiles registradas en el Portal Web Director de Obra, desarrolladas por la Dirección General Fiscalización y Control de Obras durante el ejercicio 2025, en términos de eficacia, eficiencia y oportunidad, tomando como referencia las metas e indicadores del Plan Operativo Anual, la política jurisdiccional y las responsabilidades primarias asignadas.

Del examen practicado surge que la Dirección General cuenta con una estructura organizativa definida, procedimientos formalizados y sistemas de gestión operativos (Portal Web Director de Obra, LIZA/MORE y SIFER) que sustentan el desarrollo del proceso de Verificaciones Especiales Obligatorias. Durante el ejercicio auditado se registraron 13.388 inspecciones, canalizadas a través de un circuito que integra la solicitud del Director de Obra, la programación y asignación automatizada, la ejecución inspectiva con soporte digital y la calificación posterior por el supervisor. La prueba sustantiva practicada sobre una muestra de 68 tickets estructurada por estratos de riesgo arrojó un resultado globalmente satisfactorio, con un 94,1% de casos conformes y una completitud plena de los atributos centrales del legajo inspectivo digital, correspondiendo las no conformidades identificadas a debilidades de vinculación documental y no a la ausencia del acto inspectivo sustantivo.

Asimismo, se verificó que el organismo dispone de mecanismos operativos diferenciados para el tratamiento de los desvíos detectados, intimaciones, actas de comprobación, clausuras, reinspecciones, derivaciones mediante tickets hijos y subsanaciones remotas a través del SIFER, así como de un procedimiento específico de actuación de oficio frente a las obras finalizadas sin AVO 4.

Sin perjuicio de ello, el examen identificó observaciones que se concentran en tres ejes: el diseño preventivo del control y la eficacia de su seguimiento posterior; la integración, calidad y trazabilidad de los registros entre los sistemas intervinientes; y el diseño del sistema de indicadores de desempeño. Tales observaciones no comprometen la operatividad sustantiva del proceso, sino que constituyen oportunidades de mejora concretas cuya atención, permitirá a la Dirección General fortalecer la capacidad preventiva de la fiscalización, asegurar la trazabilidad íntegra de las medidas adoptadas y dotar al sistema de medición de mayor aptitud para reflejar la efectividad sustantiva del control ejercido, consolidando de tal modo la eficacia, la eficiencia y la oportunidad del proceso de Verificaciones Especiales Obligatorias.

Palabras Claves: Verificaciones Especiales Obligatorias – Inspecciones – Portal Web Director de Obra – LIZA/MORE – Seguimiento – Indicadores.

- **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 5.26.13 "AGC. Fiscalización y Control de Obras Civiles"

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