

**INFORME DE
SEGUIMIENTO
FINAL**

**COMPRAS, CONTRATACIONES
Y SERVICIOS**

ALQUILER INMUEBLES

CGR 16/2023

Palabras Clave	Adjudicaciones - Necesidad – Pliego – Ejecución – Conformidades – Sanciones -Legítimo Abono
----------------	---

Índice del
Informe

Temática	Pág. N.º
Síntesis Ejecutiva	3
Informe Analítico	4
Destinatarios	4
Tipo de auditoría	4
Reserva documental	4
Marco de referencia	4
Alcance	8
Aclaraciones previas	9
Detalle de Observaciones, Causas, Efectos y Recomendaciones	11
A. Gestión de Alquiler de Inmuebles por parte del Órgano Rector	
1. Debilidades en los lineamientos específicos aplicables al proceso de alquiler de inmuebles	11
B. Hallazgos específicos del proceso de locación de inmuebles de las Unidades con Capacidad de Contratación.	
2. Debilidades relativas a la elaboración y ejecución del Plan Anual de Compras	14
3. Debilidades en la fundamentación del costo estimado.	16
4. Debilidades relacionadas con la intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado	19
5. Debilidades en la ejecución contractual	20
6. Debilidades relativas a la integridad de las actuaciones	23
Anexos	
A. Unidad auditable y Normativa aplicable	25
B. Datos Referenciales	30
C. Comunicación con el auditado y otras áreas con competencia	32
D. Detalles técnicos de las observaciones / recomendaciones	33
F. Análisis del Sistema de Control Interno	33

SÍNTESIS
EJECUTIVA

OBJETO

Alquiler de Inmuebles.

CONCLUSION

Del seguimiento de la auditoría sobre el proceso transversal correspondiente a los contratos de alquileres de inmuebles donde el Organismo es locatario, se concluye que resulta adecuado. No obstante ello, se evidenciaron aspectos susceptibles de mejora que aún continúan sin avances significativos en la aplicación, tanto para el órgano rector por la falta de actividades de control unificadas y herramientas en el proceso de locación; como para las Unidades con Capacidad de Contratación por la persistencia de contrataciones de locación tramitadas por el Régimen de legítimo abono, debilidades en la fundamentación del valor locativo estimado, en la ejecución de la contratación y en la integridad de las actuaciones.

ESTADO DE SITUACIÓN DE LAS OBSERVACIONES
Y RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA INTERNA

Se presentaron hallazgos asociados a las Unidades con Capacidad de Contratación que incluyen debilidades: en la elaboración y ejecución del Plan Anual de Compras, en la fundamentación del costo estimado, en la intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), en la ejecución contractual y en la integridad de las actuaciones.

A continuación, se exponen las recomendaciones y grado de avance en los cumplimientos de los planes de acción:

Como Órgano rector:

Dictar procedimientos que estandaricen e integren los procesos de contrataciones de alquiler de inmueble con alcance para todas las unidades con Capacidad de Contratación del Organismo, de manera que las mismas encaucen la tramitación a partir de pautas definidas por parte de la Subdirección General de Administración, con actividades de control unificadas y herramientas de gestión homogéneas. Contemplar la elaboración de un pliego de bases y condiciones particulares específico para locaciones, continuar con el proceso de confección de un procedimiento interno sobre las gestiones con la AABE y las mejoras en el proceso del registro en el Padrón General de Inmuebles y su publicación.

Como Unidades con Capacidad de Contratación:

Reforzar las actividades de control en la gestión de las contrataciones de inmuebles, asegurando el cumplimiento de las contrataciones planificadas en el marco de la Disposición N° 50/2022 (SDGADF) y evitando demoras en las tramitaciones que puedan derivar en el uso de pagos por legítimos abonos. Optimizar las rutinas de control de supervisión existentes en el proceso de selección y ejecución, particularmente respecto de la fundamentación del valor locativo estimado y de la intervención oportuna de la AABE. Del seguimiento realizado se observa que continúan las debilidades en la fundamentación del valor locativo estimado, en la ejecución de la contratación e integridad de las actuaciones. Asimismo, se presenta una falta de planificación visualizada en la continuidad de legítimos abonos.

ÁREAS RESPONSABLES DE IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES

- ⇒ Subdirección General de Administración
- ⇒ Direcciones Regionales Córdoba, Comodoro Rivadavia, Mercedes, Mar del Plata, Oeste y Sur
- ⇒ Dirección Regional Aduanera Noreste

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**INFORME
ANALÍTICO**

Destinatarios

- Subdirección General de Administración
- Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas
- Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior
- Subdirección General de Operaciones Aduaneras del Interior

**Tipo de
auditoría**

- Según su origen: Programada
- Según su extensión: Operacional
- Según su temática: De Administración de Recursos

**Reserva
documental**

En cumplimiento de lo establecido por los artículos 1°; 7° inciso a) y 32 inciso i), concordantes y complementarios de la Ley N.º27.275 de Derecho de Acceso a la Información Pública, las actuaciones vinculadas a la presente auditoría, mantendrán el carácter de "Reservado", asignado por la Disposición DI-2018-8-E-AFIP-AFIP, hasta la fecha en que sea incorporado en la base de datos del micrositio "Transparencia Activa" el Informe de Seguimiento Final o el último Informe de Auditoría correspondiente a la misma.

En tal sentido, hasta que se verifique dicha incorporación, el contenido de los Informes de Auditoría y de las actuaciones relacionadas a los mismos sólo serán de acceso pleno para las áreas auditadas, las áreas de las que ellas dependan y demás dependencias responsables de la regularización de los desvíos observados, incluidas las autoridades superiores del Organismo en función de sus competencias.

El acceso al contenido de los mismos por parte de una dependencia distinta, cuando existan motivos que justifiquen tal proceder, deberá ser expresamente habilitado por la Unidad de Auditoría Interna, a fin de evitar la indebida divulgación de la información vinculada con asuntos de criticidad institucional durante la sustanciación de la auditoría, con fundamento en lo normado en la disposición referida anteriormente.

En virtud de lo establecido en el artículo 32 inciso i) de la Ley N.º27.275, la publicación en el micrositio "Transparencia Activa" del último Informe de Auditoría de la auditoría en cuestión se efectuará con ajuste a las previsiones del artículo 8° de la citada ley, con estricto cumplimiento de los institutos de secreto fiscal (art. 101 Ley N.º11.683) y de estadística (art. 10 Ley N.º17.622), y la protección de los datos personales sensibles (Ley N.º25.326); en función de lo instruido sobre el tema por la Sindicatura General de la Nación.

**Marco de
referencia**

El proceso de locación de inmuebles se encuentra regulado por la Disposición 247/2022 (AFIP), que estableció el Régimen General de Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras Públicas, sustituyendo a la Disposición 297/2003 (AFIP) a partir del 2 de enero de 2023. La citada Disposición, en su artículo 95, cita que dichas contrataciones se registrarán por el régimen y por las normas que se dicten en consecuencia, por el pliego de bases y condiciones particulares y por las estipulaciones del respectivo contrato. Asimismo, agrega que en todo lo que no se halle previsto expresamente por la documentación contractual, se aplicarán supletoriamente las normas de derecho privado y los usos y costumbres del mercado inmobiliario.

En cuanto a la valoración del costo del contrato, se establece que en todos los casos en que se sustancie la locación de un inmueble deberá agregarse al expediente, como elemento de juicio, un informe referente al valor locativo de aquel, elaborado por un banco, repartición oficial, organización no gubernamental o colegio profesional, que cumpla funciones de tasador.

Respecto del procedimiento de selección, el artículo 21, inciso d), punto 9 de la Disposición 247/2022 (AFIP), prevé la modalidad de contratación directa en la locación de inmuebles cuando la AFIP actúe como locataria.

A la gestión de alquiler de Inmuebles le son aplicables, por ende, los mismos principios generales del régimen general: asegurar la Integridad en los procedimientos, la razonabilidad del proyecto y eficiencia de la contratación a fin de cumplir con el interés público comprometido y el resultado esperado en función de la necesidad, la promoción de la concurrencia de los interesados y de la competencia entre oferentes, la economicidad y transparencia en los procedimientos, la publicidad y difusión de los actos inherentes a las contrataciones, la responsabilidad de quienes autoricen, prueben o gestionen los procedimientos y la igualdad de trato.

Asimismo, conforme surge del artículo 97 de la Disposición N.º 247/2022 (AFIP), el sistema de compras y contrataciones se organiza en función del criterio de centralización de las políticas y de las normas, y descentralización de la gestión operativa.

En tal sentido, las Unidades con Capacidad de Contratación en las áreas operativas, tienen a su cargo la gestión de las contrataciones que resulten de su competencia, y la Subdirección General de Administración Financiera asume el carácter de órgano rector con atribuciones para disponer de políticas de contrataciones, y dictar normas reglamentarias, aclaratorias, interpretativas y complementarias en la materia.

Por su parte, la Dirección de Infraestructura y Logística (SDGADF) tiene como acción primaria entender en lo relacionado con la locación, compra, venta, construcción, ocupación y transferencia de inmuebles del Organismo, proponer estrategias, y priorizar los proyectos en base a las necesidades y criterios de optimización y racionalización de recursos y espacios.

A su vez, el Departamento Desarrollo de Proyectos de Arquitectura (DI INLO), dentro de sus tareas principales, tiene asignada la intervención en las gestiones de locaciones de inmuebles para la administración central y la participación en aquellas que realicen las áreas descentralizadas.

Finalmente, la División Obras Menores, dependiente de ese Departamento, posee como acción primaria entender en la gestión de locación de inmuebles en lo que refiere a definiciones técnicas de pliegos y modelos de contrato y en la confección del Padrón Único de Inmuebles de la AFIP. Asimismo, tiene como tareas entender en el seguimiento y control de las locaciones de inmuebles del área central, incluyendo el análisis de renovaciones, ampliaciones, prórrogas o rescisiones de contratos, y de gestionar ante la AABE (Agencia de Administración de Bienes del Estado) las locaciones y/o asignaciones de inmuebles del Organismo.

Padrón General de Inmuebles de la AFIP.

Mediante la Instrucción General N.º 3/2010 (SDGADF) se estableció un procedimiento administrativo a fin de disponer de un padrón de datos que brinde información confiable y actualizada para la administración de los espacios y para consulta por parte de los interesados. En la misma se dispuso que la División Obras Menores controlará, actualizará y publicará en la página de Intranet, el Padrón General de Inmuebles de la AFIP, en base a la información proporcionada por las Unidades con Capacidad de Contratación (UCC). Las UCC descentralizadas que posean edificios a su cargo, deben enviar la información relacionada con el Alta, Baja o Modificación de dichos Inmuebles, así como toda documentación respaldatoria que posean sobre los contratos de locación y sus renovaciones, quedando alcanzadas las rescisiones naturales o anticipadas.

A fin de mantener actualizado el Padrón, anualmente, la mencionada División debe realizar una consulta a las UCC a fin de validar la información publicada.

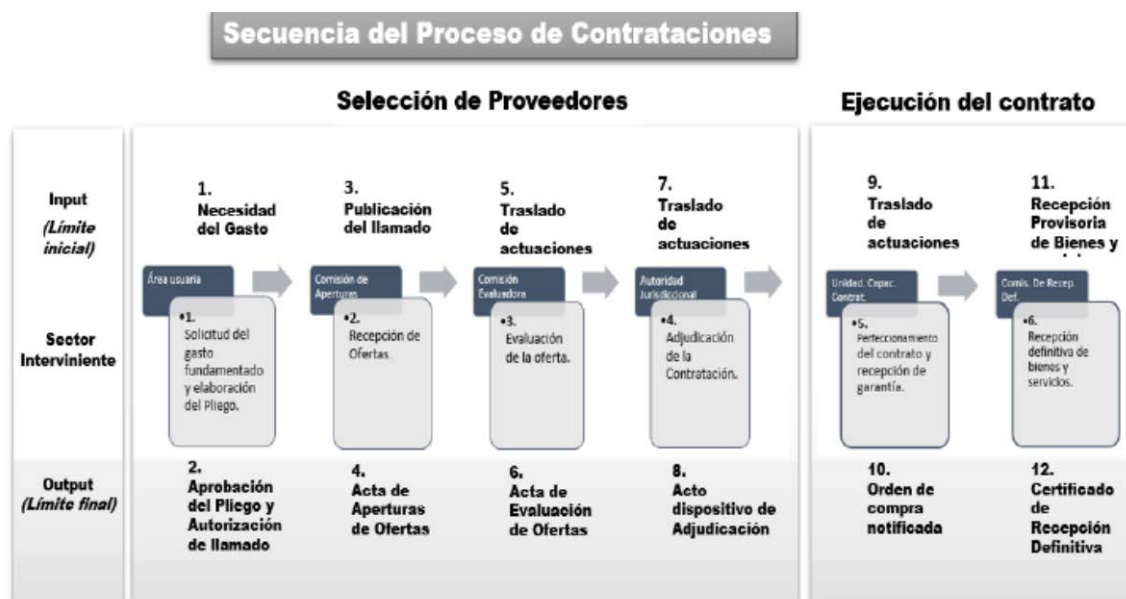
Intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE)

Mediante el Decreto N.º 1382/2012 y su modificatorio, se creó la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), como Organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros, y el Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado (RENABE), con amplias atribuciones en materia de administración, control y disposición de los bienes inmuebles del Estado Nacional.

Su Decreto Reglamentario, N.º 2670/2015, en su artículo 33, dispuso que las jurisdicciones y entidades alcanzadas por el Decreto N.º 1382/2012 y su modificatorio, deberán elevar a la Agencia de Administración de

Bienes del Estado, en cada oportunidad en que esta lo requiera, un listado de los inmuebles que arrendaren, con indicación de superficie, instalaciones, personal y monto del canon mensual y del canon total, a fin de establecer un programa de racionalización tendiente a reducir costos operativos.

Asimismo, en su artículo 34, estableció que las entidades mencionadas en el artículo precedente deberán abstenerse de actuar como locatarios de inmuebles sin previa consulta a la Agencia de Administración de Bienes del Estado, sobre la existencia y disponibilidad de bienes inmuebles propiedad del Estado Nacional de características similares. Adicionalmente, las jurisdicciones y entidades comprendidas en los incisos a y b del artículo 8° de la Ley N° 24.156 y sus modificatorias, para celebrar contratos de locación de inmuebles, deberán previamente contar con autorización expresa de la Agencia, a cuyo fin deberán indicar las razones que motivan la contratación, su naturaleza, duración, gasto y fuente de financiación.



En el gráfico siguiente se describe esquemáticamente la secuencia del proceso de contratación en el marco del Régimen General de Contrataciones de AFIP:

Excepcionalmente, en caso que el contrato de locación no pudiera renovarse en tiempo y forma a través del Régimen General vigente, el gasto podrá ser atendido por el Régimen de Legítimo Abono en las condiciones previstas en la Disposición 283/13 (AFIP).

Seguidamente, se exponen tablas representativas de las contrataciones de locaciones de inmuebles en AFIP, por el período que abarca desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de mayo de 2023, a fin de dimensionar el impacto económico de las locaciones objeto de la presente auditoría.

- Adjudicaciones por el Régimen General de Contrataciones:

Tipo Contratación	Cantidad	Importe \$
Licitación Pública	129	2.425.310.906,88
Contratación Directa	61	70.932.941,00
Total General	190	2.496.243.847,88

Subdirección General	Cantidad	Importe \$
SDG OAI	32	306.478.696,00
SDG OAM	1	75.240.000,00
SDG OPII	140	1.521.336.341,68
SDG OPIM	17	593.188.810,20
Total General	190	2.496.243.847,88

Fuente: Transacción ZLO7 Adjudicaciones SIGMA
01/01/2022 – 31/05/2023 (incluye edificios y cocheras)

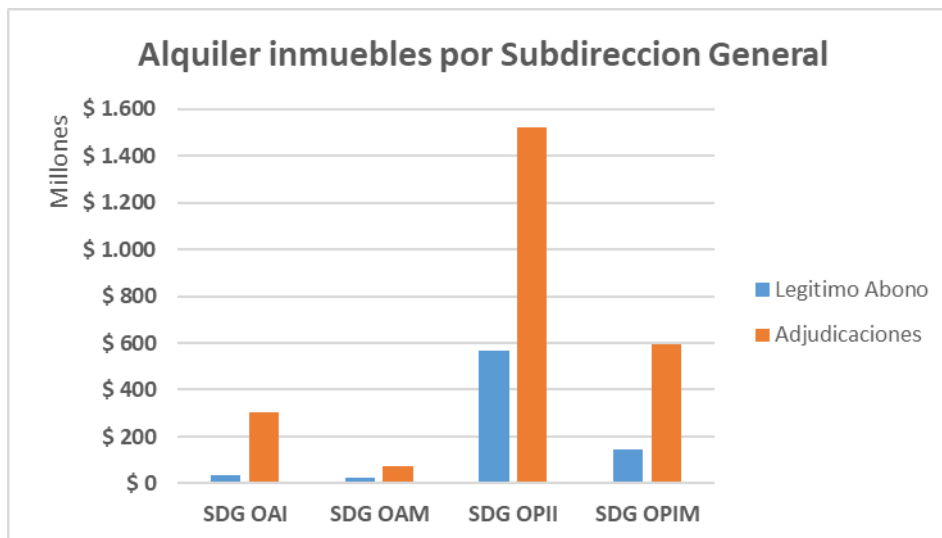
- Pagos de Alquileres por el Régimen de Legítimo Abono

Subdirección General	Cantidad	Importe \$
SDG OAI	98	33.635.609,00
SDG OAM	16	23.200.000,00
SDG OPII	358	567.776.399,50
SDG OPIM	150	147.382.509,23
Total General	622	771.994.517,73

Fuente: Transacción Historial de Orden de Compra SIGMA período 01/01/2022 – 31/05/2023

Subdirección General	Cantidad	Importe \$
SDG OAI	98	33.635.609,00
DIR.REG.AD. NORESTE	45	26.784.960,00
DIR.REG.AD.CENTRAL	1	301.290,00
DIR.REG.AD.HIDROVÍA	22	3.874.359,00
DIR.REG.AD.NOROESTE	3	1.500.000,00
DIR.REG.AD.PAMPEANA	20	986.000,00
DIR.REG.AD.PATAGÓNIC	7	189.000,00
SDG OAM	16	23.200.000,00
SDG OP AD METROPOLITANA	16	23.200.000,00
SDG OPII	358	567.776.399,50
DIR.REG. C.RIVADAVIA	6	1.858.314,00
DIR.REG. CÓRDOBA	41	132.354.675,00
DIR.REG. JUNÍN	12	9.804.000,00
DIR.REG. LA PLATA	12	2.380.000,00
DIR.REG. M.DEL PLATA	106	33.711.002,50
DIR.REG. MERCEDES	79	68.168.344,00
DIR.REG. NEUQUÉN	17	129.219.852,00
DIR.REG. PARANÁ	5	3.844.000,00
DIR.REG. ROSARIO	46	75.525.772,00
DIR.REG. SALTA	12	2.610.000,00
DIR.REG. SANTA FÉ	18	107.600.000,00
DIR.REG. TUCUMÁN	4	700.440,00
SDG OPIM	150	147.382.509,23
DIR.REG. CENTRO	55	52.309.509,23
DIR.REG. CENTRO II	15	15.649.000,00
DIR.REG. MICROCENTRO	16	11.130.000,00
DIR.REG. NORTE	8	5.016.000,00
DIR.REG. OESTE	19	12.613.000,00
DIR. REG. SUR	37	50.665.000,00
Total general	622	771.994.517,73

A continuación, se expone un gráfico representativo de las contrataciones adjudicadas y enmarcadas en el Régimen General de Contrataciones por locación de inmuebles entre el 1/01/2022 y el 31/05/2023 y los pagos de alquileres reconocidos por el Régimen de Legítimo Abono efectuados en el mismo período, en el ámbito de las Subdirecciones Generales operativas aduaneras e impositivas. Cabe citar que no surgieron locaciones de inmuebles en el área central.



Fuente: Transacción ZLO7 Adjudicaciones e Historial de Orden de Compra en SIGMA período 01/01/2022 – 31/05/2023

Geolocalización de inmuebles y espacios de la AFIP

La Dirección de Presupuesto y Finanzas cuenta con una herramienta dinámica mediante la cual se puede obtener información sobre los inmuebles y espacios que utiliza el organismo para el desarrollo de sus actividades, relacionada entre otros aspectos con: Identificación por área usuaria (DGI - DGA – DG SESO - Uso compartido - Aeropuertos - Pasos Fronterizos, etc.); ubicación, condición del inmueble (propios, alquilados, cedidos en comodato y asignados por la AABE); datos patrimoniales; Código de Inmueble del Estado (CIE), según normativa de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) e imágenes actualizadas, entre otros. Se puede acceder a dicha herramienta desde el micrositio de intranet de la Dirección de Presupuesto y Finanzas. La aplicación permite visualizar los inmuebles alquilados actualizados por centro de costos, indicando su uso y superficie. Según el último informe publicado en la página de esa Dirección a noviembre de 2021, la AFIP utiliza 603 Inmuebles y espacios, de los cuales 176 son “inmuebles propios”, 134 “alquilados” y 293 “cedidos”.

Alcance

Las tareas se desarrollaron según la metodología establecida por el Manual de Auditoría Interna de la Unidad de Auditoría Interna de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero en un todo de acuerdo con las Normas de Auditoría Interna Gubernamental (Resolución SIGEN N.º152/02) en el marco de la Ley N.º24.156 de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional.

El trabajo abarcó el relevamiento y análisis del cumplimiento de la normativa aplicable y las actividades y procedimientos de control relativos a la gestión relacionada a la Locación de inmuebles mediante el Régimen General de Contrataciones del Organismo y locaciones reconocidas mediante el Régimen de Legítimo Abono por el período comprendido entre el 01 de enero de 2022 y el 31 de mayo de 2023 (*Unidad auditable y Normativa aplicable en el Anexo A*).

El período de seguimiento transcurrió entre el 7 de diciembre de 2023 y el 3 de octubre de 2025 (*mayor detalle en el Anexo B*).

Se solicitó la opinión de las áreas auditadas y/o con injerencia en el tema aquí tratado (*mayor detalle en el Anexo C*).

El presente informe se encuentra referido a las observaciones, efectos y opiniones sobre el objeto de la tarea realizada hasta el 3 de octubre de 2025 y no contempla la eventual ocurrencia de hechos posteriores que puedan modificar su contenido.

Las observaciones y/o hallazgos presentados en este informe corresponden a la situación observada al momento de realizar el trabajo. Al ser el control interno y su ejecución, aspectos dinámicos y dependientes en mayor o menor medida de factores humanos, existe un margen de riesgo que no puede ser cubierto en su totalidad.

El trabajo realizado indujo un análisis de pistas electrónicas –ya sean pistas de auditoría, registros de eventos en los sistemas, archivos generados en los sistemas, etc., basándose en el principio de confianza en que toda información suministrada por los responsables, es íntegra, completa y veraz.

Se deja constancia de que la presente auditoría tiene como objetivo principal la evaluación del sistema de control interno del proceso auditado, siendo las áreas auditadas, en el marco del sistema de control interno establecido por la Ley N.º 24.156, los responsables de determinar los mecanismos de control adecuados a fin de prevenir, detectar y tratar las posibles actividades fraudulentas, así como de las investigaciones de carácter disciplinario.

Se destaca que el presente no constituye un dictamen técnico y/o jurídico ni instrucción de servicio, los cuales deberán ser expedidos por las instancias de gestión competentes. Se procura poner en conocimiento de las áreas de gestión, desvíos o posibles desvíos para que éstas analicen si comparten esa calificación y, en su caso, decidan la adopción de cursos de acción correctivos, tomando en cuenta los sugeridos por la Unidad de Auditoría Interna, o si están dispuestas a asumir el riesgo que los mismos implican.

Aclaraciones previas

- *Modificaciones de estructura organizativa*

Mediante el Decreto 13/2025 del 06/01/2025 se eliminó la estructura de la Subdirección General de Servicios al Contribuyente, y sus dependencias fueron reubicadas en la Subdirección General Institucional.

Posteriormente, con la emisión del Decreto N.º 275/25 del 16/04/2025, la Subdirección General de Administración Financiera fue reemplazada por la Subdirección General de Administración.

El 24 de abril de 2025 se emitió la Disposición N.º 61/25 (ARCA) adecuando la estructura organizativa del área central de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero, de donde surge que dentro de la órbita de la citada Subdirección General de Administración se encontrará la Dirección de Administración Financiera, que absorberá las acciones y tareas de la Dirección de Presupuesto y Finanzas evaluadas en el presente cargo. Las modificaciones suscitadas entraron en vigencia el 09 de junio de 2025.

En la presente auditoría se abordó a la Ex Subdirección General de Administración Financiera en su función primaria asignada como órgano rector del sistema de contrataciones del Organismo y a las Unidades con Capacidad de Contratación como áreas requerentes y ejecutoras de los procesos de selección para atender las necesidades de locación de inmuebles de su jurisdicción.

En base a ello, y a los fines de esquematizar debidamente los hallazgos se ha hecho una distinción entre los desvíos referidos al proceso de gestión del área central rectora del sistema de compras, los que se exponen en el apartado A) Gestión de Alquiler de Inmuebles por parte del Órgano Rector; y los desvíos específicos del proceso operativo de compras de la Unidad con Capacidad de Contratación relevados en los expedientes de contrataciones analizados en la presente auditoría, los que se exponen en el apartado B) Hallazgos específicos del proceso de locación de inmuebles de la Unidades con Capacidad de Contratación.

En el Anexo D que se adjunta como archivo embebido al presente informe, se detallan los aspectos técnicos observados en los expedientes analizados.

Finalmente, cabe destacar que, el 9 de noviembre de 2023 se realizó la entrevista de cierre de las tareas de campo del presente cargo, en la cual estuvieron presentes integrantes de la entonces Dirección de Auditoría de Procesos Centrales, de la Subdirección General de Administración Financiera, de la Subdirección General de Operaciones Aduaneras del Interior, de la Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior y de la Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas. En la misma, se pusieron en conocimiento de las áreas los aspectos observables relevados.

Se deja constancia que se procede a la suscripción diferida del presente informe, dado que el cargo de auditor interno se encontraba vacante.

El Informe Preliminar de Auditoría Interna fue emitido el 14 de noviembre de 2023; el Informe de Auditoría Interna fue emitido el 7 de diciembre de 2023.

Con la emisión del presente informe se procede al archivo de las actuaciones.

Detalle de Observaciones, Causas, Efectos y Recomendaciones**A- Gestión de Alquiler de Inmuebles por parte del Órgano Rector.****1. Debilidades en los lineamientos específicos aplicables al proceso de alquiler de Inmuebles****Observación**

El sistema de compras y contrataciones como proceso transversal, demanda normas que garanticen una gestión de compras unificada para todas las Unidades con Capacidad de Contratación (UCC) designadas en el Régimen Económico-Financiero de la AFIP.

El Régimen de Compras, Contrataciones y Servicios dictado por la Disposición N.º 247/2022 (AFIP) aborda la temática relacionada con la unificación y homogeneización de criterios en los procesos de contrataciones de bienes y/o servicios prestados con carácter repetitivo y/o de forma transversal a todo el Organismo, al establecer en su artículo 27 inciso a) apartado 2, que la Subdirección General de Administración Financiera como Órgano Rector podrá establecer lineamientos y/o pliegos modelos de bases y condiciones particulares a los fines de tornar más eficiente la gestión.

De la evaluación del proceso transversal de contrataciones de alquiler de inmuebles destinados al desarrollo operativo de distintas dependencias de AFIP surgieron los siguientes aspectos:

a) Falta de implementación de un pliego modelo de bases y condiciones para el proceso de locaciones.

Del cotejo de los pliegos incorporados en las contrataciones de las UCC auditadas, surge que si bien no se advirtieron diferencias sustantivas en su redacción, las áreas no cuentan con modelos o tipos de pliegos establecidos por norma interna, sino que se utilizan generalmente los mismos pliegos de contrataciones anteriores de la misma Dirección Regional, aprobados en algunos casos por la propia División jurídica, o son réplicas de los pliegos utilizados por otras UCC, adaptándolas a sus necesidades o requerimientos.

Al respecto, se consultó a la Dirección de Infraestructura y Logística sobre su participación en el proceso de formulación de los pliegos para contratos de alquileres en áreas descentralizadas señalando que la División Obras Menores dependiente del Departamento Desarrollo de Proyectos de Arquitectura (DEDPAR), además de su intervención respecto a las tramitaciones con la AABE, interviene en áreas descentralizadas solo en caso de ser requerida su colaboración para la definición de pliegos y contratos estándar y en aquellas evaluaciones técnicas que se le requieran.

Además, el proceso de alquileres de inmuebles tiene la particularidad de incluir como anexo un Contrato de Alquiler para ser suscripto por el adjudicatario, y por ende requiere como marco regulatorio de un modelo tipo de aplicación uniforme aprobado normativamente, a fin de asegurar que sus términos no se aparten de los requisitos establecidos por la Ley de Alquiler vigente.

b) Falta de formalización de procedimientos para gestionar consultas y autorizaciones ante la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

Durante las tareas de campo se relevó que la Sección Administración de Espacios dependiente de la División Obras Menores, tiene participación en la etapa inicial de la gestión de alquiler de inmuebles actuando como nexo entre las áreas centralizadas y descentralizadas de AFIP y la AABE, realizando la consulta previa de carácter "obligatorio" sobre disponibilidad de inmuebles para ceder para que, en caso de no disponer de los mismos, formalice la autorización correspondiente para la continuidad del proceso de locación de las respectivas áreas requirentes. Respecto de dicho procedimiento el área informó las rutinas que se realizan a fin de dar cumplimiento a lo reglamentado por la Oficina Nacional de Contrataciones mediante la Disposición N.º 49/2018. Sin embargo, las tareas descriptas no se encuentran compiladas en un cuerpo normativo que concentre toda la temática en materia de alquiler de inmuebles en el Organismo.

Entre las tareas descriptas se citan como relevantes: las comunicaciones con las áreas requirentes, la confección del Formulario de solicitud de Inmueble para Organismo del Estado Nacional (FOSIN), la generación de expedientes específico a través de GDE (código IOPE 00007), el análisis de cálculo de superficies en base a necesidades de m2 realizado por la Sección Administración de Espacios, el envío de la documentación respaldatoria para poder proseguir con el trámite de autorización ante la AABE y la remisión del contrato de locación adjudicado para su posterior registro.

c) Desactualización de la normativa relacionada con el registro de alquileres en el Padrón General de Inmuebles

La I.G. N.º 3/2010 (SDG ADF) estableció un procedimiento a fin de disponer de un Padrón General de Inmuebles de la AFIP, en base a la información proporcionada por las Unidades con Capacidad de Contratación (UCC). Para las áreas descentralizadas (punto 2.2.1) estableció que "A partir de la fecha de la efectiva ocupación de un nuevo edificio o renovada la locación de un inmueble existente, dentro de los TREINTA (30) días posteriores, la UCC competente informará el Alta a la dirección de correo electrónico serviciosgenerales@afip.gov.ar, confeccionando y remitiendo el Formulario F.4199". Asimismo, dispuso que se debe

remitir toda documentación respaldatoria que posean sobre los contratos de locación y sus renovaciones, quedando alcanzadas las rescisiones naturales o anticipada y estableció que la ex Sección G controlaría, actualizaría y publicaría en su página de Intranet, el Padrón General de Inmuebles de la AFIP, en base a la información proporcionada por las UCC.

Del relevamiento efectuado durante las tareas de campo se pudo concluir que el procedimiento normado no es aplicable en la actualidad por cuanto:

- Las Direcciones Regionales auditadas señalaron que las novedades sobre los alquileres se comunican a la Dirección de Infraestructura y Logística en oportunidad de tramitar la notificación de los contratos de alquiler ante la AABE.

- La Dirección de Infraestructura y Logística, informó que el formulario 4199 requerido en la Instrucción General para plasmar la información de los inmuebles, no es utilizado en este momento, dado que ha caído en desuso por la digitalización de la documentación enviada y que se encuentra en análisis una modificación y actualización de la IG N° 3/2010.

- El Padrón General de Inmueble alquilados, cedidos y propios, requerida en la instrucción, no se publica en la página de Intranet de la Dirección de Infraestructura y Logística. Al respecto, la Sección Administración de Espacios quien administra actualmente dicho Padrón, informó que la División Patrimonio (DIPRFI) generó en intranet la herramienta de geolocalización de inmuebles y espacios, y que, sin perjuicio de ello, se procederá a publicar el Padrón General en el sitio de Intranet de DI INLO.

Mayor detalle en el Anexo D.1 que se adjunta como archivo embebido en el presente Informe.

Causa

Falta de dictado de actos administrativos de carácter particular y obligatorio con alcance para todas las Unidades con Capacidad de Contratación de la AFIP que establezcan procedimientos uniformes para las contrataciones del alquiler de inmueble y que permitan la optimización de las actividades de control previstas.

Efecto

La situación expuesta afecta la ejecución del proceso con el riesgo de no alcanzar los resultados esperados en términos de calidad y eficiencia en la gestión y en el cumplimiento normativo.

Delegar el criterio de aplicación de los procesos transversales a las áreas descentralizadas, dificulta el monitoreo de la eficacia de los controles implementados.

Recomendación

Se recomienda al órgano rector considerar para el proceso transversal de alquiler de Inmuebles, las previsiones establecidas en la Disposición N.º 247/2022 a fin de unificar y homogeneizar criterios a través del dictado de una norma integral, que estandarice los procedimientos a aplicar con alcance obligatorio para todas las Unidades con Capacidad de Contratación del Organismo, de manera que las mismas realicen la tramitación a partir de parámetros definidos desde el área rectora, con actividades de control unificadas y herramientas de gestión que contribuyan a respaldar adecuadamente el proceso.

Plan de acción

Área/s Responsable/s con Competencia	Fecha prevista
Subdirección General de Administración	No informa

Opinión/Plan de Acción del Auditado/Responsable con Competencia

Respuesta al Informe Preliminar de Auditoría Interna

"Con relación a la presente observación en materia de gestión de alquileres de inmuebles, se recepta lo recomendado dejando constancia que durante el ejercicio se han llevado adelante diversas acciones transversales tendientes a mejorar la gestión de contratación de locaciones de inmuebles.

En este sentido, habiéndose adecuado el Régimen de Contrataciones de la AFIP por la Disposición N° 247/2022 (AFIP) y el resto del marco normativo, se han implementado acciones de articulación y coordinación entre las áreas involucradas, aun con aquellas que no intervienen en el proceso, pero por experiencia en los trámites del área central pueden aportar a la mejora de la gestión.

Se han habilitado canales adicionales de comunicación entre las Direcciones dependientes de esta SDG (DI INLO, DI COMP y DI SAFC), así como también se avanzó en la formación de una mesa de trabajo que incluyera la elaboración y trabajo conjunto de un pliego de referencia.

Sobre el particular, las modificaciones en materia normativa a nivel nacional afectaron las nuevas acciones internas, en tanto estas últimas debían supeditarse a dichos cambios del nivel nacional.

En este sentido, y encontrándonos al día en materia de promoción de gestiones pertinentes, se ha promovido desde la Dirección de Supervisión de los Procesos Administrativo Financieros y de Contrataciones la adecuación de la normativa interna a partir de la sanción de la Ley N° 27.373 que modifica al Código Civil y Comercial en lo referido a la locación de inmuebles.

Por expediente EX-2023-02894662- -AFIP-DEIEPC#SDGADF se tramita un proyecto de acto administrativo tendiente a modificar el artículo 74 de las Pautas Procedimentales del Régimen General para Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras Públicas de esta

Administración Federal de Ingresos Públicos aprobadas mediante Disposición N° 7 del 12 de enero de 2023 y abrogar la Disposición N° 8 del 8 de marzo de 2021, ambas de esta Subdirección General de Administración Financiera.

Asimismo, se propicia incorporar ciertos requisitos mínimos que deberán contener los pliegos de bases y condiciones particulares, además de los que fueran aprobados en el Anexo II de la Disposición N° 32/2023 (SDG ADF)."

Respuesta al Informe de Auditoría Interna

"Respondiendo a los tres puntos solicitados en la PV-2025-03044151-ARCA-DIAUIN#ARCA, se remite la información elaborada por el Departamento Infraestructura de la Dirección de Compras, Infraestructura y Logística de esta Subdirección General -IF-2025-03197112-ARCADEINFR#SDGADMAI-.

Asimismo, se agrega que por la Instrucción General N° 1/24 (SDG ADF), que se embebe-, se fijaron las pautas obligatorias para la elaboración de las solicitudes de contratación y de los pliegos de las locaciones de inmuebles, que entre otras, contemplaban el plazo, precio y pago de las locaciones de inmuebles a ser gestionadas por la AFIP.

Además, se dictó la Disposición N° 9/2024 (SDGADF) del 06/3/2024 -que también se embebe al presente- Por esta norma se abrogó el artículo 74 de las Pautas Procedimentales aprobadas por la Disposición N° 7/23 (SDG ADF) -que en materia de locaciones de inmuebles en que el organismo actúe como locatario, refería al plazo, precio y pago de tales locaciones-. También modificó el artículo 73 de dichas pautas -en materia de garantías de cumplimiento de contrato, respecto de las referidas locaciones- y se abrogó la Disposición N° 8/21 (SDGADF) -que fijara pautas a incluir en los Pliego de Bases y Condiciones Particulares de las contrataciones cuyo objeto contractual sea la locación de Inmuebles-."

El Departamento de Infraestructura el 28 de agosto 2025 en IF-2025-03197112-ARCA-DEINFR#SDGADM, respondió:

"a) (...) Junto con el ex Departamento de Integridad y Ética Pública en los Procesos de Contratación y el Departamento Compras, se trabajó en el desarrollo de un modelo de pliego.

En particular, con relación a la observación de requerir un marco regulatorio sobre el anexo Contrato de Alquiler para ser suscripto por el Adjudicatario, ante la consulta efectuada por la entonces Subdirección General de Administración Financiera -Órgano Rector de Contrataciones (ORC)-mediante EX-2024-02906858- -AFIP-DESPAC#SDGADF, la Dirección de Asuntos Legales Administrativos se expidió mediante IF-2024-03780776-AFIP-DEALDC#SDGASJ que se adjunta embebido al presente. Allí entendió que no requería del dictado de un acto administrativo la elaboración de un modelo de pliego de bases y condiciones particulares de locaciones para ser utilizado en el marco de procedimientos de licitación pública, así como también que resultaba una medida de carácter facultativo para las UCCs.

Por otro lado, se informa que la entonces Subdirección General de Administración Financiera promulgó el 15/03/2024 la Instrucción General AFIP N° 1/2024 -Pautas procedimentales para la locación de inmuebles en los que esta Agencia sea locataria-, sobre el tema LOCACION DE INMUEBLES-CONTRATACIONES DE LA AFIP-REGIMEN DE CONTRATACION, la cual se acompaña embebida al presente.

b) (...) Teniendo en cuenta lo mencionado, se analizará junto con el Órgano Rector de Contrataciones la posibilidad de compilar en un procedimiento interno la temática en materia de alquiler de inmuebles del Organismo incluyendo las gestiones, consultas y autorizaciones que se efectúan ante la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

c) (...) Se está trabajando en conjunto con la División Patrimonio, dependiente de la Dirección de Administración Financiera, en un procedimiento para mejorar la actualización de la información contemplada en el Padrón General de Inmuebles y la publicación del mismo en el sitio de Intranet de la Dirección de Compras Infraestructura y Logística."

La ex Dirección Supervisión de Procesos Administrativos, Financieros y de Contrataciones con fecha 24 de abril 2024, respondió:

"El Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70 del 29 de diciembre de 2023 derogó, mediante su artículo 249, la Ley N° 27.551 -que había introducido modificaciones en el Código Civil y Comercial de la Nación en cuanto al régimen de locación de inmuebles- y reformó diversos artículos del aludido Código atinentes al contrato de locación de inmuebles, estableciendo la libertad de contratación y de determinación del contenido del contrato a celebrarse, dentro de los límites impuestos por la ley y el orden público.

En ese marco, la Subdirección General de Administración Financiera comunicó por la "CG S/N - Locaciones de inmuebles - DNU 70/2023" los distintos supuestos de hecho que se podrían presentar en los procedimientos de selección de locaciones de inmuebles en trámite y los cursos de acción a seguir en cada caso.

Por otra parte, en razón de las modificaciones normativas producidas por el citado decreto, devino necesario establecer nuevos lineamientos en materia de locación de inmuebles, que tiendan a homogeneizar dentro de ciertos parámetros, diversos aspectos de la locación, como su plazo, moneda y forma de actualización tomando en cuenta las particularidades de cada UCC y las

características del mercado inmobiliario de cada Región.

En ese marco, la Subdirección General de Administración Financiera emitió el 6 de marzo de 2024 la Disposición SDG ADF N° 9/24 (publicada en el Boletín Oficial el 19 de marzo) por la que se modificaron las Pautas Procedimentales del Régimen General para Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras Públicas de la Administración Federal de Ingresos Públicos.

Además, en línea con lo observado por la auditoría en relación a las debilidades en los lineamientos específicos aplicables al proceso de alquiler de Inmuebles, en uso de sus facultades como Órgano Rector, la referida Subdirección General con fecha 15 de marzo de 2024, dictó la Instrucción General SDG ADF N° 1/2024, estableciendo pautas obligatorias en el precio, plazo e índices de actualización para las locaciones de todas las UCC.

Por otro lado, respecto a la implementación de un pliego modelo en locaciones, en el mes de marzo se comenzaron reuniones de trabajos con la Subdirección General de Asuntos Jurídicos."

Opinión de Auditoría Interna

El área responsable de la solución recepta la observación y recomendaciones efectuadas por la presente auditoría. Si bien se destaca la emisión de la Instrucción General N° 1/2024 (SDG ADF), fijando pautas obligatorias para las solicitudes de locación de inmuebles y la Disposición N° 9/2024 (SDG ADF), que modificó el régimen de contratación, dichas medidas no regularizan los aspectos observados, detallados a continuación:

Del punto a) la Dirección de Asuntos Legales Administrativos informa que no se requiere el dictado de un acto administrativo para la elaboración de un modelo de pliego de bases y condiciones particulares para locaciones, por lo que persiste la falta de un pliego modelo de bases y condiciones para el proceso de locaciones.

Del punto b) el Departamento de Infraestructura informa como plan de acción la posibilidad de un procedimiento interno sobre las gestiones asociadas a la AABE, por lo que persiste el punto observado.

Del punto c) el Departamento de Infraestructura informa que se encuentra trabajando junto con la División Patrimonio para mejorar el procedimiento de registro en el Padrón General de Inmuebles y su publicación, manteniéndose el punto observado.

En virtud de lo expuesto, se reitera la recomendación de que el órgano rector unifique y homogenice los criterios para el procedimiento de alquiler de inmuebles para todas las unidades con capacidad de contratación del Organismo para un adecuado respaldo del proceso.

Criticidad del Riesgo Residual					Efectividad del Control Interno					Estado de la observación	
Ext	Alt	Mod	Baj	Mín	In	Def	Déb	Mod	Fue	Ópt	Con acción correctiva informada

B- Hallazgos específicos del proceso de locación de inmuebles de las unidades con capacidad de contratación

2. Debilidades relativas a la elaboración y ejecución del Plan Anual de Compras

Observación

El Régimen General para Contrataciones de Bienes, Servicios y Obra Pública, vigente en el período auditado, prevé en su artículo 6° que "Cada unidad con capacidad de contratación formulará su Plan Anual de Compras ajustado a la naturaleza de sus actividades, el presupuesto aprobado y la disponibilidad de fondos".

Por su parte la Disposición N.° 65/2005 (SDG ADF), también vigente durante el período auditado, en su título segundo señaló que "Las UCC serán las responsables de programar las contrataciones previstas para el ejercicio siguiente, en virtud de lo aprobado en el Proyecto de Presupuesto. Todas las UCC agruparán las solicitudes de contratación estableciendo para cada uno de ellos el trimestre estimado de apertura (cuando se trate de una renovación o repetición, se deberán prever con la suficiente antelación de modo tal que el inicio del nuevo contrato coincida con el vencimiento del anterior)".

Asimismo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto N.° 1759/1972, reglamentario de la Ley N.° 19.549 de Procedimientos Administrativos, entre los recaudos generales requiere la celeridad en los trámites iniciados.

De las actuaciones objeto de auditoría (17 inmuebles alquilados) se advirtieron las siguientes situaciones:

- Contrataciones no incluidas en el plan anual**
Plan Anual de Compras 2021: En el 57,14% de los casos (4 contrataciones)
Plan Anual de Compras 2022: En el 66,67% de los casos (6 contrataciones)
- Desvíos en el cumplimiento de la programación de contrataciones**: aperturas en trimestres posteriores cuando debieran haberse planificado en el Plan Anual de Compras del año anterior, teniendo en cuenta los vencimientos de las

órdenes de compra y los plazos de duración estimados para el proceso.

Plan Anual de Compras 2021: En el 28,57% de los expedientes analizados

Plan Anual de Compras 2022: En 11,11% de los expedientes analizados.

- (iii) **Debilidades en la ejecución de la planificación contractual a raíz de los tiempos insumidos en el proceso de renovaciones**: El inicio tardío de la tramitación, conllevó el reconocimiento de erogaciones a través del Régimen de Legítimo Abono establecido en la Disposición AFIP N.º 283/2013, a saber:

Del total de inmuebles alquilados en el Organismo (261 inmuebles), durante el período enero 2022 a mayo 2023, el 27,20% (71 inmuebles) fueron tramitados mediante el Régimen de legítimo abono en distintas jurisdicciones del país, alcanzando erogaciones por \$ 771.994.517,73 en dicho período. Asimismo, respecto de los 6 inmuebles auditados bajo el Régimen de legítimo abono, surgió que 3 de ellos tienen más de cinco años tramitándose bajo dicha modalidad y los otros 3 entre uno y cinco años.

Cabe señalar que, en los expedientes auditados, la adopción de este Régimen y su extensión en el tiempo se originó por demoras en la concreción del proceso licitatorio y por sucesivas licitaciones fracasadas o anuladas.

Del relevamiento efectuado se relevaron demoras administrativas en los expedientes auditados que comprenden dilaciones desde 71 a 261 días con respecto a los plazos máximos estimados para la duración de los procesos.

Mayor detalle en el Anexo D.2 que se adjunta como archivo embebido en el presente Informe.

Causa	
Falta de previsión y demoras en la gestión de las contrataciones de alquileres, considerados servicios esenciales para el Organismo, dentro del marco del Régimen General para Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras Públicas vigente. Debilidad en la supervisión de los plazos administrativos previstos en la gestión de las contrataciones.	
Efecto	
Incremento del riesgo de efectuar una ineficaz asignación de recursos, por adquisiciones de bienes y servicios no ajustados al presupuesto aprobado.	
Tramitación de necesidades de las dependencias por medio del régimen excepcional de legítimo abono en detrimento del Régimen General de Contrataciones, coadyuvando a la ausencia de controles que tienen como objetivo fortalecer los principios de igualdad, concurrencia, publicidad y transparencia en la gestión.	
Recomendación	
1. Se recomienda a las Direcciones Regionales reforzar las actividades de control de gestión de las contrataciones, a fin de asegurar que en el plan Anual de compras se incluyan todas las necesidades de locación y que posteriormente se de cumplimiento a la ejecución de los procesos de selección planificados en el marco de la Disposición N° 50/2022 (SDGADF).	
2. Impulsar los trámites de inicio, renovación o prórrogas de alquileres con la debida antelación, con el objetivo de evitar el reconocimiento de erogaciones bajo el Régimen de Legítimo Abono. Asimismo, procurar la celeridad y cumplimiento de los plazos normados para el desarrollo del proceso a fin de evitar desistimientos de ofertas por parte de los posibles locadores.	
Plan de acción	
Área/s Responsable/s con Competencia	Fecha prevista
Dirección Regional Córdoba (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Rosario (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Comodoro Rivadavia (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Oeste (SDG OPIM)	No informa
Dirección Regional Mercedes (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Aduanera Noreste (SDG OAI)	No informa
Dirección Regional Mar del Plata (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Sur (SDG OPIM)	No informa

Opinión/Plan de Acción del Auditado/Responsable con Competencia

Respuesta al Informe Preliminar de Auditoría Interna

Las Direcciones Regionales dependientes de la Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior dieron respuesta a los aspectos observados, explicando -en general- las causas que originaron los desvíos advertidos y las acciones comprometidas para la elaboración y ejecución del plan anual de compras, a fin de minimizar su ocurrencia.

La Dirección Regional Aduanera Noreste (dependiente de la Subdirección General de Operaciones Aduaneras del Interior) informó que "Con relación al cargo del asunto, se toma conocimiento de las recomendaciones efectuadas por ese órgano auditor las que serán consideradas en los futuros trámites relacionados con locaciones de inmuebles para esta Dirección Regional Aduanera y sus Aduanas dependientes. Asimismo, se adjuntan instrucciones impartidas a las áreas usuarias del servicio en trato, en donde se indica: "Asegurar que en el plan Anual de compras se incluyan todas las necesidades de locación": la planificación

incluye el trimestre que se debe efectuar la apertura del trámite respectivo, ello a fin de evitar la figura de Legítimo Abono.”

Las Direcciones Regionales Sur y Oeste (de la Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas) aportaron información respecto de los motivos que originaron las demoras en las tramitaciones auditadas, señalando que se adoptarán las recomendaciones formuladas a fin de evitar su reiteración en futuros procesos licitatorios.

Respuesta al Informe de Auditoría Interna

Desde la Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior, las Direcciones Regionales informaron que se centraron en mejorar los procesos de contratación para evitar el Régimen de Legítimo Abono, asegurando el cumplimiento de plazos y normas. Las Direcciones Regionales de Comodoro Rivadavia, Córdoba, Mar del Plata y Mercedes informaron sobre la implementación de medidas como la confección de planillas de seguimiento, la planificación anticipada de los trámites (con 90 a 120 días de antelación) y la instrucción al personal. Asimismo, la Dirección Regional Rosario estableció una mesa de trabajo para evaluar las inclusiones en el plan de compras.

Las respuestas de la Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas se enfocan en corregir las debilidades señaladas por la auditoría. La Dirección Regional Sur informó que el edificio auditado (sede Dirección Regional) fue desocupado, trasladando sus dependencias a inmuebles propios del organismo, eliminando la necesidad de ese alquiler. Además, se fijó iniciar los procesos de contratación de alquiler de los edificios de las Agencias 13, 63 y 100 con un año de antelación para evitar el régimen de legítimo abono. Por su parte, la Dirección Regional Oeste comunicó que las observaciones fueron puestas en conocimiento del personal para evitar futuras demoras y reincidencias.

La Dirección Regional Aduanera Noreste (dependiente de la Subdirección General de Operaciones Aduaneras del Interior) informó “El control de la gestión de contrataciones de locación de inmuebles, a fin de asegurar la inclusión en el plan anual de compras de todas las necesidades de locación y el cumplimiento de la planificación en el marco de la Disposición N° 50/2022 (SDG ADF).”

El detalle obra agregado en el archivo “Transcripción de respuestas Observación N.º2” que se encuentra embebido al presente Informe.

Opinión de Auditoría Interna

Las áreas responsables han desarrollado planes de acción, como planillas de seguimiento y planificación anticipada para mitigar demoras y el uso del régimen de legítimo abono.

Como parte de las tareas de seguimiento se evaluó la situación en cada uno de los casos observados por el periodo 2025. De los procedimientos realizados surge que persiste la utilización del régimen de legítimo abono en la Agencia Sede Rosario N°1 (Dirección Regional Rosario) y el depósito de la Dirección Regional Mar del Plata.

Por otro lado, por las contrataciones no incluidas en el plan anual de compras, se visualizó que en el plan 2025 se induyeron los casos observados en los planes 2021 y 2022.

Para el caso de la Dirección Regional Sur se finaliza su seguimiento respecto del inmueble observado dado que la dependencia fue trasladada a un edificio propio.

En el marco del cargo CGR 17/2024 - CAC 13/2024 – PAC y Compras Finalizadas sin Orden de Compra - se abordará el seguimiento de la presente observación.

Críticidad del Riesgo Residual					Efectividad del Control Interno					Estado de la observación	
Ext	Alt	Mod	Baj	Mín	In	Def	Déb	Mod	Fue	Ópt	Con acción correctiva informada

3. Debilidades en la fundamentación del costo estimado

Observación

La Disposición N.º297/2003 (AFIP) establecía que las contrataciones debían ser razonables y eficientes para cumplir con el interés público comprometido y el resultado esperado. El Título III del Manual de Contrataciones de la AFIP aprobado por la Disposición N.º65/2005 (SDG ADF) preveía que el área requirente en la solitud de adquisición debía indicar el costo estimado de la contratación.

A su vez la Disposición N.º 49/2018 de la ONC en materia de locación de inmuebles establece en su artículo 83) que “En todos los casos en que se sustancie la locación de un inmueble deberá solicitarse al TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, como elemento de juicio, un informe referente al valor locativo de aquél. Transcurrido el plazo TREINTA (30) días corridos de efectuada la solicitud sin que dicho Tribunal se hubiera expedido, la jurisdicción o entidad contratante podrá obtener dicho informe de un banco o repartición oficial que cumpla similares funciones.”

Asimismo, la mencionada indica en su artículo 82 inc. b) que “La Unidad Operativa de Contrataciones deberá consultar a la

AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE) sobre la existencia y disponibilidad de bienes inmuebles propiedad del ESTADO NACIONAL de características similares a las requeridas y solicitará la autorización para iniciar la contratación para el caso de que NO EXISTAN inmuebles disponibles. Esta consulta deberá ser efectuada por la Unidad Operativa de Contrataciones en forma previa a la convocatoria". Para ello la UCC deberá remitir a la AABE, entre otros, el informe referente al valor locativo indicado en el punto anterior, así como las razones que motivan al pedido y la indicación de la estimación del gasto y su financiamiento.

Del relevamiento del análisis de los expedientes que rigieron las contrataciones por locación de inmuebles tomadas como muestra surgieron las siguientes situaciones:

- EX-2022-00469710- -AFIP-DADMDIRMER#SDGOPII – Distrito San Nicolás (DI RMER)

Al momento de estimar el costo de la contratación, se consideró el importe mensual de \$ 995.000, obtenido del presupuesto enviado por mismo locador adjudicado en el contrato anterior. Al respecto, se solicitaron otros tres presupuestos a posibles oferentes, los cuales presupuestaron importes significativamente menores tales como un importe aproximado entre \$120.000 y \$160.000, \$ 250.000 y \$300.000 más impuestos.

Por otra parte, posteriormente ya requerimiento de la AABE se realizaron dos tasaciones sobre el inmueble, las cuales arrojaron importes inferiores al costo calculado por el área. No obstante, no se realizaron modificaciones al costo oportunamente estimado, no surgiendo constancias de informes que fundamenten el mantenimiento de dicho importe siendo superior al de la tasación oficial.

- EX-2021-00430480- -AFIP-SGCFDIROES#SDGOPIM – Sede Dirección regional Oeste y EX-2022-00295165- -AFIP-SGCFDIROES#SD – Agencia N.º 54 (DIROES)

Se advirtió para ambos casos que la presentación del costo estimado fue superior en un 10% a los valores locativos remitidos por el Tribunal de Tasaciones y por el Banco de la Nación Argentina respectivamente, fundamentándose en los F.1206 de solicitud de la contratación que los incrementos se debían a "gastos no inducidos en la tasación". Aún así, del análisis de los expedientes no surgió información que respaldase o describiera los conceptos tenidos en cuenta para aumentar en dicho porcentaje el valor locativo oficial tasado oportunamente.

- EX-2021-00597168- -AFIP-SGCFDIRMER#SDGOPII -Agencia Lujan (DI RMER)

Del análisis de las actuaciones se advirtió que el costo estimado no se encuentra respaldado por presupuestos de posibles oferentes ni por tasaciones oficiales, surgiendo de consultas efectuadas en SIGMA que dicho costo provino del valor abonado por la locación de dicho inmueble bajo el Régimen de Legítimo Abono. Por otro lado, se verificó que en la misma fecha en que se emitió el F.1206 (solicitud de la contratación), se vinculó al expediente principal la tasación por un valor locativo mensual de \$470.000 el cual no fue tenido en cuenta, manteniéndose el importe mensual estimado a \$400.000 sin especificarse los motivos que conllevaron a esa determinación.

- EX-2021-01376072- -AFIP-DADMDIRCRI#SDGOPII - Alquiler de inmueble para oficinas del Distrito Río Grande dependiente de la Dirección Regional Comodoro Rivadavia.

Para la estimación del costo total de la contratación, el cual se encuentra en el F. 1206 Solicitud de la contratación y en el F.1236 Aprobación del Pliego de Bases y Condiciones y Autorización del llamado a licitación, se tomó como referencia el valor locativo del inmueble dispuesto por el locador (\$17.100.000). Si bien se enviaron notas a dos inmobiliarias solicitando que se informe el valor de locación, sin tener respuesta por parte de las mismas, no surge constancia de informes que fundamenten la designación de dicho importe como costo estimado. Asimismo, no se verificó la existencia de referencias del valor locativo proveniente de una tasación elaborado por repartición oficial, organización no gubernamental o colegio profesional que cumpla funciones de tasador con anterioridad a la formulación del costo estimado.

- EX-2022-00540512- -AFIP-SGCFDIRMER#SDGOPII – Alquiler cocheras Dirección Regional Mercedes y EX-2022-01666489- -AFIP-DIRROS#SDGOPII – Alquiler de cocheras Dirección Regional Rosario.

En ambos expedientes se verificó que el costo estimado, surgió de la cotización fijada por el último proveedor del servicio sin que surja constancia de un informe debidamente justificado respecto de la falta o imposibilidad de obtención de otros presupuestos.

Mayor detalle en Anexo D.3 que se adjunta como archivo embebido en el presente Informe.

Causa

Debilidades en el control y la supervisión en las diferentes instancias intervinientes para dejar constancia respecto de la razonabilidad del costo estimado de la contratación.

Efecto

Eventual afectación -excesiva o insuficiente- de recursos presupuestarios.

Posible distorsión en la etapa de evaluación económica de las ofertas al presumir el costo estimado como valor locativo referente del mercado.

Recomendación

Reforzar las tareas de control y supervisión en las diferentes instancias intervinientes respecto de la razonabilidad del costo estimado en el proceso de locación de inmuebles, a fin de que la estimación presupuestaria se encuentre adecuadamente

fundada, a acompañando las constancias documentales pertinentes, conforme a lo indicado por la Disposición N.º 7/2023 (SDG ADF), a fin de garantizar la optimización de la gestión de compras.

Plan de acción	
Área/s Responsable/s con Competencia	Fecha prevista
Dirección Regional Mercedes (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Oeste (SDG OPIM)	No informa
Dirección Regional Comodoro Rivadavia (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Rosario (SDG OPII)	No informa

Opinión/Plan de Acción del Auditado/Responsable con Competencia

Respuesta al Informe Preliminar de Auditoría Interna

Las Direcciones Regionales responsables de solución dieron respuesta a los aspectos observados, exponiendo-en general- las causas que originaron las omisiones relevadas en el proceso de determinación del valor locativo estimado y las acciones comprometidas para futuras tramitaciones, a fin de evitar su ocurrencia.

Particularmente, las Direcciones Regionales Comodoro Rivadavia y Mercedes (Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior) y la Dirección Regional Oeste (Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas) citaron las dificultades en obtener locales disponibles aptos que cumplan con los requisitos técnicos requeridos para el desarrollo de la actividad, limitando ello la obtención de presupuestos de otros inmuebles.

La Dirección Regional Rosario indicó que se ha tenido en cuenta la recomendación formulada dándose trámite a un nuevo proceso mediante EX-2023-00715310- -AFIP-DIRROS#SDGOPII con la obtención de tres presupuestos.

Con relación al incremento del costo estimado superior en un 10% al de la tasación oficial, la Dirección Regional Oeste informó que dicho incremento correspondió a los gastos estimados de mantenimiento general del edificio y de sus instalaciones y de la constitución de seguros.

Respuesta al Informe de Auditoría Interna

En las respuestas de las Direcciones Regionales, dependientes de la Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior, se enfocan en la fundamentación del costo estimado en las contrataciones de inmuebles. La Dirección Regional Comodoro Rivadavia aceptó la recomendación de solicitar el valor locativo a organismos oficiales para futuras licitaciones. La Dirección Regional Rosario se comprometió a reforzar los controles y a justificar por escrito los expedientes donde no se consigan los presupuestos mínimos. Por último, la Dirección Regional Mercedes instruyó al personal para asegurar una adecuada justificación del costo estimado en sus gestiones.

La Dirección Regional Oeste (dependiente de la Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas) informó que, aunque justificó un 10% adicional para gastos no cubiertos en la tasación de inmuebles, acepta la recomendación. Se comprometió a reforzar los controles y la supervisión para asegurar que la estimación de costos en futuras contrataciones esté adecuadamente documentada y justificada.

El detalle obra agregado en el archivo “Transcripción de respuestas Observación N.º3” que se encuentra embebido al presente Informe.

Opinión de Auditoría Interna

Si bien las áreas auditadas receptaron las recomendaciones formuladas, de las tareas de seguimiento realizadas surgió que persisten los aspectos observados en algunas de ellas.

Por un lado, sobre los expedientes de contratación seleccionados como muestra de las Direcciones Regionales Comodoro Rivadavia y Mercedes, se verificó que la documentación respaldatoria del costo estimado fue adecuada.

En tanto, en Dirección Regional Oeste no pudieron seleccionarse contrataciones de muestra, dado que continúa vigente la contratación citada en la presente observación.

Por otro lado, de la contratación EX-2024-00448751- -AFIP-DIRROS#SDGOPII, seleccionada como muestra, de la Dirección Regional Rosario, se relevó que el costo estimado fue determinado por la cotización fijada por el último proveedor del servicio y que, si bien obra un informe sobre la cuestión, el mismo no se encuentra respaldado de forma adecuada, ya que se adjuntaron notas sin membrete, con los datos consignados en forma manuscrita, sin firma y a claración que lo avale. Por lo que se mantiene el aspecto observado, se reitera la recomendación formulada.

Los aspectos observados serán tenidos en cuenta en la planificación de futuras auditorías.

Críticidad del Riesgo Residual					Efectividad del Control Interno					Estado de la observación	
Ext	Alt	Mod	Baj	Mín	In	Def	Déb	Mod	Fue	Ópt	Con acción correctiva informada

4. Debilidades relacionadas con la intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado**Observación**

En el marco de las funciones asignadas a la Agencia de Administración de Bienes del Estado mediante el Decreto N.º 1382/2012, la Oficina Nacional de Contrataciones reglamentó mediante la Disposición N.º 49/2018, en su artículo 82, que las locaciones de inmuebles en las que el estado actúe como locatario, requieren de la consulta a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) sobre la existencia y disponibilidad de bienes inmuebles propiedad del Estado Nacional de características similares a las requeridas y, en caso de no contar con inmuebles que puedan satisfacer la necesidad planteada, la AABE otorgará la autorización expresa a iniciar el procedimiento de selección pertinente.

La Disposición N.º 7/2023 (SDG ADF) indica que esta consulta deberá ser efectuada por la Unidad con Capacidad para Contratar en forma previa a la convocatoria y deberá remitirse junto al dictamen del servicio jurídico de la repartición, conteniendo además información sobre la ubicación del inmueble, tipo de inmueble (edificio, terreno y/o galpón); destino según el uso específico del organismo; superficie requerida; proyecto de pliego de bases y condiciones particulares detallando las especificaciones técnicas del inmueble requerido, tipo de procedimiento de selección previsto, plazo de duración del contrato, eventual prórroga y proyecto de contrato de locación a suscribir.

Teniendo en cuenta el contexto normativo señalado, en los expedientes relevados se advirtieron las siguientes situaciones:

- (i) La falta de constancia de la solicitud de consulta a dicho Organismo, respecto de la existencia de inmuebles del Estado Nacional, con carácter previo a iniciar el procedimiento licitatorio, solicitud que debiera coordinarse con el área con competencia designada en la Dirección de Infraestructura y Logística.

Esta situación se observó en los expedientes EX-2022-02311341- -AFIP-DVAFNE#SDGOAI - Licitación pública servicio de alquiler inmueble para depósito Aduana de Iguazú (DI RANE) y EX-2021-01432479- -AFIP-DVAFNE#SDGOAI - Locación de inmueble destinado para depósito de mercaderías de secuestros y rezagos de la Aduana de Formosa (DI RANE).

- (ii) Demoras en la gestión de la autorización tramitada ante la AABE

- En las actuaciones correspondientes al expediente EX-2021-00597168- -AFIP-SGCFDIRMER#SDGOPII - Locación de un inmueble para la Agencia Luján perteneciente a la Dirección Regional Mercedes de la AFIP – se verificó que la AABE otorgó la autorización para tramitar la contratación por un plazo de 6 meses, indicando que “en caso de que ese organismo no haya logrado suscribir el correspondiente contrato de locación dentro del plazo antes mencionado, se deberá consultar a esta Agencia, dentro de los DIEZ (10) días previos al vencimiento de dicho plazo [...]”. Sin embargo, vencido dicho plazo establecido y ante la falta de novedades, la AABE requirió la remisión del contrato de locación. En respuesta a ello, la Dirección de Infraestructura y Logística informó a dicho organismo que el área solicitante comunicó el fracaso de la licitación. No obstante, la contratación no se encontraba fracasada, sino que se encontraba en etapa de evaluación de las ofertas. Como consecuencia de ello, en forma posterior se elevó una nueva solicitud de autorización a la AABE, la cual fue otorgada y se continuó con el proceso de licitación adjudicándose la misma 15 meses después de la primera autorización otorgada.
- En las actuaciones correspondientes al expediente EX-2020-00871596- -AFIP-DIRROS#SDGOPII – Locación de un inmueble para Anexo de la Dirección Regional Rosario – se observó que al momento de estimar el costo de la contratación se consideró el importe mensual de \$ 969.000, obtenido de la primera tasación sobre el valor locativo del inmueble. No obstante, debido a la demora transcurrida desde la primera tasación hasta la solicitud efectuada a la AABE para la autorización de la licitación (7 meses), el área se encontró con la necesidad de solicitar una segunda tasación oficial de acuerdo a lo requerido por la AABE, por el transcurso de más de 6 meses desde la emisión de la tasación original. Adicionalmente, debido a demora incurrida la segunda tasación arrojó un importe superior en un 35% más del valor considerado en el F. 1236E como costo estimado.

Mayor detalle en Anexo D.4 embebido en el presente informe.

Causa

Debilidades en los controles de supervisión de los procedimientos reglados en las consultas sobre la existencia de inmuebles del Estado Nacional disponibles, y en las gestiones de autorización para impulsar el proceso de selección.

Efecto

La falta de intervención oportuna con el Órgano que coordina la actividad inmobiliaria del Estado Nacional dificulta contar con información actualizada y pertinente de los inmuebles de propiedad estatal que pueden ser afectados al uso de esta Administración Federal, en desmedro de la administración eficiente de los recursos al acudir a la celebración de locaciones con el sector privado.

Recomendación

Se recomienda reforzar las rutinas de control que aseguren dar cumplimiento a las políticas en materia de administración de inmuebles disponibles en el Estado Nacional que puedan ser asignados a esta Administración Federal, conforme a las previsiones de la Disposición N.º 7/2023 (SDG ADF).

Plan de acción**Área/s Responsable/s con Competencia****Fecha prevista**

Dirección Regional Aduanera Noreste (SDG OAI)
Dirección Regional Mercedes (SDG OPII)
Dirección Regional Rosario (SDG OPII)

No informa
No informa
No informa

Opinión/Plan de Acción del Auditado/Responsable con Competencia**Respuesta al Informe Preliminar de Auditoría Interna**

Dirección Regional Aduanera Noreste: El área señaló que "...se toma conocimiento de las recomendaciones efectuadas por ese órgano auditor las que serán consideradas en los futuros trámites relacionados con locaciones de inmuebles para esta Dirección Regional Aduanera y sus Aduanas dependientes". Asimismo, se adjuntaron instrucciones impartidas a las áreas usuarias del servicio en trato.

Dirección Regional Mercedes: El área indicó que "se tomarán en consideración las observaciones del cuerpo auditor en los próximos expedientes de locación de inmuebles que tramiten en el ámbito de esta UCC, reforzando las rutinas de control a fin de asegurar el cumplimiento de las políticas de administración de edificios disponibles en el Estado Nacional que puedan ser asignados a esta Administración Federal".

Dirección Regional Rosario: El área informó que "Regularizada la situación sanitaria, luego de finalizado el ASPO y realizadas otras contrataciones, se retomó este caso. Entre el 13/07/21 y el 04/11/21 se avanzó en la parte preparatoria hasta la autorización del llamado y la aprobación del pliego de bases y condiciones. Todo, en función del personal disponible para la tarea.

El valor tasado es representativo de la variación del alquiler en el plazo de tiempo transcurrido y siguiendo las normas de tasación del TTN, se consideró necesario recurrir a un nuevo informe y no actualizar el disponible".

Respuesta al Informe de Auditoría Interna

Dirección Regional Aduanera Noreste "El control de la debida intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, a fin de determinar la eventual disponibilidad de inmuebles en el ámbito del Estado Nacional que pudieran ser asignados a esta Administración Federal, conforme a las previsiones de la Disposición N.º 7/2023 (SDG ADF)."

Dirección Regional Mercedes: "Se instruyó al personal de la Sección Gestión de Compras y Financiera (DADM DI RMER) a fin de dar cumplimiento a las políticas en materia de administración de inmuebles disponibles en el Estado Nacional que puedan ser asignados a esta Administración Federal, principalmente en lo referido a la obtención de la autorización para iniciar los procesos de selección por parte de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, conforme las previsiones de la normativa vigente."

Dirección Regional Rosario: "Respecto la observación precedente, se hace válido lo expuesto en la observación anterior."

Opinión de Auditoría Interna

Si bien las áreas con competencia en la solución receptaron las recomendaciones formuladas, de las tareas de seguimiento realizadas surgió que en la contratación seleccionada como muestra en el ámbito de la Dirección Regional Mercedes persisten los aspectos observados.

Por su parte, en la Dirección Regional Aduanera Noreste y en la Dirección Regional Rosario no fue posible realizar esa verificación, dado que continúan vigentes las contrataciones citadas en la observación y no se produjo la apertura de nuevos procedimientos de locación en el periodo de seguimiento, de acuerdo a la consulta al sistema SIGMA.

Los aspectos observados serán tenidos en cuenta en la planificación de futuras auditorías.

Críticidad del Riesgo Residual					Efectividad del Control Interno					Estado de la observación	
Ext	Alt	Mod	Baj	Mín	In	Def	Déb	Mod	Fue	Ópt	Con acción correctiva informada

5. Debilidades en la ejecución contractual**Observación**

La Disposición AFIP N.º 52/2022 establece el procedimiento para la recepción de bienes, servicios y obra pública contratados en el marco del Régimen General para contrataciones de bienes, servicios y obras públicas de la AFIP, pautando los requisitos que debe cumplir el procedimiento de verificación y constatación para la conformidad y pago de los mismos.

Del análisis de la ejecución de las contrataciones auditadas surgieron observaciones que afectan al proceso de conformidad de los servicios. Se detallan las siguientes situaciones:

a) Con respecto a la tramitación de la conformidad y pago:

-No surge de los expedientes de pago constancias de la intervención de la Comisión de Recepción Definitiva conforme a lo establecido en la Disposición AFIP N.º 52/2022. (3 de 15 casos)

- Demoras en la emisión de los Certificados de Recepción Definitiva. (2 de 15 casos)
- No surge del expediente constancia de registración de la conformidad provisoria en SIGMA. (3 de 15 casos)
- Falta de referencia a la orden de compra y/o al expediente electrónico que tramita la respectiva contratación vigente en la facturación emitida por el proveedor. (3 de 15 casos)
- Omisiones de datos en la confección de los Formularios 1900 referentes a la contratación. (4 de 15 casos)
- No se verificaron las constancias de verificación del CAE y del proveedor en la base de facturación apócrifa. (8 de 15)
- Omisiones de datos en la confección de los Certificados de Recepción Definitiva, que resultan no obligatorios en el modelo emitido desde SIGMA. (8 de 15 casos)

b) Con respecto a las obligaciones a cargo del locador establecidas en el pliego para el mantenimiento del inmueble alquilado:

- De los informes remitidos por el área auditada no surgen evidencias o actos de respaldo de las tareas de mantenimiento requeridas, como ser las facturas abonadas por servicios a su cargo (6 de 15)
- En los comprobantes remitidos no se indica el domicilio del inmueble en que se realizó la tarea.(3 de 15 casos)
- Demoras en el cumplimiento de los plazos para efectivizar las tareas de mantenimiento pactadas. (1 caso)

Mayor detalle en Anexo D.5 embebido en el presente Informe.

Causa

Debilidades en la supervisión de las actividades realizadas por parte de las áreas responsables en el proceso de la conformidad definitiva.

Efecto

Otorgamiento de conformidad sin respaldo suficiente de los controles efectivos realizados para garantizar que la locación fue prestada conforme al pliego, aumenta el riesgo de pagos improcedentes pudiendo quedar insatisfecha las condiciones edilicias del inmueble contratado.

Recomendación

Se recomienda que, en las contrataciones de locaciones de inmuebles, se mejoren las actividades de supervisión conforme a las previsiones que sobre el particular estipula la Disposición AFIP N.º 52/2022. Reforzar las actividades de control de manera que los certificados a emitir contengan todos los datos pertinentes y se encuentre debidamente intervenido por las autoridades responsables.

Asimismo, se recomienda documentar adecuadamente los controles aplicados para garantizar el cumplimiento de los propietarios respecto a las adecuaciones o mantenimientos necesarios requeridos a fin que sus inmuebles locados se ajusten a las condiciones edilicias exigidas en las bases de la contratación.

Plan de acción

Área/s Responsable/s con Competencia	Fecha prevista
Dirección Regional Oeste (SDG OPIM)	No informa
Dirección Regional Rosario (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Comodoro Rivadavia (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Mercedes (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Córdoba (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Aduanera Noreste (SDG OAI)	No informa

Opinión/Plan de Acción del Auditado/Responsable con Competencia

Respuesta al Informe Preliminar de Auditoría Interna

Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior / Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas:

Las Direcciones Regionales dieron respuesta a los aspectos observados, explicando -en general- las causas que originaron las omisiones relevadas y las acciones comprometidas para las futuras tramitaciones, a fin de minimizar su ocurrencia.

El detalle obra agregado en el archivo "Transcripción de respuestas Observación N.º5" que se encuentra embebido al presente Informe.

Subdirección General de Operaciones Aduaneras del Interior:

La Dirección Regional Aduanera Noreste informó que "Con relación al cargo del asunto, se toma conocimiento de las recomendaciones efectuadas por ese órgano auditor las que serán consideradas en los futuros trámites relacionados con locaciones de inmuebles para esta Dirección Regional Aduanera y sus Aduanas dependientes". Asimismo, se adjuntan

instrucciones impartidas a las áreas usuarias del servicio en trato, en donde se recomienda que: "...en las contrataciones de locaciones de inmuebles, se mejoren las actividades de supervisión conforme a las previsiones que sobre el particular estipula la Disposición AFIP N.º 52/2022. Reforzar las actividades de control de manera que los certificados a emitir contengan todos los datos pertinentes y se encuentre debidamente intervenido por las autoridades responsables. Asimismo, se recomienda documentar adecuadamente los controles aplicados para garantizar el cumplimiento de los propietarios respecto a las adecuaciones o mantenimientos necesarios requeridos a fin que sus inmuebles locados se ajusten a las condiciones edilicias exigidas en las bases de la contratación."

Respuesta al Informe de Auditoría Interna

Desde la Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior, las Direcciones Regionales informaron sobre acciones para mejorar los procesos administrativos y de control. La Dirección Regional Comodoro Rivadavia se enfocará en vincular documentos GEDO para ordenar los expedientes. Las Direcciones Regionales Córdoba y Mercedes instruyeron a su personal a verificar la validez de los comprobantes, cumplir los plazos de recepción y controlar los inmuebles alquilados con revisiones mensuales. La Dirección Regional Mercedes también enfatizó la importancia de la correcta redacción de los pliegos y la verificación del cumplimiento de los mantenimientos. Rosario circularizará las obligaciones contractuales para mejorar el control de los inmuebles.

La Dirección Regional Oeste, dependiente de la Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas, informó sobre la compra de ventiladores para mitigar las altas temperaturas y mejorar la circulación de aire, y dio detalles de obras realizadas por el propietario del inmueble. Acepta las observaciones de la auditoría y se compromete a capitalizarlas. Se han implementado protocolos para el seguimiento documental de las tareas a cargo de los propietarios y se ha instruido a la Comisión de Recepción Definitiva para fortalecer la supervisión de los contratos de alquiler.

Dirección Regional Aduanera Noreste : *"La supervisión de las contrataciones de locaciones de inmuebles conforme lo que estipula al respecto la Disposición AFIP N.º 52/2022, reforzando los controles a fin de que las certificaciones contengan todos los datos pertinentes y se encuentren debidamente intervenidas por las autoridades responsables."* y *"El control del cumplimiento por parte de los propietarios, en relación a las adecuaciones y/o mantenimientos que resulten necesarios en los inmuebles locados, para que los mismos se ajusten a las exigencias de la contratación."*

Opinión de Auditoría Interna

Se tienen en consideración las acciones informadas por cada una de las Direcciones Regionales a fin de reforzar los controles respecto de la ejecución de los contratos de locación de inmuebles en lo que respecta al adecuado respaldo documental de las conformidades mensuales otorgadas y sobre el cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de locación por parte del propietario.

Durante las tareas de seguimiento se evaluó la efectividad de dichos controles a partir de una muestra de pagos de alquiler del período julio 2025, seleccionando una contratación por UCC, verificándose en todas ellas el cumplimiento de la intervención obligatoria de la Comisión de Recepción Definitiva para la prestación del servicio de locación y la emisión en término del F 1900 (Conformidad provisoria) y del Certificado de Recepción definitiva conforme a lo reglamentado por la Disposición N.º 52/2022 (SDG ADF).

Asimismo, se verificó la incorporación de controles sobre los datos de la contratación que deben incluirse en la facturación, no surgiendo reiteraciones por omisiones.

Respecto de la confección del F. 1900 se observaron en algunos casos omisiones como ser falta de identificación del número del proceso y/o la orden de compra (Dirección Regional Oeste, Dirección Regional Comodoro Rivadavia) o inconsistencias en la consignación de la fecha de vigencia de la orden de compra (Dirección Regional Mercedes).

Con respecto a las obligaciones a cargo del locador establecidas en el pliego para el mantenimiento del inmueble alquilado no surgen del expediente liquidador ni del expediente principal en seguimiento, ni de expedientes asociados, Referencias del cumplimiento de los trabajos de mantenimiento y/o reparación a cargo del locador conforme surge del contrato de locación y del Pliego de Bases y Condiciones. Las Direcciones Regionales Mercedes, Comodoro Rivadavia, y Dirección Regional Aduanera Noreste, aportaron constancias parciales de los trabajos de mantenimiento realizados, sin que los mismos se encuentren integrados en un expediente electrónico.

Por su parte, la Dirección Regional Córdoba en su respuesta informó que vinculó al expediente principal de la locación el 06/10/2025 IF-2025-03695126-ARCA-DVADCO#SDG OPII, en orden 102, con el detalle de las tareas cumplidas por el locador adjuntando la documentación respaldatoria e informe técnico del Servicio de Seguridad e Higiene sobre el estado edilicio del inmueble.

Se deja constancia que no se recibió respuesta por parte de las Direcciones Regionales Oeste y Rosario al requerimiento

formulado por esta auditoría para el seguimiento del punto b).

En función de las tareas de seguimiento realizadas se concluye que se verificó una regularización parcial respecto a los aspectos del punto a), mientras que se mantienen las recomendaciones formuladas en lo que respecta al punto b), quedando sujeta a futuras auditorías la evaluación del grado de avance en las actividades de control vinculadas con el control y respaldo documental del cumplimiento del locador respecto de las condiciones edilicias a su cargo, requeridas contractualmente.

Criticidad del Riesgo Residual					Efectividad del Control Interno					Estado de la observación	
Ext	Alt	Mod	Baj	Mín	In	Def	Déb	Mod	Fue	Ópt	Con acción correctiva informada

6. Debilidades relativas a la integridad de las actuaciones

Observación

El Decreto N.º 1759/1972 (Reglamento de Procedimientos Administrativos) prevé en su artículo 7 inciso a) que “Se entiende por expediente administrativo el conjunto ordenado de documentos y actuaciones que sirven de antecedente y fundamento al acto administrativo, así como las diligencias encaminadas a ejecutarlo”. El inciso b) agrega que “Los expedientes tendrán formato electrónico y se formarán mediante la agregación ordenada de los documentos, pruebas, dictámenes, informes, acuerdos, notificaciones y demás diligencias que deban integrarlos”.

Mediante el Anexo I de la Disposición N.º 7/2023 (SDG ADF), en su artículo N.º 2, se indica que en los expedientes en los cuales se tramiten procedimientos de selección, se deberá dejar constancia de todo lo actuado desde el inicio de las actuaciones hasta la finalización de la ejecución del contrato. Así como también, se deberán incorporar todos los documentos, actuaciones administrativas, informes, dictámenes y todo otro dato o antecedente relacionado con la cuestión tratada, originados a solicitud de parte interesada, o de oficio.

Por su parte, la IG-2023-1-E-AFIP-SDGADF prevé “Las ampliaciones, prórrogas y/o disminuciones serán tramitadas por un Expediente Electrónico independiente, el que deberá contener el acto de adjudicación, la orden de compra y toda aquella documentación relativa al acto que se promueve. Una vez emitida la nueva orden de compra y seguido el procedimiento descripto, el expediente será girado a la Comisión de Recepción Definitiva (CRD) quien lo asociará en el Sistema GDE a la actuación original, y continuará el circuito antes indicado”.

En los expedientes objeto de auditoría se advirtieron las siguientes situaciones:

- Demoras en la creación y/o vinculación a los respectivos expedientes electrónicos GDE de distintos tipos de documentos GEDO que soportan actos administrativos de la contratación, como ser el caso del contrato de alquiler firmado por las partes.
- Falta de vinculación en el expediente principal de actuaciones donde se tramitó la conformidad de la ejecución de la orden de compra para su posterior liquidación y pago.
- El Acto de “Aprobación del Pliego de Bases y Condiciones y Autorización del llamado a licitación” (F.1236) no indica el número de orden/foja del expediente de GDE en donde se encuentra el documento (PB/C) que se aprobó.
- Falta de constancia de comunicación efectuada al oferente respecto de la puesta a disposición del Acta de Evaluación de Ofertas y/o de la comunicación del Acto de Adjudicación.
- Falta de vinculación en el expediente principal de la contratación de actuaciones donde se tramitó la solicitud de información a la AABE sobre la disponibilidad de inmuebles.
- No se indicó el número de expediente de GDE por el cual se tramitó la conformidad y el pago del servicio en el registro del pago en SIGMA, dificultando la trazabilidad del proceso y generando la necesidad de este equipo auditor de solicitar el mismo al área para su análisis.

Mayor detalle en el Anexo D.6 que se adjunta como archivo embebido en el presente Informe.

Causa

Debilidades en los controles de supervisión que aseguren la integridad y exactitud de las actuaciones que respaldan el proceso.

Efecto

Afecta el principio de integridad de los procedimientos y de la trazabilidad de las actuaciones que forman los expedientes, pudiendo impactar en la motivación y en la fundamentación del acto dispositivo.

Recomendación

Reforzar las actividades de supervisión con el fin de garantizar la correcta vinculación en tiempo y forma de las actuaciones a los expedientes a fin de asegurar la integridad de la documentación que respalda el proceso.

Verificar la implementación de los lineamientos establecidos en la IG-2023-1-E-AFIP-SDGADF.

Plan de acción	
Área/s Responsable/s con Competencia	Fecha prevista
Dirección Regional Córdoba (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Mercedes (SDG OPII)	No informa
Dirección Regional Rosario (SDG OPII)	No informa

Opinión/Plan de Acción del Auditado/Responsable con Competencia

Respuesta al Informe Preliminar de Auditoría Interna

Las Direcciones Regionales responsables dieron respuesta a los casos particulares observados, señalando que se tomarán los recaudos necesarios en futuras tramitaciones, a fin de asegurar la creación y vinculación oportuna de todos los documentos que respalden las actuaciones tramitadas.

Se cita la respuesta brindada por la Dirección Regional Córdoba señalando para el punto d) que la puesta a disposición del Acta de Evaluación se notificó a los oferentes mediante publicación en el Boletín Oficial de la Nación, y para el punto e) indicó que la solicitud de informe a la AABE en las Direcciones Regionales se gestiona centralizadamente a través de la Sección Administración de Espados de la Dirección de Infraestructura y Logística, quien remite luego la respuesta correspondiente a la Dirección Regional, agregando que en los casos particulares auditados tanto la solicitud de autorización a la AABE como su obtención, se encuentran vinculados en los expedientes en cuestión.

Asimismo, respondió respecto de la falta de vinculación del Acto Dispositivo mediante el cual se aprobó el incremento del canon locativo por aplicación del artículo 14 de la Ley N.º 27.551 que, de acuerdo a lo publicado en la página de la Dirección de Compras en Preguntas Frecuentes sobre la aplicación de la Ley N.º 27.551 (BO: 30/6/2020), para la indexación del valor locativo, no es necesario realizar una nueva Disposición, sino sólo una Orden de Compra complementaria.

Respuesta al Informe de Auditoría Interna

Las respuestas de las Direcciones Regionales se enfocan en la mejora de la trazabilidad y el control documental en las contrataciones. La Dirección Regional Córdoba designó un responsable para el seguimiento de las órdenes de compra. La Dirección Regional Mercedes instruyó a su personal para vincular todos los documentos GEDO y mejorar la redacción de los actos administrativos, comprometiéndose a reforzar la supervisión. Por su parte, la Dirección Regional Rosario tomó nota de la observación y sugirió un cambio en el sistema SIGMA, incorporando un nuevo campo de registro, para mejorar la trazabilidad de los pagos sin perder la funcionalidad de los reportes.

El detalle obra agregado en el archivo "Transcripción de respuestas Observación N.º 6" que se encuentra embebido al presente Informe.

Opinión de Auditoría Interna

Si bien las áreas auditadas se comprometieron a implementar las recomendaciones formuladas, de las áreas de seguimiento realizadas surgió que persisten los aspectos observados.

Durante dichas tareas de seguimiento pudieron verificarse mejoras en cuanto a la confección del F.1236; su referenciación con el Pliego de Bases y Condiciones, las constancias de puesta a disposición del Dictamen de Evaluación, la notificación de la Adjudicación al locador y la vinculación del contrato de alquiler al expediente principal. Otra mejora fue la vinculación de documentos relacionados con la solicitud de la intervención de la AABE y/o su autorización, los cuales citan el expediente de tramitación generado por el área central.

Sin embargo, continúa la falta de asociación desde el expediente principal GDE de: los expedientes liquidadores/Certificación de servicios, el expediente relacionado con la tramitación efectuada ante la AABE por parte de área central con competencia.

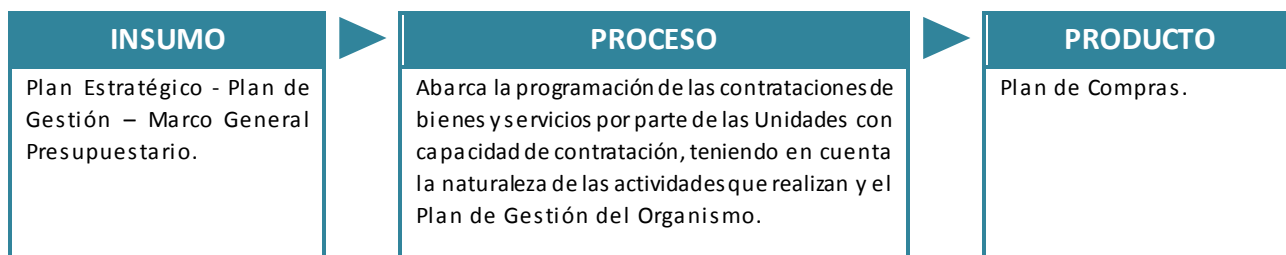
En auditorías futuras se evaluará el estado de las acciones comprometidas y controles llevados a cabo, a fin de permitir un adecuado e integral seguimiento del proceso a través del Sistema GDE.

Criticidad del Riesgo Residual					Efectividad del Control Interno					Estado de la observación	
Ext	Alt	Mod	Baj	Mín	In	Def	Déb	Mod	Fue	Ópt	Con acción correctiva informada

Unidad auditable y Normativa aplicable

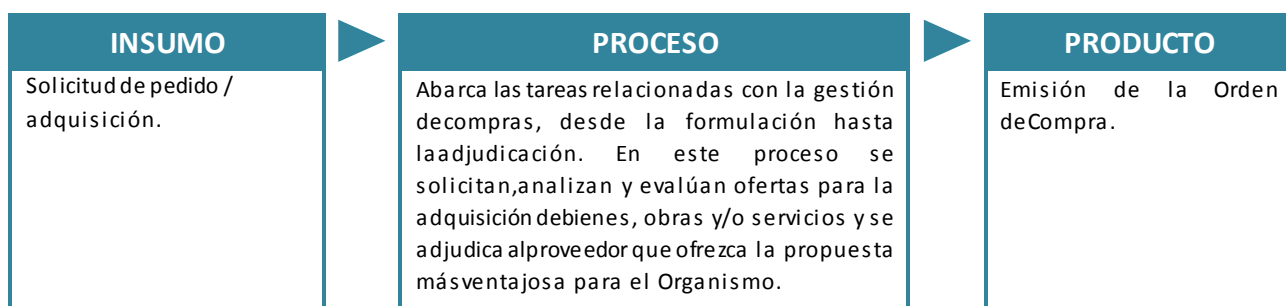
Unidad auditable (proceso/área)

Proceso 1: Desarrollo de la Estrategia de Compras



Riesgos relevantes	1. Plan Anual de Compras inadecuado
Controles asociados auditados (*)	1.1. Programación de compras 1.2. Seguimiento Plan Anual de Compras
Objetivos de Auditoría (**)	1.1.1. ¿El Plan Anual de Compras del ejercicio de la Unidad de Capacidad de Contratación contempla los requerimientos de alquiler de inmuebles para sus áreas dependientes? ¿Se previó su ejecución teniendo en cuenta el o los vencimientos de la contratación anterior? (N.º 2) 1.2.1. ¿Se realizaron seguimientos por parte de la UCC respecto de la ejecución de su Plan Anual de Compras en lo referente a la contratación de alquileres de inmuebles? ¿Se evaluaron los desvíos en caso de existir? (N.º 2)

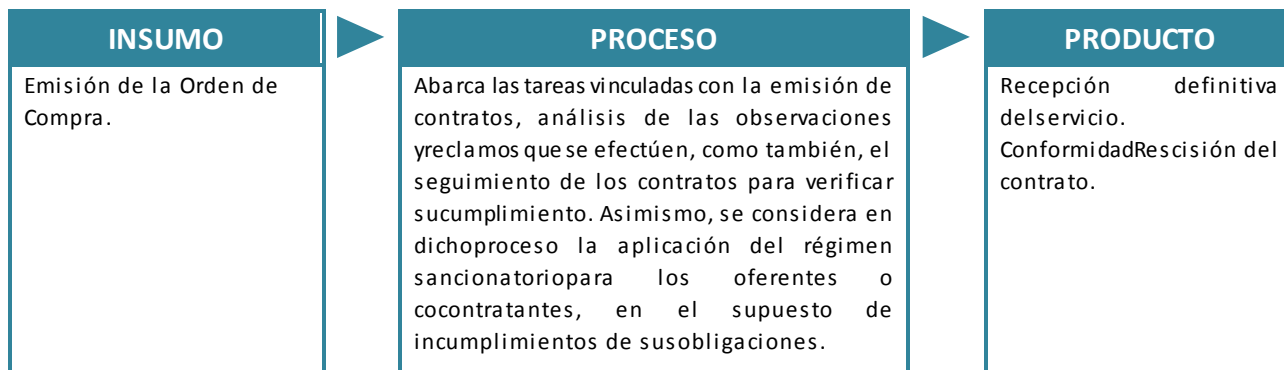
Proceso 2: Procedimiento Licitatorio



Riesgos relevantes	2. Debilidades en la selección de proveedores 3. Modalidad de contratación inadecuada 4. Adquisiciones no autorizadas 5. Deficiencias en la Autorización del Pliego de Bases y Condiciones y Autorización del Llamado 6. Debilidades en el proceso de evaluación 7. Dilación del proceso licitatorio 8. Inconsistencias en la etapa de adjudicación
Controles asociados auditados (*)	2.1. Aplicación del marco normativo 3.1. Normas de contrataciones 4.1. Régimen de autoridades jurisdiccionales para contratar 5.1. Pautas normadas para la confección de pliegos y aprobación de llamados

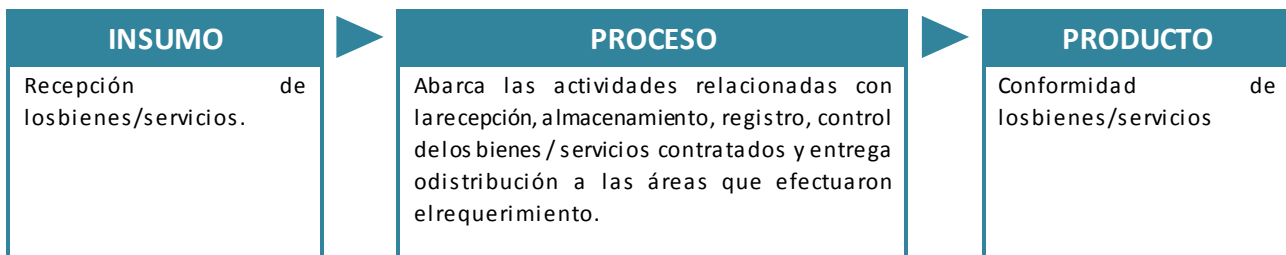
	5.2. Intervención del Servicio Jurídico 6.1. Evaluación de las ofertas 7.1. Cumplimiento de los plazos normados 8.1. Acto de adjudicación 8.2. Intervención del Servicio Jurídico
Objetivos de Auditoría (**)	2.1.1. ¿La selección de proveedores se realiza de manera tal de evitar situaciones que impidan la transparencia y la accesibilidad y/o que puedan dañar la buena imagen y reputación de la entidad? (S/O) 3.1.1. ¿La modalidad de contratación seleccionada es la que permitió obtener la locación del inmueble que satisface la necesidad en las mejores condiciones de precio y calidad? ¿Se cumplieron los procedimientos según el Régimen General de Contrataciones? (N.º 1, 3, 4) 4.1.1. ¿La autorización y aprobación de la convocatoria, de la modalidad de contratación y del criterio de selección fue efectuada por la Autoridad Jurisdiccional con competencia? (S/O) 5.1.1. ¿En los pliegos de bases y condiciones se definieron todos los aspectos técnicos y normativos mínimos requeridos? ¿Se establecieron pautas adecuadas sobre el criterio de selección teniendo en cuenta la capacidad jurídica del oferente? ¿Se definió adecuadamente cómo se determinarían las multas y sanciones por incumplimiento? ¿Se cumplen las pautas para la confección de pliegos? (N.º 1, 6) 5.2.1. ¿Para los actos administrativos de autorización de la convocatoria, elección del procedimiento y aprobación del pliego de bases y condiciones, intervino el servicio jurídico a fin de dar opinión respecto a los aspectos de su competencia? (S/O) 6.1.1. Del proceso de evaluación de las ofertas realizado por la Comisión Evaluadora, ¿surge la oferta más conveniente y el mejor oferente para el Organismo? (S/O) 7.1.1. ¿Todos los actos y/o procedimientos del proceso licitatorio se ejecutaron con la celeridad necesaria? ¿Los controles de supervisión existentes permiten asegurar la continuidad del servicio renovable, con la iniciación a tiempo de una nueva contratación en el marco del Régimen General de Contrataciones? (N.º 2) 8.1.1. ¿La adjudicación de la contratación fue realizada por la autoridad competente, cumpliendo con los requisitos formales y normativos? (S/O) 8.2.1. ¿El Servicio Jurídico intervino previo al acto de adjudicación? ¿Consta el dictamen pertinente en el expediente? (S/O)

Proceso 3: Ejecución del contrato



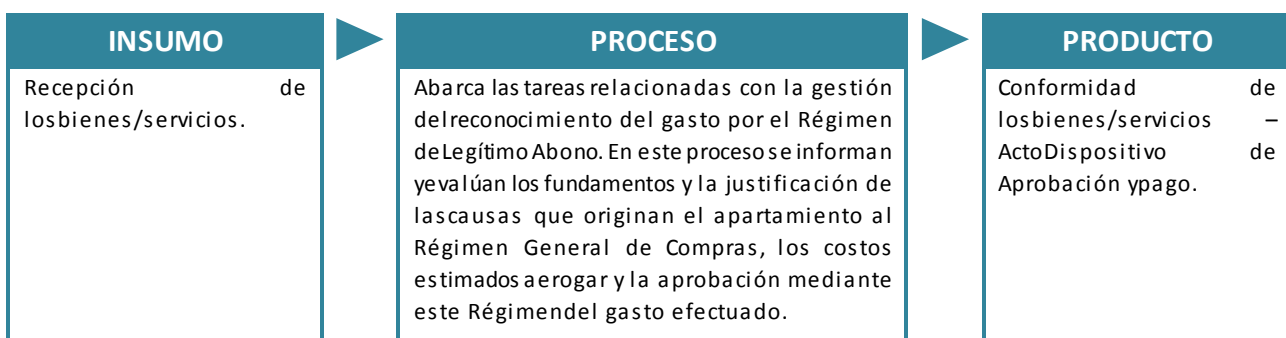
Riesgos relevantes	9. Disminución o ampliación de la prestación sin fundamentación 10. Incumplimiento de las condiciones contractuales 11. No aplicación de sanciones
Controles asociados auditados (*)	9.1. Control normativo 10.1. Supervisión del área con competencia 11.1. Supervisión del cumplimiento Régimen Sancionatorio
Objetivos de Auditoría (**)	9.1.1. ¿Se fundamentaron adecuadamente las disminuciones o ampliaciones y/o prórrogas de los contratos de alquiler de inmueble? ¿Fueron autorizadas por la autoridad jurisdiccional correspondiente? (S/O) 10.1.1. ¿Se efectuó el seguimiento del cumplimiento del contrato de alquiler, verificando sus resultados y formulando recomendaciones ante los desvíos que pudieron producirse? (N.º 5) 11.1.1. ¿Se aplicaron las sanciones pertinentes ante los incumplimientos del locador? ¿Se encuentra disponible y actualizado el Registro de Oferentes y Contratantes sancionados? (S/O)

Proceso 4: Recepción y distribución de bienes y servicios



Riesgos relevantes	12. Bienes recepcionados y/o los servicios brindados que no se ajustan a los Requerimientos 13. Pagos improcedentes
Controles asociados auditados (*)	12.1. Recepción y conformidad de bienes y servicios 13.1. Sistema Integral de Gestión y Monitoreo de Administración (SIGMA)-Registación de la conformidad 13.2. Segregación de funciones
Objetivos de Auditoría (**)	12.1.1. ¿Se verificó que la locación mensual se ajuste a los términos de los pliegos de bases y condiciones y/o a las órdenes de compra y a la normativa vigente? ¿Existe documentación que respalde las conformidades otorgadas? (N.º 5, 6) 13.1.1. ¿Se autorizaron los pagos del valor locativo contratado efectivamente recibidos, conformados por los usuarios y en los precios contratados? (S/O) 13.2.1. ¿Se cumple con la segregación de funciones en lo que respecta a la registración, autorización, liquidación y pago? (S/O)

Proceso 5: Legítimo Abono



Riesgos relevantes	14. Modalidad de atención del gasto inadecuada
Controles asociados auditados (*)	14.1. Procedimientos normados 14.2. Supervisión de cumplimiento
Objetivos de Auditoría (**)	14.1.1. ¿Se fundamentó adecuadamente que la necesidad del alquiler del inmueble cumple con el requisito de imprescindible e impostergable y que no pudo asegurarse su continuidad dentro del marco del Régimen General? ¿las conformidades fueron otorgadas conforme a la normativa vigente? (N.º 2) 14.2.1. ¿Los controles de supervisión son adecuados y suficientes a los efectos de brindar un grado de seguridad razonable de la adecuada intervención de la Subdirección General convalidante y de la autoridad jurisdiccional responsable de aprobar el gasto bajo la figura de legítimo abono? (S/O) 14.2.2. ¿Fueron efectivos los controles correctivos aplicados por la UCCa fin de disminuir el reconocimiento de gastos de locación de inmuebles por legítimos abonos? (N.º 2)

(*) Se enumeran únicamente los controles seleccionados para ser auditados durante las tareas de campo, considerando su relevancia respecto de la criticidad de los riesgos que pretenden mitigar.

(**) Referencias: (A): Alcance - (AP): Aclaraciones Previas - (S/O): Sin observación - (N.º): N.º de Observación correspondiente.

Normativa aplicable

	Norma	Vigencia
Normativa general	Resolución N.º 369/2023 (SGN) – Guía de Procedimientos - SISAC	B.O. 05/10/2023
	Resolución N.º 300/2022 (SGN) – Metodología Papeles de trabajo Digitales.	03/01/2023
	Resolución N.º 290/2019 (SGN) – Reglamento para el funcionamiento del comité de control interno.	20/08/2019
	Resolución N.º 173/2018 (SGN) – Sistema de Seguimiento de Acciones Correctivas.	09/10/2018
	Resolución N.º 172/2014 (SGN) - Normas Generales de Control Interno para el Sector Público.	04/12/2014
	Resolución N.º 45/2003 (SGN) – Papeles de trabajo.	12/05/2003 (vigente hasta el 31/12/2022)
	Resolución N.º 152/2002 (SGN) - Normas de Auditoría Interna	28/10/2002
	Instrucción General N.º 1/2016 (AFIP) - Tratamiento a observar por las unidades de estructura dependientes de la AFIP respecto de las actuaciones originadas en la Subdirección General de Auditoría Interna (Unidad de Auditoría Interna).	01/03/2016
	Instrucción General N.º 1/2016 (SDG AUI) - Instrucción General N.º 1/2016 (AFIP). Su reglamentación por la SDG AUI, conforme punto XI - Disp. Generales., Apartado 7.	08/03/2016
	Disposición N.º 7/2019 (SDG AUI) – Aprobación Manual de Auditoría Interna - Versión 6.2.	20/05/2019

	Norma	Vigencia
Normativa específica	Ley N.º 24156 - Administración Financiera y Sistemas de Control.	29/10/1992
	Ley N.º 25.551 – Régimen de compras del Estado Nacional y Concesionarios de Servicios Públicos. – Compre Trabajo Argentino.	B.O.: 31/12/2001 – Reglamentado por el Dto. N.º 1600/02 del 29/08/2002
	Ley N.º 19.549 - Ley de Procedimientos Administrativos.	27/04/1972
	Decreto N.º 1382/2012 – Agencia de Administración de Bienes Del Estado – Creación.	09/08/2012
	Decreto N.º 558/1996 – Reforma del Estado – Precios Testigo Art. 26.	28/05/1996
	Decreto N.º 1759/1972 – Reglamentario de la Ley Nacional de Procedimiento Administrativo.	03/04/1972
	Disposición N.º 49/2018 (ONC) - Sustituye el Capítulo V del Título IV del Anexo del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional” - Locación de inmuebles.	06/07/2018
	Disposición N.º 247/2022 (AFIP) - Régimen General Para Contrataciones de Bienes, Servicios Y Obras Públicas de La Administración Federal de Ingresos Públicos.	28/11/2022 (vigente desde el 01/01/2023)
	Disposición N.º 233/2022 (AFIP) - Reglamento de la Comisión Evaluadora. Disposición N.º 107/12 (AFIP). Su sustitución.	16/11/2022
	Disposición N.º 217/2022 (AFIP) - Reglamento de la Comisión de Recepción Definitiva. Disposición N.º 525/09 (AFIP). Su sustitución. Abroga Disposición N.º 525/2009 (AFIP)	11/11/2022

Disposición N.º 211/2022 (AFIP) - Régimen Económico Financiero. Unidades con Capacidad de Contratación. Disposición N.º 71/2020 (AFIP). Su modificación.	02/11/2022
Disposición N.º 81/2021 (AFIP) - Régimen Económico Financiero. Unidades con Capacidad de Contratación. Disposición N.º 71/2020 (AFIP). Su modificación.	01/06/2021
Disposición N.º 71/2020 (AFIP) - Contrataciones del Estado - Régimen Económico Financiero.	06/03/2020
Disposición N.º 127/2019 (AFIP) - Régimen Económico Financiero y Régimen Jurisdiccional. Sustitución Disposición N.º 271/16 (AFIP) y su modificatoria.	27/04/2019
Disposición N.º 459/2013 (AFIP) - Modificación del régimen sancionatorio.	16/10/2013
Disposición N.º 283/2013 (AFIP) - Reconocimiento de erogaciones por el Régimen de Legítimo Abono. Su tratamiento administrativo.	13/06/2013
Disposición N.º 107/2012 (AFIP) - Reglamento de la Comisión Evaluadora.	30/03/2012
Disposición N.º 525/2009 (AFIP) - Reglamento de la Comisión de Recepción Definitiva y Procedimiento para la Conformidad de Servicios, Locaciones y Obras Públicas.	27/10/2009
Disposición N.º 153/2008 (AFIP) - Régimen Sancionatorio.	07/05/2008
Disposición N.º 297/03 (AFIP) - Régimen General para Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras Públicas de la AFIP.	13/06/2003 (vigente hasta el 30/06/2023)
Disposición N.º 7/2023 (SDG ADF) - Pautas procedimentales del Régimen General para Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras Públicas de la Administración Federal de Ingresos Públicos	16/01/2023
Disposición N.º 52/2022 (SDG ADF) - Régimen general para contrataciones de bienes, servicios y obras públicas de la Administración Federal de Ingresos Públicos. Procedimiento para la	11/11/2022
Disposición N.º 50/2022 (SDG ADF) - Plan Anual de Compras - Formulación	01/11/2022
Disposición N.º 159/2017 (SDG ADF) - Resolución General RESOG-2017-4164-APN-AFIP. Su aplicación en los procedimientos de esta Administración Federal. (información sobre incumplimientos tributarios y/o previsionales de los posibles proveedores).	21/12/2017
Disposición N.º 55/11 (SDG ADF) - Formulario "Adquisición de Bienes o Servicios".	05/06/2011
Disposición N.º 65/05 (SDG ADF) - Régimen General para Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras Públicas. Manual de Contrataciones. Disposición y Anexo.	22/11/2005 (vigente hasta el 30/06/2023)
Instrucción General N.º 3 /2010 (SDG ADF) - Padrón de Inmuebles de la AFIP. Procedimiento aplicable para su actualización y mantenimiento.	28/04/2010
COMAF-2023-1-E-AFIP-SDGADF - Etapas en la gestión de contrataciones. Solitud de adquisición y verificación. Costo estimado. Responsabilidades.	10/02/2023
COMAF-2021-7-E-AFIP-SDGADF - Etapas en la gestión de contrataciones. Solitud de adquisición y verificación. Costo estimado. Responsabilidades.	14/12/2021
COMAF-2021-5-E-AFIP-SDGADF - Pautas y lineamientos de tramitación aplicables al procedimiento de Legítimo Abono en el marco de la Disposición N.º 283/13 (AFIP).	14/10/2021
COMAF-2021-2-E-AFIP-SDGADF - Etapas en la gestión de contrataciones centralizadas. Solicitud de adquisición y verificación. Costo estimado. Responsabilidades.	12/08/2021
Manuales e Instructivos SIGMA (Logística).	

Datos Referenciales

Equipo de Auditoría	Cargo	(Título) Apellido y Nombre	
	Dirección de Auditoría Interna	C.P. DEMARCHI, Javier Darío	
	Jefa del Departamento Auditoría de Procesos Centrales	C.P. MARRONETTI, Laura	
	Jefa de la División Auditoría de Gestión de Recursos	C.P. GARCIA Gabriela Veronica	
	Supervisor Equipo DI AUIN N°14	C.P. HOLIK, Carlos Benjamín.	
	Auditores	C.P. LA MANNA, Ana Rita C.P. SOTO, Damian Patricio Abog. BLASCO Matías	

Autoridades y/o Responsables del área auditada	Cargo	Durante las Tareas de Seguimiento	Durante el Período Auditado
	Subdirector General de Administración	Lic. PEREZ TRIPODI, Joaquín (desde 16/04/2025)	---
	Ex Subdirección General de Administración Financiera	Abog. / C.P. CONTE, Juan María	Lic. SUAREZ, Gastón
	Directora (A/C) de la Dirección de Compras, Infraestructura y Logística	C.P. LLORCA, Monica Alejandra (A/C)	---
	Ex Dirección de Infraestructura y Logística	Abog. Marcelo Adrián BUFACCHI	Abog. BUFACCHI, Marcelo Adrián (desde 10/02/2023) Ing. RUZ Alejandro Pablo (desde el 13/09/2021 al 17/08/2022).
	Subdirector General de Operaciones Aduaneras Metropolitanas	Abog. FERRANTE Javier José María (desde 05/09/2025) Lic. LIBERATORE, Diego Mariano (desde 12/08/2025 al 04/09/2025) Ing. SOSA, Marcelo Alejandro (hasta 11/08/2025)	C.P. LODOVICO, Rosana Ángela
	Subdirector General de Operaciones Aduaneras del Interior	Abog. ALASIA, Horacio Raúl	Abog. Rubén Cesar PAVE (desde el 01/07/2022) Abog. María Isabel RODRIGUEZ (hasta el 30/06/2022)
	Director de la Dirección Regional Aduanera Noreste	Lic. ZORZANO, Carlos Jose	Lic. en Cs Políticas Silvio Yamil BOUTET
	Subdirector General de Operaciones Impositivas Metropolitanas	C.P. MENGOCHEA, Mariano	Magister. en Cs de Estado Carlos Alberto SANCHEZ (desde el 16/02/2023) Lic. en Economía Mariano Eloy ABBRUZZESE (hasta el 15/02/2023)
	Director de la Dirección Regional Oeste	C.P. SATALOVSKY, Ricardo Salomón	C.P. Fernando Fabián FARES (desde el 05/03/2021)
	Director de la Dirección Regional Sur	C.P. SCIOLA, Mariano	C.P. MEDINA, Sergio Edgardo C.P. ARCE, Jorge Gustavo (desde el 24/04/2023)
	Subdirector General de Operaciones Impositivas del interior	C.P. GARCIA PASTRANA, Carlos Alberto	Abog. Exequiel LEBED
	Director de la Dirección Regional Comodoro Rivadavia	C.P. CENTENO, Horacio Manuel	C.P. Claudio Ricardo MAC BURNEY
	Director de la Dirección Regional Córdoba	Abog. NEIL, Eduardo Cesar	C.P. Santiago Alfredo CATALDO (desde 01/12/2022) C.P. Fernando Luis FARNOCHI (hasta el 29/11/2022)

	Director de la Dirección Regional Rosario	C.P. RANIERI, Rubén Alberto	Cont. Pub. Alejandro Aníbal MARTINEZ
	Director de la Dirección Regional Mercedes	Ing. SALVADORI, Luis Alejandro	C.P. Pablo Daniel GATTI (desde el 03/03/2023) Abog. Luciano Esteban BOTTO ROSTOM (hasta el 27/02/2023)
	Director de la Dirección Regional Mardel Plata	C.P. TYMKIW, Luis Eduardo	C.P. PEREZ ROJAS, Mariano

TAREAS REALIZADAS:

Descripción
Con el fin de analizar la implementación de las acciones correctivas comunicadas por el área auditada, se procedió a abordar las tareas de seguimiento de la presente auditoría, analizar la respuesta al Informe de Auditoría Interna y solicitar el estado de situación al área responsable de solución.
Para las tareas de seguimiento se analizaron los siguientes expedientes: EX-2021-00430480- -AFIP-SGCFDIOES#SDGOPIM (Contratación vigente al momento de las tareas de campo). EX-2021-01432479- -AFIP-DVAFNE#SDGOAI (Contratación vigente al momento de las tareas de campo). EX-2023-02688692- -AFIP-DADMDIRMER#SDGOPII EX-2024-01847812- -AFIP-SGCFDIRMER#SDGOPII EX-2024-01305974- -AFIP-SGCFDIRCRI#SDGOPII EX-2024-00448751- -AFIP-DIRROS#SDGOPII
A fin de evaluar el estado de situación respecto de las debilidades del proceso de cada observación asociadas a las Unidades con Capacidad de Contratación, se tuvieron en cuenta las siguientes tareas: - De los casos observados en el Informe de Auditoría Interna se tomaron los casos continuadores de los mismos para el periodo 2025 que incluye el plan anual de compras y los expedientes de contrataciones correspondientes a alquiler de inmuebles -ya sean edificios que tengan como fin sede, oficina, deposito o resguardo, como así también cocheras-, para su análisis y evaluación del grado de avance en la solución del aspecto observado. - Se relevó la documentación obrante en los expedientes seleccionados a fin de evaluar el estado de las observaciones del Informe de Auditoría Interna, teniendo en cuenta las medidas adoptadas por el área para subsanar y regularizar los aspectos señalados- - Se tuvieron en cuenta todas las etapas desde la solicitud de la necesidad de adquisición hasta los actos dispositivos de adjudicación y emisión de la orden de compra respectiva.
Ejecución del Contrato: A partir de la consulta en SIGMA por historial de orden de compra y por partida individual acreedor, se seleccionaron pagos relacionados con la ejecución de las órdenes de compra de los expedientes de locación de inmuebles inducidos en la muestra seleccionada correspondientes al período julio 2025. .
Se cursaron solicitudes a las áreas responsables relacionadas con documentación de respaldo de los controles de supervisión aplicados sobre los pagos y sobre el cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de locación a cargo del locador.
Elaboración del Informe de Seguimiento Final

REFERENCIAS DEL INFORME

En el presente informe se interpreta de la siguiente manera los conceptos que seguidamente se detallan:

1. La criticidad del Riesgo Residual de las observaciones: 2. La Efectividad del Control Interno evaluado:

Ext	Extrema
Alt	Alta
Mod	Moderada
Baj	Baja
Mín	Mínima

In	Inexistente
Def	Deficiente
Déb	Débil
Mod	Moderado
Fue	Fuerte
Ópt	Óptimo

Comunicación con el auditado y otras áreas con competencia

A continuación, se presenta un detalle de la comunicación establecida entre la comisión auditora y los distintos responsables de las áreas involucradas:

COMUNICACIONES ENVIADAS

Área Fecha	Comunicación	Asunto	¿El área auditada respondió? (SI/NO)
Subdirección General de Administración			
14/08/2025	EX-2025-03044616- -ARCA-E14DVADGR#DIAUIN	Solicitud de información.	SI
Ex Subdirección General de Administración Financiera			
11/12/2023	ME-2023-03149267-AFIP-EQ6DIAUPC#SDGAUI	Mediante EX-2023-02877402- -AFIP-EQ6DIAUPC#SDGAUI se dio traslado al Informe de Auditoría Interna en IF-2023-03146526-AFIP-SDGAUI.	SI
Subdirección General de Operaciones Aduaneras del Interior			
11/12/2023	ME-2023-03149861-AFIP-EQ6DIAUPC#SDGAUI	Mediante EX-2023-02878321- -AFIP-EQ6DIAUPC#SDGAUI se dio traslado al Informe de Auditoría Interna en IF-2023-03146523-AFIP-SDGAUI.	SI
Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior			
11/12/2023	ME-2023-03149691-AFIP-EQ6DIAUPC#SDGAUI	Mediante EX-2023-02878514- -AFIP-EQ6DIAUPC#SDGAUI se dio traslado al Informe de Auditoría Interna en IF-2023-03146519-AFIP-SDGAUI.	SI
Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas			
11/12/2023	ME-2023-03149001-AFIP-EQ6DIAUPC#SDGAUI	Mediante EX-2023-02877978- -AFIP-EQ6DIAUPC#SDGAUI se dio traslado al Informe de Auditoría Interna en IF-2023-03146518-AFIP-SDGAUI.	SI

COMUNICACIONES RECIBIDAS

Área Fecha	Comunicación	Asunto
Subdirección General de Administración		
08/09/2025	ME-2025-03329063-ARCA-SDGADM	Respuesta a solicitud de información a solicitud del EX-2025-03044616- -ARCA-E14DVADGR#DIAUIN en IF-2025-03321769-ARCA-SDGADM.
Ex Subdirección General de Administración Financiera		
24/04/2024	NO-2024-01025675-AFIP-DISAF#SDGADF	Respuesta al Informe de Auditoría Interna.
Subdirección General de Operaciones Aduaneras del Interior		
22/01/2024	PV-2024-00183218-AFIP-SDGOAI	Respuesta al Informe de Auditoría Interna.
Subdirección General de Operaciones Impositivas del Interior		
08/03/2024	IF-2024-00592161-AFIP-SDGOPII#DGIMPO	Respuesta al Informe de Auditoría Interna.
Subdirección General de Operaciones Impositivas Metropolitanas		
08/04/2024	ME-2024-00843482-AFIP-SDGOPIM#DGIMPO	Respuesta al Informe de Auditoría Interna.

Anexo D

Detalles técnicos de las observaciones / recomendaciones

Por las características del presente informe, no corresponde la exhibición del detalle enunciado en el Informe Analítico.

Anexo E

Análisis del Sistema de Control Interno

El Sistema de Control Interno es un proceso llevado a cabo no sólo por las autoridades superiores del Organismo, sino por la totalidad de los agentes pertenecientes al mismo, diseñado con el objetivo de proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la consecución de los objetivos organizacionales.

La Sindicatura General de la Nación (SIGEN) ha definido -mediante la Resolución N.º 172/14 (SGN)- las Normas Generales de Control Interno; en las mismas se pueden encontrar los Componentes del Control Interno y, en un mayor grado de detalle, los principios y normas específicas que los constituyen. Cada norma específica posee su propio grado de Prioridad/Nivel de Madurez, que va de una escala de UNO (mayor prioridad o menor nivel de madurez) a CUATRO (menor prioridad o mayor nivel de madurez) según la importancia que revista.

En tal sentido, corresponde a esta Unidad de Auditoría Interna determinar el grado de apartamiento del control interno respecto del grado razonable de seguridad esperado. Para ello, se definió una escala de seis grados (nulo, mínimo, bajo, moderado, alto y extremo).

Vista la norma emanada por SIGEN, y considerando la labor desarrollada por esta Auditoría Interna, se concluye que los Componentes del Control Interno más representativos de los procesos, y su grado de apartamiento respecto del grado razonable de seguridad esperado, son:

Componentes del Control Interno	Control Auditado (*)	Prioridad y Apartamiento
Componente de Control Interno 1: Ambiente de Control		
Principio 2: Responsabilidad de la Supervisión		
2.2 Información de gestión	2.1, 3.1, 8.1., 10.1, 12.1 , 14.1	1
2.3 Supervisión sobre la gestión	2.1, 3.1, 4.1., 5.2, 6.1, 7.1, 8.1, 10.1, 12.1 , 14.1 , 14.2	3
Componente de Control Interno 3: Actividades de Control		
Principio 10: Definición e implementación de actividades de control		
10.1 Definición de controles que permitan reducir riesgos	1.1, 1.2, 3.1, 4.1, 8.2, 12.1, 13.2 , 14.1	2
10.2 Integridad, exactitud y validez de las transacciones	1.1, 1.2, 2.1, 3.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1	1
Principio 12: Políticas y procedimientos		
12.1 Definición de políticas y procedimientos	1.1, 1.2, 2.1, 3.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1	1
12.2 Aplicación de los controles especificados en políticas y procedimientos de manera adecuada y oportuna	1.1, 1.2, 3.1, 4.1, 5.1, 7.1, 10.1	1
12.4 Análisis de los resultados de los controles	1.1, 1.2, 2.1, 3.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 14.1	2
Principio 13: Relevancia de la información		
13.3 Calidad de la información	1.1, 1.2, 3.1, 4.1, 10.1, 12.1, 14.1	1
Principio 14: Comunicaciones internas		

Componentes del Control Interno	Control Auditado (*)	Prioridad y Apartamiento
14.1 Mecanismos de control dentro de la organización	3.1, 4.1, 10.1	1
14.2 Información para la supervisión	1.1, 1.2, 3.1, 7.1	1

(*) Mayor detalle en Anexo A - Unidad auditable.

Referencias:

Prioridad/Nivel de Madurez. Escala:

1	2	3	4
---	---	---	---

Nivel definido para el componente/principio/norma mediante la Resolución N.º172/14 (SGN)

Grado de apartamiento del Nivel de Madurez según el Principio involucrado:

NULO	MÍNIMO	BAJO	MODERADO	ALTO	EXTREMO
------	--------	------	----------	------	---------

Verde: Nulo. Aspecto eficiente. Los controles asociados mitigan razonablemente los riesgos relevantes.

Verde claro: Mínimo. Aspecto susceptible de mejora. Acción correctiva con intervención no prioritaria.

Amarillo: Bajo. Situación poco deficiente. Acción correctiva con intervención de prioridad baja.

Naranja: Moderado. Situación deficiente. Acción correctiva con intervención de prioridad intermedia.

Rojo: Alto. Elevado nivel de riesgo. Acción correctiva de intervención prioritaria.

Bordó: Extremo. Alto nivel de riesgo. Acción correctiva de intervención inmediata.

La ponderación de ambas variables (prioridad y grado de apartamiento) permite planificar la implementación de mejoras mediante un esquema escalonado, atendiendo en lo inmediato los aspectos que impliquen una mayor criticidad, que se ve reflejada en la prioridad determinada. Mediante la siguiente grilla se brinda al área responsable con competencia una clasificación más específica sobre la preeminencia que debe tener el tratamiento de cada observación respecto de las demás:

Clasificación de observaciones vertidas en el cuerpo analítico del Informe						
SIGEN	UAI	Criticidad del Riesgo Residual				
		MÍNIMA	BAJA	MODERADA	ALTA	EXTREMA
Prioridad / Nivel de Madurez	1		4	1 - 2 - 3 - 5		
	2		6			
	3					
	4					

Conclusión del SCI

Del seguimiento de la auditoría sobre el proceso transversal correspondiente a los contratos de alquileres de inmuebles donde el Organismo es locatario, se concluye que resulta adecuado. No obstante ello, se evidenciaron aspectos susceptibles de mejora que aún continúan sin avances significativos en la aplicación, tanto para el órgano rector por la falta de actividades de control unificadas y herramientas en el proceso de locación; como para las Unidades con Capacidad de Contratación por la persistencia de contrataciones de locación tramitadas por el Régimen de legítimo abono, debilidades en la fundamentación del valor locativo estimado, en la ejecución de la contratación y en la integridad de las actuaciones.



AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO
“2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA”

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico firma conjunta

Número:

Referencia: ISF CGR 16-2023 SIGEN

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 34 pagina/s.