



AUDITORÍA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe Final de Auditoría **Con Informe Ejecutivo**

Proyecto N° 5.26.13
AGC. Fiscalización y Control de Obras Civiles

Auditoría de Desempeño
Período 2025

Buenos Aires, agosto 2026

BUENOS AIRES - AGOSTO 2026

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

JEAN JAURES 220 - CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidenta

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

Dra. Jorgelina Marisa CARNEVALE

Lic. Patricia Alejandra CASERES

Dr. Pablo CLUSELLAS

Lic. José Luis GIUSTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ

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

Código del Proyecto: 5.26.13

Nombre del Proyecto: AGC. FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE OBRAS CIVILES.

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

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

Tipo de Auditoría: Desempeño.

Período: Año 2025.

Jurisdicción: 24 Ministerio de Justicia.

Unidad Ejecutora: 3185 Dirección General Fiscalización y Control de Obras.

Programa Presupuestario: Programa 93 “Fiscalizaciones de Obras e Instalaciones Complementarias”.

Expresado en millones de pesos

Jurisdicción	UE	Programa	Descripción	Crédito Sanción	Vigente	Devengado
24	3185	93	Fiscalización de Obras e Instalaciones Complementarias	\$ 4.142,10	\$ 4.248,12	\$ 4.248,12

Expresado en millones de pesos

UE	UE Descripción	Programa	Programa Descripción	Inciso	Crédito Sanción	Vigente	Devengado
3185	Dirección General Fiscalización y Control de Obras	93	Fiscalización de Obras e Instalaciones Complementarias	1- Gastos en Personal.	\$ 3.798,37	\$ 3.977,92	\$ 3.977,92
				2- Bienes de Consumo.	\$ 20,39	\$ 3,03	\$ 3,03
				3- Servicios No Personales.	\$ 322,84	\$ 267,17	\$ 267,17
				4- Bienes de Uso.	\$ 0,51	\$ 0,00	\$ 0,00
Totales					\$ 4.142,10	\$ 4.248,12	\$ 4.248,12

Fuente: Buenos Aires Data, Información Provisoria. Link: <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/presupuesto-ejecutado/resource/ee971f26-a681-42e5-8add-0d6ac5f75f5d> extraído el 04/03/2026.

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

Equipo de Auditoría:

Auditor Supervisor: Cdor. Damian Campoamor.

Director de Proyecto: Lic. Favio Pirone.

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME: 26 DE AGOSTO DE 2026

APROBADO POR: UNANIMIDAD

INFORME EJECUTIVO

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

Código del Proyecto: 5.26.13

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

Tipo de Auditoría: Desempeño.

Dirección General: Dirección General Fiscalización y Control de Obras.

Período bajo examen: 2025.

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

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

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

Observaciones:

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

El Reglamento Técnico RT-020119-010400-00 V4¹ exige que las obras alcanzadas por el régimen cumplan el plan de Verificaciones Especiales asignado desde el inicio hasta la finalización de la obra, y prevé la posibilidad de disponer de oficio la inspección ante su incumplimiento². No obstante, el único procedimiento de actuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Del análisis del seguimiento posterior surge una debilidad en el ciclo de control de los incumplimientos detectados. Sobre 2.932 verificaciones de intimación realizadas en 2025, solo el 38,1% verificó la subsanación del incumplimiento, mientras que en el 49,5% las irregularidades persistieron y en el 7,8% no pudo constatar la situación por finca cerrada; en conjunto, en el 57,3% de los casos no se constató la corrección del incumplimiento en la instancia de seguimiento analizada. En el circuito de fiscalización remota, de los 2.127 tickets SIFER finalizados vinculados a Verificaciones Especiales, solo el 50,8% finalizó como “Aprobada” y el 44,4% como “Vencida”, es decir, sin respuesta del Director de Obra dentro del plazo de 15 días hábiles.

Verificaciones Especiales no excluye la realización de inspecciones periódicas conforme al poder de policía delegado”.

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

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

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

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

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

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

Del análisis de los indicadores del POA 2025 vinculados con Verificaciones Especiales surgen debilidades de diseño que afectan su interpretabilidad. a) El Indicador 2.4.52, denominado “Fiscalizaciones SIFER finalizadas no vencidas”, incorpora en su numerador la categoría “Vencidas con Observaciones”, computando como cumplimiento casos en los que el administrado no respondió en plazo; además, mide volumen y no efectividad sustantiva (la tasa de aprobación efectiva del SIFER fue del 50,8%). b) El Indicador 2.4.35, definido como ratio de fiscalizaciones por inspector activo y utilizado como medida de eficiencia del área, computa el volumen de inspecciones por agente y no la productividad efectiva del proceso. Se calcula sobre la dotación nominal (28 inspectores), sin incorporar la dotación efectiva, de modo que no descuenta el impacto de las licencias y ausencias prolongadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÍNDICE.

1. INTRODUCCIÓN.....	13
2. OBJETO.....	13
3. OBJETIVO.....	13
4. ALCANCE.....	13
4.1. Procedimientos de auditoría.....	14
4.2. Limitaciones al alcance.....	15
5. ACLARACIONES PREVIAS.....	15
5.1. Marco Normativo.....	15
5.2. Estructura Organizativa de la Unidad Ejecutora.....	16
5.3. Aspectos Presupuestarios.....	18
5.4. Descripción del proceso de Verificaciones Especiales Obligatorias.....	21
5.5. Sistemas de información que soportan el proceso.....	24
5.6. Análisis del nivel de actividad y eficacia, eficiencia operativa y oportunidad del proceso. Vinculado a las metas del Plan Operativo Anual 2025.....	24
5.6.1. Indicador 2.4.7 -- Fiscalizaciones de Verificaciones Especiales. Meta anual. 26	
5.6.2. Indicador 2.4.15 -- Porcentaje de inspecciones con resultado "Finca Cerrada" en Verificaciones Especiales.....	31
5.6.3. Indicador 2.4.23 -- Porcentaje de fiscalizaciones de origen externo realizadas en Verificaciones Especiales Obligatorias.....	33
5.6.4. Indicador 2.4.31 -- Porcentaje de fiscalizaciones de origen externo archivadas en Verificaciones Especiales Obligatorias.....	34
5.6.5. Indicador 2.4.35 -- Ratio de fiscalizaciones por inspector activo en Verificaciones Especiales.....	36
5.6.6. Indicador 2.4.41 -- Porcentaje de inspecciones de VE cerradas en un máximo de 6 días hábiles.....	41
5.6.7. Indicador 2.4.45 -- Tickets resueltos por backoffice sin inspección presencial. 48	
5.6.8. Indicador 2.4.52 – Fiscalizaciones SIFER Finalizadas no Vencidas.....	49
5.6.9. Indicador 2.4.53 – Subsanaciones SIFER Enviadas.....	51
5.6.10. Síntesis del análisis de los indicadores POA 2025 vinculados con Verificaciones Especiales.....	52
5.7. Consistencia y trazabilidad de los registros.....	54
5.7.1. LIZA.....	54
5.7.1.1. Completitud de campos mínimos necesarios.....	54
5.7.1.2. Completitud de campos adicionales.....	54

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

5.7.1.3.	Intervención del calificador: correspondencia entre Resultado Inspección y ResultadoInspeccionCalificado.	55
5.7.1.4.	Correspondencia entre resultado calificado y actas labradas.	57
5.7.1.5.	Consistencia interna entre solapas de la base.	58
5.7.2.	SIFER.	60
5.7.2.1.	Cotejo entre SIFER, LIZA/MORE e Informe Anual POA.	60
5.7.2.2.	Composición del universo SIFER por origen.	61
5.7.2.3.	Diagnóstico del cruce entre SIFER y LIZA/MORE.	61
5.7.2.4.	Análisis de los tiempos de resolución del SIFER 2025.	64
5.7.3.	Portal Director de Obra.	66
5.7.3.1.	Hitos aplicables por tipo de permiso.	66
5.7.3.2.	Caracterización del universo de obras del Portal DO.	66
5.7.3.3.	Hitos del plan de Verificaciones Especiales pendientes de solicitud en obras activas. 67	
5.7.3.4.	Variabilidad del plan de Verificaciones Especiales y anomalías en la relación entre hitos requeridos y solicitados.	69
5.7.3.5.	Obras finalizadas con hitos pendientes.	70
5.7.3.6.	Errores de parametrización del Portal Web Director de Obra en las Micros Obras. 72	
5.7.3.7.	Cruce por parcela entre Portal DO y LIZA/MORE.	72
5.7.3.8.	Composición por tipo de permiso de las obras activas con plan de Verificación Especial.	75
5.7.4.	Síntesis del apartado.	76
5.8.	Seguimiento posterior de medidas adoptadas frente a irregularidades detectadas. 79	
5.8.1.	Panorama general de las medidas registradas.	79
5.8.2.	Correspondencia entre resultado calificado y medidas adoptadas.	80
5.8.3.	Seguimiento de inspecciones con resultado "Con Irregularidades".	81
5.8.4.	Resultado de las verificaciones de intimación.	82
5.8.5.	Clausuras dispuestas.	83
5.8.6.	Procedimiento de Obra Finalizada sin AVO 4.	83
5.8.7.	Síntesis del apartado.	84
5.9.	Análisis de la Muestra.	85
6.	OBSERVACIONES.	87
7.	RECOMENDACIONES.	91
8.	CONCLUSIÓN.	92

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

ANEXO I. Mapa o flujograma del circuito de Verificaciones Especiales Obligatorias aplicables a obras civiles registradas en el Portal Web Director de Obra.	94
ANEXO II. Síntesis de hitos: oportunidad y objeto de verificación.	95
ANEXO III. Cuadro de aplicación según dimensión de obra.....	97
ANEXO IV. Determinación y Composición de la Muestra.....	98

INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“AGC. FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE OBRAS CIVILES”
PROYECTO N° 5.26.13

DESTINATARIO

Señora Presidenta de la
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Clara Muzzio
S / D

1. INTRODUCCIÓN.

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en conformidad con las disposiciones de los artículos 131, 132 y 136 de la Ley N° 70, se procedió a la evaluación del objeto de auditoría que se describe en el acápite 2.

El presente examen fue realizado en cumplimiento de la Planificación Anual de la AGCBA aprobada por RESCS-2025-206-E-AGCBA-AGMIG.

2. OBJETO.

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

3. OBJETIVO.

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

4. ALCANCE.

El examen fue realizado de conformidad con las Normas de Auditoría Externa de la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobadas por la Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por la Resolución AGCBA N° 164/24. El alcance comprendió el análisis del marco normativo, la estructura organizativa, la asignación presupuestaria, la descripción del proceso, el nivel de actividad y eficacia,

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

la eficiencia operativa, la oportunidad del circuito, la trazabilidad y calidad de los registros, la consistencia entre los sistemas de información intervinientes y las medidas adoptadas como consecuencia de las verificaciones realizadas durante el ejercicio 2025.

4.1. Procedimientos de auditoría.

A los fines de la evaluación y elaboración del presente Informe de Auditoría, se exponen los procedimientos aplicados durante la planificación específica y ejecución:

- Relevamiento y análisis del marco normativo aplicable.
- Relevamiento de la estructura organizativa, unidades de organización, responsabilidades y acciones.
- Recopilación y análisis de la información contenida en la Ley N° 6.804/2024 aprobatoria del Presupuesto General de la Administración Gubernamental del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ejercicio 2025 y su modificatoria Ley N° 6.847.
- Recopilación y análisis del SIGAF, período 2025.
- Análisis de la asignación y ejecución presupuestaria de las acciones vinculadas al objeto de auditoría.
- Identificación, descripción y evaluación preliminar del diseño de los controles del proceso, con elaboración de matriz de riesgos y controles.
- Análisis documental e informativo.
- Entrevista con autoridades de las áreas competentes y responsables intervinientes.
- Determinación del universo auditado.
- Procesamiento y análisis cuantitativo de la base de solicitudes de Verificaciones Especiales 2025 y de la base del universo de obras del Portal Director de Obras.
- Cotejo entre los indicadores informados por el auditado en el Informe Anual del Plan Operativo Anual 2025 y los datos surgidos de las bases de los sistemas operativos.
- Cálculo independiente de los principales indicadores de desempeño previstos en el POA 2025 y comparación con las metas trimestrales y anuales establecidas.
- Análisis de las medidas adoptadas como consecuencia de las inspecciones (intimaciones, comprobaciones, clausuras, derivaciones a SIFER y reinspecciones) y de la trazabilidad del seguimiento posterior.
- Controles de razonabilidad, comprobación de sumas y verificación de consistencia interna de las bases utilizadas.
- Se aplicaron otros procedimientos de auditoría orientados a evaluar la gestión de las Verificaciones Especiales de Obras, incluyendo la revisión de aspectos legales, financieros y técnicos, así como la suficiencia de los controles implementados.

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

4.2. Limitaciones al alcance.

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

5. ACLARACIONES PREVIAS.

5.1. Marco Normativo.

A continuación, se enuncia la normativa general aplicable al objetivo de auditoría:

- Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁵.
- Ley N° 70 “Sistemas de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad”⁶.
- Ley N° 2.624 – Creación de la Agencia Gubernamental de Control⁷. Texto actualizado: 29/02/2024.
- Decreto N° 2137/07⁸ – Promulga la Ley N° 2.624.
- Ley N° 6.100⁹ – Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su modificatoria Ley N° 6.438¹⁰. En particular, su artículo 2.1.19 y sus disposiciones vinculadas al régimen de declaración, avance, finalización y verificación de obras, y su reglamentación técnica aplicable.
- Reglamento Técnico RT-020119-010400-00 V3¹¹/V4¹² – Declaración de Inicio, Avance y Finalización de Obras (vigente al cierre del ejercicio auditado)¹³.
- Decreto N° 387/GCBA/23¹⁴ – Estructura orgánica funcional dependiente del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Resolución N° 55/AGC/2024¹⁵ – Modifica parcialmente la estructura orgánica funcional de la Agencia Gubernamental de Control y aprueba las responsabilidades primarias y objetivos vigentes durante el ejercicio 2025.
- Resolución N° 137/AGC/2025¹⁶ – Plan Estratégico Anual 2025 de la Agencia Gubernamental de Control.
- Resolución N° 11/AGC/2025¹⁷ – Plan Operativo Anual 2025.

⁵ 01/10/1996.

⁶ Sanción: 27/08/1998. Publicación: 29/09/1998.

⁷ Sanción: 13/12/2007. Publicación: 04/01/2008.

⁸ Sanción: 28/12/2007. Publicación: 04/01/2008.

⁹ Sanción: 06/12/2018. Publicación: 27/12/2018.

¹⁰ Sanción: 08/07/2021. Publicación: 17/08/2021.

¹¹ RESOL N° 205-SSGU-22, Versión 3: Vigencia desde Diciembre 2022. Sanción: 23/12/2022. Publicación: 26/12/2022.

¹² RESOL N° 86-SSGDU-25, Versión 4: Vigencia desde Noviembre 2025. Sanción 05/11/2025. Publicación 06/11/2025.

¹³ Las previsiones del plan de Verificaciones Especiales analizadas resultan sustancialmente coincidentes en las Versiones 3 y 4; se cita la V4 por ser la vigente al cierre del ejercicio.

¹⁴ Sanción: 10/12/2023. Publicación 11/12/2023.

¹⁵ Sanción: 06/02/2024. Publicación: 09/02/2024.

¹⁶ Sanción: 22/04/2025. Publicación: 28/04/2025.

¹⁷ Sanción: 09/01/2025. Publicación: 20/01/2025.

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

- Resolución N° 406/AGC/2008¹⁸ – Delegación del ejercicio del poder de policía en los inspectores que actúan en el ámbito de la DGFyCO.
- Disposición N° 875/DGFYCO/2024¹⁹ – Manual de Procedimiento Inspectivo de la DGFyCO.
- Ley N° 6.804/2024²⁰ – Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos de la Administración del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ejercicio 2025 y su modificatoria Ley N° 6.847²¹.
- Decreto N° 12/AJG-GCABA/2025²² – Distribución analítica del Presupuesto General para el ejercicio 2025 y Decreto N° 13/GCABA/2025²³ – Normas Anuales de Ejecución y Aplicación del Presupuesto.
- Disposición N° 2/DGOGPP/2025²⁴ – Pautas Técnicas y Metodológicas para la Carga Física y el Seguimiento Trimestral de Gestión del Presupuesto General de la Administración Gubernamental del GCABA para el Ejercicio Fiscal 2025.
- Disposición N° 4/OGEP/2026²⁵ – Pautas Metodológicas para la Evaluación Anual del Presupuesto General de la Administración Gubernamental del GCABA para el Ejercicio Fiscal 2025.
- Norma IRAM-ISO 9001:2015 – Sistema de Gestión de la Calidad bajo la cual se encuentra certificada la DGFyCO.

5.2. Estructura Organizativa de la Unidad Ejecutora.

El Decreto N°387/23²⁶ aprueba la estructura orgánica funcional dependiente del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, vigente durante el ejercicio 2025, ubicando a la AGC como un organismo fuera de nivel dentro del Ministerio de Justicia.

La Resolución N°55/AGC/24 aprueba la estructura orgánica funcional de la AGC. La Dirección General Fiscalización y Control de Obras cuenta con cuatro Gerencias Operativas: Fiscalización y Control de Obras, Fiscalización y Control de Mantenimiento Edificio, Técnica, y Verificaciones Especiales según la estructura orgánica funcional vigente.

¹⁸ Sanción: 10/09/2008. Publicación: 23/09/2008.

¹⁹ DI-2024-43635188-GCABA-DGFYCO del 19/11/2024.

²⁰ Sanción: 12/12/2024. Publicación: 27/12/2024.

²¹ Sanción: 27/11/2025. Publicación: 10/12/2025.

²² Sanción: 06/01/2025. Publicación: 07/01/2025.

²³ Sanción: 06/01/2025. Publicación: 07/01/2025.

²⁴ Sanción: 13/01/2025. Publicación: 20/01/2025.

²⁵ Sanción: 13/01/2026. Publicación: 16/01/2026.

²⁶ BOCBA N°6.765, publicado el día 11/12/2023.

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

- Dirigir la programación de los objetivos a fiscalizar por las Gerencias y Subgerencias Operativas a su cargo, de acuerdo al criterio de criticidad.
- Disponer y ratificar clausuras inmediatas o preventivas, así como también disponer la ampliación, o dejar sin efecto las mismas.
- Crear los mecanismos que aseguren la recepción y el tratamiento de las denuncias en el ámbito de su competencia.

La Dirección General cuenta con cuatro Gerencias Operativas, cuyas competencias se delimitan del siguiente modo:

Gerencia Operativa Fiscalización y Control de Obras: ejerce el poder de policía sobre las obras civiles, públicas y privadas, tanto en ejecución como finalizadas, orientando su accionar principalmente al control de obras sin permiso, obras en contravención. Su universo se conforma a partir de denuncias, operativos preventivos, actuaciones previas y requerimientos de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, con independencia del Portal Web Director de Obra.

Gerencia Operativa Fiscalización y Control de Mantenimiento Edificio: ejerce el poder de policía sobre las instalaciones complementarias adosadas a obras en ejecución o finalizadas (prevención contra incendio, instalaciones eléctricas, térmicas e inflamables, elevadores y conservación edilicia) así como sobre los ruidos derivados de su uso, con marcos técnicos e indicadores específicos diferenciados del régimen de verificaciones especiales obligatorias.

Gerencia Operativa Técnica: interviene en los aspectos técnicos, en la gestión de calidad del área y en la administración de los sistemas Portal DO y SIFER.

Gerencia Operativa Verificaciones Especiales: ejecuta el plan inspectivo vinculado con las verificaciones especiales de obra y con el control de las obligaciones profesionales previstas en el Código de Edificación (artículo 2.1.19 y Reglamentación Técnica), operacionalizada a través de la Subgerencia Operativa Inspectiva.

La línea de ejecución vinculada al objeto del presente proyecto se corresponde exclusivamente con esta última Gerencia. Las restantes Gerencias Operativas, si bien integran la misma Dirección General, actúan sobre universos, circuitos inspectivos y marcos normativos técnicos diferenciados y sus procesos no forman parte del examen, sin perjuicio de las referencias contextuales que resulten necesarias para la comprensión del entorno organizacional del proceso auditado.

5.3. Aspectos Presupuestarios.

Mediante la Ley 6.804/2024²⁸, promulgada por Decreto 394/24²⁹, se aprueba el Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos de la Administración del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ejercicio 2025.

²⁸ BOCBA N°7.027, publicado el 27/12/2024.

²⁹ BOCBA N°7.027, publicado el 27/12/2024.

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

La Ley de Ministerios N°6.684³⁰ aprobó la nueva estructura institucional del Poder Ejecutivo de la Ciudad y mediante el Decreto N°387-AJG-GCABA-23 se aprobó la estructura orgánica funcional dependiente del Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, en el artículo N°34³¹ de la Ley N°6.684/2023, se establece que el Poder Ejecutivo efectuará las reestructuraciones del presupuesto que resulten necesarias para su adecuado cumplimiento y de las normas reglamentarias que se dicten en consecuencia.

En este sentido, el Poder Ejecutivo mediante el Decreto N°12/AJG-GCABA/2025³² aprobó la distribución analítica del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos de la Administración del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el Ejercicio 2025.

El crédito de sanción del Centro de Gestión³³, en cuyo ámbito se inserta el objeto de auditoría, alcanzó la suma de \$4.142.101.666,00 (cuatro mil ciento cuarenta y dos millones ciento un mil seiscientos sesenta y seis con 00/100), equivalente al 10,51% del gasto total sancionado para la Agencia Gubernamental de Control³⁴ según se expone en el cuadro siguiente:

Cuadro 1 – Presupuesto 2025, Créditos presupuestarios, a nivel de unidad ejecutora, expresado en millones de pesos.

Jur.	Ent.	UE.	Descripción	Sanción	% S/total	Vigente	% S/total	Devengado	% S/total
24	261	3181	Agencia Gubernamental De Control ³⁵ .	15.037,40	38,14%	16.904,81	39,26%	16.026,60	38,01%
24	261	3182	Dirección General Fiscalización Y Control.	14.041,92	35,61%	15.555,46	36,13%	15.555,25	36,89%
24	261	3183	Dirección General Higiene Y Seguridad Alimentaria.	3.482,42	8,83%	3.656,64	8,49%	3.650,60	8,66%
24	261	3184	Dirección General De Habilitaciones Y Permisos.	2.724,16	6,91%	2.688,38	6,24%	2.687,21	6,37%
24	261	3185	Dirección General Fiscalización Y Control De Obras.	4.142,10	10,51%	4.248,12	9,87%	4.248,12	10,07%
Total General – Agencia Gubernamental de Control, Período 2025 -				39.428,01	100,00%	43.053,40	100,00%	42.167,78	100,00%

Fuente: Elaboración propia con datos provisorios extraídos de buenos aires data³⁶.

³⁰ BOCBA N°6.762, publicado el 05/12/2023.

³¹ Artículo N°34 “El Poder Ejecutivo efectuará las reestructuraciones del presupuesto que resulten necesarias para el adecuado cumplimiento de esta Ley y de las normas reglamentarias que se dicten en consecuencia. Las readecuaciones previstas en el presente artículo no estarán alcanzadas por las limitaciones contenidas en el primer párrafo del artículo 63 de la Ley 70. A los efectos de la ejecución presupuestaria, el Poder Ejecutivo procederá a distribuir el presupuesto de sanción con las reestructuraciones emergentes de la presente Ley, al máximo nivel de desagregación previsto en los clasificadores de gastos, debiendo cursar comunicación a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dentro de los treinta (30) días de iniciado el ejercicio”.

³² BOCBA N°7.032, publicado el 07/01/2025.

³³ Unidad Ejecutora N°3185: Dirección General de Fiscalización y Control de Obras.

³⁴ Identificado presupuestariamente como Entidad: 261.

³⁵ Incluye dos programas presupuestarios “Actividades Comunes” y “Capacitación, Formación y Concientización Ciudadana”.

³⁶ Fuente: <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/presupuesto-ejecutado/resource/ee971f26-a681-42e5-8add-0d6ac5f75f5d> (Extraído el 04/03/2026).

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

La Unidad Ejecutora N° 3185, Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, en cuyo ámbito se inserta el objeto de auditoría, tiene a su cargo únicamente el Programa Presupuestario 93, “Fiscalización de Obras e Instalaciones Complementarias”.

El presupuesto originalmente asignado a la categoría programática se incrementó, en términos nominales, un 2,56%³⁷ respecto del crédito de sanción. No obstante, descontada la inflación, se registra una variación real negativa del 22,01%³⁸. Su nivel de ejecución respecto del crédito vigente fue del 100%.

Cuadro 2 – Presupuesto 2025, Créditos presupuestarios, a nivel de programa, por objeto del gasto (en millones de \$).

Jur	UE	Prog	Inciso	Descripción	Sanción	Vigente	Devengado	Var Vig/San	Ejec Dev/Vig
24	3185	93	1	Gastos En Personal	3.798,37	3.977,92	3.977,92	4,73%	100,00%
24	3185	93	2	Bienes De Consumo	20,39	3,03	3,03	-85,14%	100,00%
24	3185	93	4	Bienes De Uso	0,51	-	-	-100,00%	0,00%
24	3185	93	3	Servicios No Personales	322,84	267,17	267,17	-17,24%	100,00%
Total General					4.142,10	4.248,12	4.248,12	2,56%	100,00%

Fuente: Elaboración propia con datos provisorios extraídos de buenos aires data.

Del cuadro surge una disminución pronunciada del 85,14% en los bienes de consumo, junto con una marcada concentración presupuestaria en el Inciso 1. En efecto, el 99,93% del gasto devengado se concentra en los Incisos 1 – Gastos en Personal y 3 – Servicios no personales, con una participación relativa del 93,64% y 6,29%, respectivamente.

Las actividades que integran la red de acciones presupuestarias del Programa 93, en cuyo ámbito se inserta el objeto auditado son las que se exponen a continuación:

Cuadro 3 – Créditos presupuestarios, con apertura por actividad (en millones de \$).

Jur	UE	Prog	Act	Descripción	Sanción	Vigente	Devengado	Var Vig/San.	% Part s/ Dev.
24	3185	93	1.000	Conducción	124,29	126,54	126,54	1,81%	2,98%
24	3185	93	2.000	Administración Y Servicios Generales	575,94	601,18	601,18	4,38%	14,15%
24	3185	93	10.000	Fiscalización De Obras	1.571,15	1.552,99	1.552,99	-1,16%	36,56%
24	3185	93	11.000	Registro De Ascensores	1.156,25	1.256,78	1.256,78	8,70%	29,58%
24	3185	93	12.000	Registro De Instalaciones Fijas Contra Incendio	10,11	10,74	10,74	6,32%	0,25%
24	3185	93	13.000	Registro De Artefactos Térmicos	9,96	1,13	1,13	-88,69%	0,03%
24	3185	93	14.000	Registro De Demolidores Y Excavadores	694,41	698,75	698,75	0,63%	16,45%
Total General					4.142,10	4.248,12	4.248,12	2,56%	100,00%

Fuente: Elaboración propia con datos provisorios extraídos de buenos aires data.

³⁷ Equivalente a \$106.015.062,00 (ciento seis millones quince mil sesenta y dos con 00/100).

³⁸ Inflación del año 2025: **31,5%** Fuente: https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/ipc_01_266741F036E8.pdf (Página 3). Cálculo: $((1,0256/1,315)-1) * 100 = -22,0076$.

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

Las principales actividades ejecutadas por el programa son la 10.000 “Fiscalización de Obras”, la 11.000 “Registro de Ascensores” y la 14.000 “Registro de Demoledores y Excavadores”, las cuales, en conjunto, representan el 82,59% del gasto total, con participaciones relativas del 36,56%, 29,58% y 16,45%, respectivamente.

El programa presupuestario en cuyo ámbito se inserta el objeto auditado no presenta imputación presupuestaria en la categoría programática “proyecto”.

Sin perjuicio de que el Programa 93 “Fiscalización de Obras e Instalaciones Complementarias” abarca diversas materias de intervención asignadas a la unidad ejecutora, el objeto del presente proyecto de auditoría ha sido delimitado sobre las acciones de fiscalización y control vinculadas al régimen de Verificaciones Especiales Obligatorias aplicable a obras civiles de arquitectura³⁹.

El programa reviste carácter de “final”⁴⁰. La unidad de medida son las “fiscalizaciones”⁴¹ las cuales fueron estimadas para el ejercicio 2025 en cuarenta y seis mil (46.000).

Requerimientos de modificación presupuestaria

Las pautas para la realización de modificaciones presupuestarias se encuentran establecidas en la Ley de Presupuesto y en las Normas Anuales de Ejecución y Aplicación del Presupuesto General de la Administración Gubernamental del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ejercicio fiscal 2025. Durante el ejercicio auditado, las modificaciones presupuestarias alcanzaron un monto neto positivo de \$106.015.062,00 (pesos ciento seis millones quince mil sesenta y dos con 00/100), equivalente al 2,56% del total del crédito sancionado. A la fecha de elaboración del presente papel de trabajo, y en virtud de que la Cuenta de Inversión 2025 aún no fue presentada, no se dispone de información desagregada que permita identificar la composición del total de modificaciones presupuestarias.

5.4. Descripción del proceso de Verificaciones Especiales Obligatorias⁴².

El régimen de Verificaciones Especiales Obligatorias se sustenta en el artículo 2.1.19 del Código de Edificación (Ley N° 6.100 y su modificatoria Ley N° 6.438) y se reglamenta operativamente a través del Reglamento Técnico RT-020119-010400-00 V4, que define el plan de Verificaciones Especiales según tipo y dimensión de la obra,

³⁹ A los fines del presente, por obras civiles de arquitectura se entienden las intervenciones edilicias comprendidas en el Código de Edificación, vinculadas con la ejecución, ampliación, reforma, modificación, demolición y, en su caso, excavación de construcciones, excluyéndose del alcance las materias sujetas a regímenes técnicos específicos, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, instalaciones de gas y tareas de mantenimiento edilicio.

⁴⁰ Normas Aclaratorias 2025, aprobadas por DI-2025-3-GCABA-DGOGPP. Artículo N°13: “Se considera a un programa como “Final” si su origen y desarrollo está motivado en la satisfacción directa de una necesidad pública. Cada programa final debe tener definido un producto, que puede ser de producción terminal o en proceso. En ambos casos, debe contener una meta, una unidad de medida, un tipo de cuantificación (Sumable o Promediable), su cuantificación y una programación trimestral”.

⁴¹ Denominadas: Fiscalización de Obras e Instalaciones Complementarias.

⁴² Las Verificaciones Especiales Obligatorias constituyen controles inspectivos por hitos de obra, solicitados por el Director de Obra a través del Portal DO, mediante los cuales la DGFyCO verifica la correspondencia entre la obra ejecutada, el permiso registrado y la normativa edilicia aplicable.

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

los requisitos documentales aplicables a cada hito, las responsabilidades de los sujetos intervinientes y los cuadros de aplicación. La Resolución N° 55/AGC/2024 atribuye a la Gerencia Operativa Verificaciones Especiales la responsabilidad de ejecutar el plan inspectivo y, mediante la Subgerencia Operativa Inspectiva, los procesos de cierre en el sistema y la coordinación del registro de antecedentes. El Manual de Procedimiento Inspectivo (DI-2024-43635188-GCABA-DGFYCO), aprobado en noviembre de 2024, completa el marco procedimental al regular las funciones del backoffice, el inspector y el supervisor, los tipos de inspección, los procedimientos de derivación, el régimen de actas y los circuitos operativos.

Del análisis efectuado se identifican las siguientes etapas del circuito:

- ✓ Etapa 1 – Alta de obra en el Portal Web Director de Obra. Una vez obtenido el Permiso de Obra ante la Dirección General Registros de Obras y Catastro⁴³, el Director de Obra realiza el trámite de alta de obra en el Portal Web DO⁴⁴, informando datos del expediente, emplazamiento, profesionales intervinientes y empresas. El sistema asigna automáticamente el plan de verificaciones especiales obligatorias según el tipo de obra y la superficie declarada, conforme a los cuadros de aplicación del Reglamento Técnico. Las micro obras se encuentran alcanzadas por un régimen simplificado, por lo que no requieren el plan ordinario de Verificaciones Especiales correspondiente a excavación y AVO⁴⁵ 1 a AVO 3, sino la declaración de inicio y finalización de la micro obra conforme al Reglamento Técnico. El alta no implica autorización para iniciar las tareas de obra⁴⁶.
- ✓ Etapa 2 – Solicitud de verificación especial. Conforme avanza la obra, el Director de Obra solicita cada verificación en oportunidad del hito correspondiente (demolición, excavación, AVO 1 a 4), a través del Portal Web DO. Debe adjuntar la documentación requerida según el hito (permisos, memorias, pólizas, certificados). La solicitud ingresa al sistema LIZA como un ticket de orden de trabajo.
- ✓ Etapa 3 – Recepción y análisis por backoffice. El ticket es recibido en la bandeja de análisis de LIZA por el personal de backoffice de la Gerencia Operativa Verificaciones Especiales. El backoffice analiza los antecedentes,

⁴³ En adelante DGROC.

⁴⁴ Los Profesionales Directores de Obra deberán ingresar a la Web “Director de Obra” <http://directordeobra.agcontrol.gob.ar/>. El usuario y contraseña de los profesionales Directores de Obra para el acceso al sistema será su clave AGIP Ciudad Nivel 2. Solo podrá acceder todo aquel Director de Obra con matrícula al día, perfil de Director de Obra otorgado por el consejo y que no se encuentre sancionado o inhibido por su consejo profesional.

⁴⁵ Sigla utilizada para identificar los hitos o inspecciones de Verificaciones Especiales Obligatorias.

⁴⁶ Reglamento Técnico “Declaración de inicio, avance y finalización de obras” apartado 3, último párrafo: “Debe tenerse presente que el trámite de “Alta de obra” no implica la autorización para iniciar las tareas de obra. Deberá solicitar el correspondiente “Inicio de Demolición” o “Inicio de Obra con o sin Excavación” según corresponda.”

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

verifica la documentación y determina si corresponde programar una inspección presencial o si puede resolverse mediante fiscalización remota (SIFER) o análisis técnico documental.

- ✓ Etapa 4 – Programación y asignación de la inspección. Si corresponde inspección presencial, el backoffice genera una Solicitud de Inspección Previa y programa la visita a través del sistema LIZA. Se asigna un Agente Verificador de Obra y se establece la fecha de inspección. En algunos casos, el inspector coordina la fecha con el Director de Obra.
- ✓ Etapa 5 – El inspector se presenta en la obra y coteja lo ejecutado con el permiso registrado y el Reglamento Técnico aplicable al hito correspondiente. Utiliza un checklist estandarizado adaptado al motivo del ticket. Labra las actas que correspondan (inspección, intimación, comprobación, clausura). Carga el informe digital de inspección en su Tablet, con fotografía y documentación respaldatoria, sincronizando el mismo día o al día hábil siguiente.
- ✓ Etapa 6 – Calificación y cierre por el supervisor. El supervisor (backoffice/calificador) revisa lo actuado por el inspector: verifica el informe, las actas, las fotografías y el resultado declarado. Valida o ajusta el resultado calificado. Si detecta deficiencias, puede requerir reinspección o complemento de información. Registra el cierre en el campo Fecha_Cierre_Validador de LIZA. Lo actuado queda como antecedente en LIZA y en el Portal Web DO.
- ✓ Etapa 7 – Tratamiento de incumplimientos. Si la inspección arroja irregularidades, se labra acta de intimación y/o comprobación, y se genera un ticket SIFER para subsanación remota cuando corresponda. Si las irregularidades persisten, puede disponerse clausura. Para obras finalizadas sin AVO 4, se aplica un procedimiento específico⁴⁷ de oficio que incluye intimación al profesional, derivación a instalaciones y Notificación Electrónica Fehaciente al comitente.
- ✓ Etapa 8 – Reinspección y seguimiento. Las intimaciones cursadas generan verificaciones de intimación (tickets de seguimiento en LIZA). El circuito se repite hasta la regularización o hasta la aplicación de medidas más gravosas.

En **ANEXO I** se incorpora el mapa o flujograma del proceso, en **ANEXO II** se expone la síntesis de Hitos y en **ANEXO III** el cuadro de aplicación según dimensión de la obra.

⁴⁷ Registrado en el sistema LIZA.

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

5.5. Sistemas de información que soportan el proceso.

El proceso de Verificaciones Especiales Obligatorias se sustenta en una arquitectura de sistemas integrada por las siguientes plataformas:

Cuadro 4 - Sistemas de información del proceso AVO.

Sistema	Descripción	Función en el proceso de AVO
LIZA	Sistema de Gestión Integral de Procesos. Canaliza todas las órdenes de trabajo. Genera tickets que identifican cada actuación. Gestiona el flujo desde la creación hasta el archivado.	Creación de ticket, programación, inspección, calificación, archivado. Registra toda la trazabilidad del proceso.
MORE	Módulo de Reporte Estadístico. Plataforma de solo lectura vinculada a LIZA. Permite extracciones en formato Excel.	Generación de reportes, extracciones de bases para indicadores y análisis.
Portal Web Director de Obra	Portal del Director de Obra. Herramienta de gestión para supervisar las etapas de una obra. El profesional declara avances y solicita verificaciones.	Alta de obra, declaración de inicio, solicitud de Verificación Especial, registro de profesionales, actualización de estado.
SIFER	Sistema de Fiscalización Electrónica Remota. Permite fiscalizaciones remotas para subsanación de faltas sin inspección presencial. Plazo del Director de Obra para responder: 15 días hábiles. Procedimiento formalizado en el SGC mediante DGFYCO-PRO-02 Rev. 01 (vigencia 12/09/2025).	Envío de intimaciones electrónicas, recepción de documentación del administrado, cierre de subsanaciones. Operación durante todo 2025; formalización procedimental en septiembre 2025.
SADE	Sistema de Administración de Documentos Electrónicos del GCBA. Gestión de actuaciones administrativas.	Expedientes, notas, comunicaciones oficiales.
HAFYCO	Sistema de registro de instalaciones complementarias (elevadores, incendio, térmicas, eléctricas).	Consulta de instalaciones registradas en un inmueble.

Fuente: Elaboración propia con información remitida en ME-2026-00007026-AGCBA-DGINS y del Manual de Procedimiento Inspectivo.

5.6. Análisis del nivel de actividad y eficacia, eficiencia operativa y oportunidad del proceso. Vinculado a las metas del Plan Operativo Anual 2025.

La Resolución N° 11/AGC/2025 aprueba el Plan Operativo Anual⁴⁸ 2025, instrumento mediante el cual se desagregan los objetivos estratégicos de la AGC en metas medibles, actividades concretas y responsables de ejecución.

⁴⁸ En adelante POA.

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

En ese marco, los indicadores definidos para el ejercicio 2025, orientados a medir la actividad, eficacia, eficiencia y oportunidad de las verificaciones especiales obligatorias, serán analizados en el apartado siguiente. Previamente, y a efectos de facilitar la lectura, se expone un cuadro resumen con las metas previstas, los resultados informados por la DGFYCO, los valores recalculados por el equipo auditor y el correspondiente nivel de cumplimiento.

Cuadro 5 – Indicadores POA, ejercicio 2025.

N°	Indicador	Dimensión	Meta POA 2025	Informe Anual POA - DGFYCO	Resultado recalculado por equipo auditor (AGCBA)	Nivel de cumplimiento (AGCBA/META)
2.4.7	Fiscalizaciones de Verificaciones Especiales (nivel de actividad anual)	Eficacia – Nivel de actividad	13.900	13.362	13.388	96,32%
2.4.15	% de inspecciones con resultado “Finca Cerrada” en VEO (inefectividad inspectiva)	Eficiencia operativa	≤ 3,00%	6%	5,78%	Excede el tope
2.4.23	% de fiscalizaciones de origen externo realizadas en VEO	Eficacia – Demanda externa	81%	81%	80,10%	98,89%
2.4.31	% de fiscalizaciones de origen externo archivadas en VEO	Eficacia – Demanda externa	100%	100%	100,40%	100,40%
2.4.35	Ratio de fiscalizaciones por inspector activo en VEO	Eficiencia operativa	498	478	478	95,98%
2.4.41	% de inspecciones de VEO cerradas por el calificador en ≤ 6 días hábiles	Oportunidad – Tiempos	92%	85%	82,40%	89,57%
2.4.45	Tickets resueltos por backoffice sin inspección presencial en VEO	Eficiencia operativa	2.600	2.701	2.705	104,04%
2.4.52	Fiscalizaciones SIFER finalizadas no vencidas (fiscalización remota) ⁴⁹	Actividad – SIFER	910	1.185	1.260	138,46%
2.4.53	Subsanaciones SIFER enviadas (fiscalización remota) ⁵⁰	Actividad – SIFER	1.710	1.931	2.054	120,12%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida del POA 2025.

⁴⁹ El POA 2025 no identifica Gerencia Operativa, ni Subgerencia Operativa responsable del indicador.

⁵⁰ El POA 2025 no identifica Gerencia Operativa, ni Subgerencia Operativa responsable del indicador.

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

5.6.1. Indicador 2.4.7 -- Fiscalizaciones de Verificaciones Especiales. Meta anual.

El POA 2025 establece, mediante su Indicador 2.4.7, una meta anual de 13.900 verificaciones especiales obligatorias. Según el Informe Anual POA elaborado por la DGFyCO, durante el ejercicio 2025 se ejecutaron 13.362⁵¹ verificaciones especiales, lo que representa un nivel de cumplimiento del 96,1% respecto de la meta prevista.

Por su parte, la base de inspecciones aportada por ME-2026-00007026-AGCBA-DGINS, registra 13.388⁵² inspecciones realizadas durante el mismo período, equivalentes a un nivel de cumplimiento del 96,3%. La diferencia de 26 registros entre ambas fuentes resulta menor y podría obedecer a diferencias en la fecha de corte de la extracción, criterios de depuración o ajustes posteriores de registración.

En ambos casos, la meta anual de 13.900 verificaciones especiales no fue alcanzada, registrándose diferencias, según la fuente de información considerada.

Cuadro 6 - Nivel de actividad. Verificaciones Especiales. Ejercicio 2025.

Concepto	Meta POA	Informe Anual POA	Base LIZA	% (base - POA)
Verificaciones Especiales (anual)	13.900	13.362	13.388	96,3%
Desvío (base LIZA - POA)	-	-	-512	-3,7%

Fuente: Elaboración propia con datos del POA 2025, Informe Anual POA DGFyCO y base LIZA/MORE.

A efectos de profundizar el análisis del nivel de actividad, se examinó asimismo la solapa “Creados” de la base LIZA/MORE. De dicho análisis surge que durante el ejercicio 2025 se generaron 16.400 tickets, desagregados conforme el siguiente detalle:

Cuadro 7 - Desagregado “Creados” Nivel de actividad 2025.

Situación	Cantidad	Estado
Creados, inspeccionados y archivados en 2025 (núcleo consistente)	12.661	Cerrados
SIP ⁵³ /BACKOFFICE (resueltos sin inspección presencial)	3.086	2.694 archivados, 376 anulados, 16 en proceso ⁵⁴
Creados en 2025 pero inspeccionados en 2026	613	Diferidos al ejercicio siguiente
Creados + Inspeccionados en 2025, archivados en enero 2026	35	Cierre por calificador en ejercicio siguiente
Órdenes de inspección ⁵⁵	5	3 anuladas, 2 archivadas
Total Creados 2025	16.400	

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos de la Base LIZA.

⁵¹ Informe Anual POA DGFyCO – Anexo Cuadros Metas Anuales – Nivel de Actividad, página 8.

⁵² Fuente: LIZA/MORE, solapa “Inspecciones”. Cantidad de registros.

⁵³ Solicitud de inspección previa: el Manual define la SIP como el instrumento a través del cual se canalizan todas las órdenes de trabajo, tanto las que derivan en inspección presencial como las que se resuelven por vía administrativa.

⁵⁴ En Creados con campo actividad: “En espera” (3), “Fiscalizar” (3), “Prog. GOPI” (1), “Archivado” (8) y “Aprobar Ticket” (1).

⁵⁵ Fuente LIZA/MORE: Sólo los 5 casos mencionados se encuentran configurados en el campo “Elemento” y “Actividad”, como “OrdenInspección” y “Anulado” o “Archivado”. No integran la solapa “Inspecciones”.

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

Del análisis de la solapa “Creados” surge que el universo de tickets generados durante 2025 no resulta directamente equiparable al universo computable para el Indicador 2.4.7. Ello se debe a que dicha solapa incluye actuaciones de distinta naturaleza y con diverso estado de tramitación, tales como inspecciones presenciales realizadas y archivadas durante el ejercicio, tickets SIP/backoffice⁵⁶ resueltos sin inspección presencial, tickets anulados, casos creados en 2025 pero inspeccionados en 2026, actuaciones cuyo cierre administrativo se produjo en enero del ejercicio siguiente y órdenes de inspección con tratamiento diferenciado.

En consecuencia, si bien la meta anual de 13.900 verificaciones especiales no fue alcanzada, el desvío de 512 inspecciones observado respecto de la base LIZA/MORE no debe interpretarse, por sí solo, como una acumulación equivalente de tickets sin gestión. Antes bien, corresponde distinguir entre el volumen total de tickets generados durante el ejercicio y el subconjunto de actuaciones efectivamente computables como verificaciones especiales presenciales realizadas en 2025.

Cabe señalar, adicionalmente, que el volumen de tickets creados durante 2025 en la solapa “Creados” asciende a 16.400 registros, mientras que la solapa “Inspecciones” contiene 13.388 inspecciones realizadas durante el ejercicio, lo que arroja una diferencia neta de 3.012 registros. Dicha diferencia no constituye, por sí misma, una inconsistencia, dado que ambas solapas responden a criterios temporales distintos: la primera se estructura en función de la fecha de creación del ticket, mientras que la segunda se organiza según la fecha declarada de realización de la inspección.

En consecuencia, la brecha entre ambas solapas se explica por los siguientes movimientos⁵⁷:

Cuadro 8 - Flujo entre solapa “Creados” e “Inspecciones”.

Flujos	Cantidad	Comentario
(A) restan a Inspecciones: tickets que están en Creados 2025 pero no aparecen en Inspecciones 2025	-3.704	3.086 Sip + 613 inspeccionados en 2026 + 5 órdenes
(B) suman a Inspecciones: tickets que están en Inspecciones 2025 pero no en Creados 2025	692	Tickets originados en 2024 e inspeccionados en 2025 (691), más un (1) caso atípico identificado como DGFyCO-880080 ⁵⁸
Total	-3.012	

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos de la Base LIZA.

⁵⁶ La inclusión de los tickets SIP/backoffice en el cuadro precedente tiene únicamente por finalidad conciliar el universo de tickets creados con el universo de inspecciones registradas en LIZA/MORE, sin considerarlos como cumplimiento del Indicador 2.4.7, atento a que responden a un circuito de resolución distinto de la inspección presencial computable para dicho indicador.

⁵⁷ Una forma alternativa de conciliación sería sumar, únicamente las inspecciones, es decir el núcleo consistente (12.661) más “creados + Inspeccionados en 2025, archivados en enero 2026” (35) más “Tickets originados en 2024 e inspeccionados en 2025, más un caso atípico identificado como DGFyCO-880080” (692) = 13.388.

⁵⁸ Presenta Fecha Creación del 20/01/2026 y FechaCreacionDeclarada del 30/12/2025. Fue creado en 2026 (fuera de Creados) e inspeccionado en los últimos días de 2025 (dentro de Inspecciones). Al momento del corte no había sido archivado.

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

Distribución trimestral de las inspecciones de Verificaciones Especiales.

Cuadro 9 - Comparación trimestral de inspecciones realizadas vs. programación POA. Ejercicio 2025.

Trimestre	Meta POA	Ejecutado	Desvío	Cumplimiento
1.T	3.350	3.189	-161	95,2%
2.T	3.600	3.482	-118	96,7%
3.T	3.600	3.645	+45	101,3%
4.T	3.350	3.072	-278	91,7%
Total anual	13.900	13.388	-512	96,3%

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE y POA 2025 (Cuadro XXXV, indicador 2.4.7).

La ejecución trimestral permite observar que solo el tercer trimestre superó la programación prevista, con 45 inspecciones por encima de la meta trimestral y un cumplimiento del 101,3%. En cambio, los restantes tres trimestres registraron desvíos negativos. El mayor déficit se concentró en el cuarto trimestre, con 278 inspecciones menos que las previstas y un nivel de cumplimiento del 91,7%.

En consecuencia, la subejecución anual del Indicador 2.4.7 no se explica por un evento aislado, sino por una producción de verificaciones especiales computables inferior a la programación prevista en tres de los cuatro trimestres del ejercicio. No obstante, dicha subejecución no debe ser interpretada, en forma automática, como una acumulación equivalente de tickets sin atención, dado que el proceso presenta una dinámica intertemporal propia, con tickets creados en un trimestre e inspeccionados en el siguiente.

A efectos de profundizar el análisis, se examinó la composición trimestral del proceso, considerando el trimestre de creación de los tickets, el trimestre de realización de la inspección, los tickets diferidos al ejercicio siguiente, los resueltos por SIP/backoffice sin inspección presencial y las órdenes de inspección con tratamiento diferenciado.

Cuadro 10 - Marcha trimestral del proceso. Verificaciones Especiales 2025.

Trimestre de creación	Insp. Q1 2025	Insp. Q2 2025	Insp. Q3 2025	Insp. Q4 2025	Insp. 2026 (postergado)	Sip (sin insp.)	Orden Insp.	Total creados	Observación
Arrastre 2024	691							—	Fuera de los 16.400 (creados en 2024)
2025-Q1	2.498	559	2			912		3.971	
2025-Q2		2.923	458			811	1	4.193	
2025-Q3			3.185	393	1	660	3	4.242	
2025-Q4				2.678	612	703	1	3.994	
Caso atípico 2026				1				—	Fuera de los 16.400 (DGFyCO-880080)
Inspeccionado en el trim. / Total destino	3.189	3.482	3.645	3.072	613	3.086	5	16.400	

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

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

Del cuadro precedente surge que el cuarto trimestre trasladó a enero de 2026 una proporción de su propia generación de tickets de inspección: 612 casos, equivalentes al 18,6%. Dicho valor resulta superior al observado en los trimestres centrales, que trasladaron entre el 11,0% y el 13,5% de sus tickets al período siguiente. Asimismo, se advierte un comportamiento similar al observado respecto del arrastre recibido desde el ejercicio anterior, dado que durante 2025 se inspeccionaron 691 tickets creados en 2024.

Las proporciones trasladadas por cada trimestre de creación se exponen a continuación:

Cuadro 11 - Proporciones trasladadas por trimestre de creación.

Trim. de creación	Tickets tipo Insp. creados ⁵⁹	Inspeccionados en período posterior	% trasladado	Comentario
2025-Q1	3.059	561	18,3%	Trasladados a Q2 (2 registros a Q3)
2025-Q2	3.381	458	13,5%	Trasladados a Q3
2025-Q3	3.579	394	11,0%	Trasladados a Q4 (1 registro a 2026)
2025-Q4	3.290	612	18,6%	Trasladados a 2026 (postergados)

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

En síntesis, cada trimestre traslada al período siguiente una porción de su propia generación de tickets. Ello resulta consistente con la dinámica ordinaria del proceso, en tanto existe un lapso entre la creación del ticket y la realización de la inspección. Asimismo, dicha dinámica puede verse acentuada en los cierres de trimestre y, especialmente, en el pasaje del cuarto trimestre al ejercicio siguiente, por la incidencia propia del cierre anual y del período de menor actividad administrativa.

A efectos de verificar si los tickets trasladados al período siguiente respondían a una acumulación estructural o, por el contrario, a tickets creados en fechas próximas al cierre de cada trimestre, se analizó su concentración temporal.

⁵⁹ La suma totaliza 13.309: compuesto por 12.661 Creados, inspeccionados y archivados en 2025 (núcleo consistente) + 613 Creados en 2025 pero inspeccionados en 2026 + 35 Creados + Inspeccionados en 2025, archivados en enero 2026. Ver cuadro 7 “Desagregado “Creados” Nivel de actividad 2025”.

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

Cuadro 12 - Verificación de la concentración temporal de los tickets que cruzaron al período siguiente. Especiales 2025.

Trim. de creación	Tickets que CRUZARON al período siguiente			Tickets INSPECCIONADOS dentro del propio trimestre		
	Cantidad	Antigüedad mediana al cierre del trim. (días corridos) ⁶⁰	% creados en las 2 últimas semanas ⁶¹	Cantidad	Antigüedad mediana al cierre del trim. (días corridos) ⁶²	% creados en las 2 últimas semanas ⁶³
2025-Q1	561	11	66,1%	2.498	50	7,5%
2025-Q2	458	7	67,5%	2.923	49	6,8%
2025-Q3	394	5	84,5%	3.185	49	9,2%
2025-Q4	612	14	52,8%	2.678	57	3,4%
Total	2.025			11.284⁶⁴		

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

Del análisis surge que los tickets que cruzaron al trimestre siguiente fueron creados, en mediana, entre 5 y 14 días corridos antes del cierre del respectivo trimestre. En cambio, los tickets que sí fueron inspeccionados dentro del propio trimestre registraban, al cierre del período, una antigüedad mediana de entre 49 y 57 días corridos.

Asimismo, entre el 52,8% y el 84,5% de los tickets que cruzaron al período siguiente fueron creados durante las últimas dos semanas del trimestre. En contraste, entre los tickets inspeccionados dentro del propio trimestre, la proporción de casos creados durante las últimas dos semanas se ubicó entre el 3,4% y el 9,2%.

En consecuencia, la evidencia disponible permite concluir que el cruce de tickets al período siguiente se vincula principalmente con la fecha cercana de creación respecto del cierre trimestral, más que con una acumulación generalizada de actuaciones antiguas pendientes de inspección. Esta circunstancia resulta particularmente relevante para interpretar el déficit anual de 512 inspecciones, dado que dicho desvío refleja un menor volumen de verificaciones especiales computables respecto de la

⁶⁰ Es la cantidad de días corridos que faltaban para que terminara el trimestre cuando se creó el ticket (valor medio de la lista). Es decir: número alto = ticket creado al principio del trimestre. Número bajo = ticket creado al final del trimestre.

⁶¹ De todos los tickets que cruzaron, qué proporción se había creado en los últimos 14 días corridos del trimestre. Para el caso de 2025-Q1, 371 tickets (el 66,1% de los 561) fueron creados en las últimas dos semanas del trimestre.

⁶² Mismo cálculo pero si se inspeccionaron dentro del propio trimestre (no cruzaron). Por ejemplo para el 2025-Q1 significa la mitad de los tickets de Q1 que sí se inspeccionaron en Q1 se habían creado a 50 o más días del cierre del trimestre (es decir, antes del 9 de febrero aproximadamente).

⁶³ Misma medida, pero para los tickets inspeccionados dentro del propio trimestre. Para el 2025-Q1, de los 2.498 tickets que se inspeccionaron en Q1, solo 188 (7,5%) habían sido creados en la última quincena de marzo. La gran mayoría (92,5%) se había creado antes.

⁶⁴ A efectos de consistencia; para arribar a las 13.388 inspecciones realizadas durante el ejercicio 2025 se debe sumar los 11.284 + 2.025 = 13.309, sumar los 691 de arrastres 2024 + 1 un caso atípico (DGFyCO-880080) = 13.388 y restar los 613 (Postergados al 2026).

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

programación POA, pero no necesariamente un deterioro equivalente en la gestión del stock de tickets pendientes.

En términos netos, el arrastre transferido al ejercicio siguiente resultó inferior al recibido en 78 tickets, por lo que no se advierte un incremento del stock interanual de tickets pendientes de inspección. En ese marco, la diferencia del Indicador 2.4.7 refleja principalmente un menor volumen de verificaciones especiales efectivamente computables durante el ejercicio 2025 respecto de la programación física prevista en el POA, en un contexto en el que la propia DGFyCO informó una disminución interanual de la actividad del 6%⁶⁵.

5.6.2. Indicador 2.4.15 -- Porcentaje de inspecciones con resultado "Finca Cerrada" en Verificaciones Especiales.

El POA 2025, mediante su Indicador 2.4.15 (Cuadro XXXVI)⁶⁶, establece como meta que el porcentaje de inspecciones con resultado "Finca Cerrada" en verificaciones especiales obligatorias no supere el 3%. Este indicador mide la ineffectividad inspectiva, entendida como aquellas inspecciones en las que no se obtiene un resultado sustantivo respecto del objeto fiscalizado, debido a la imposibilidad de acceder al inmueble.

Según el Informe Anual POA elaborado por la DGFyCO, este indicador registró una ejecución del 6% durante el ejercicio 2025.

Por su parte, del análisis de la base de inspecciones (solapa "Inspecciones", campo "ResultadoInspecciónCalificado"⁶⁷) se identificaron 774 inspecciones con resultado calificado como "Finca Cerrada", sobre un total de 13.388 inspecciones realizadas durante el ejercicio 2025. Ello arroja un porcentaje del 5,78%.

El valor recalculado supera en 2,78 puntos porcentuales la meta establecida y representa prácticamente el doble del límite previsto en el POA.

Cuadro 13 - Porcentaje de inspecciones con resultado "Finca Cerrada". Ejercicio 2025.

Concepto	Valor	Fuente
Inspecciones con resultado "Finca Cerrada" (calificado)	774	Base LIZA/MORE - Inspecciones
Total de inspecciones de VE realizadas	13.388	Base LIZA/MORE - Inspecciones
Porcentaje de Finca Cerrada	5,78%	Cálculo propio
Meta POA (Indicador 2.4.15)	3,00% (Máximo)	POA 2025, Cuadro XXXVI
Desvío	+2,78 pp.	Cálculo propio

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

⁶⁵ Informe Anual POA - Apartado "Verificaciones Especiales de Obra", página 4: "Comparativamente con el año anterior, la actividad disminuyó un 6%, ya que en dicho año (2024) se realizaron 14.260 inspecciones".

⁶⁶ POA 2025, página 82.

⁶⁷ Resultado de la inspección según el supervisor.

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

Asimismo, del análisis de la base LIZA/MORE (solapa “Inspecciones”) surge que el 53,6% de los registros calificados como “Finca Cerrada” presentan actas labradas, equivalentes a 415 casos sobre un total de 774⁶⁸⁶⁹.

El Manual de Procedimiento Inspectivo⁷⁰, en su apartado 5.1 “Finca Cerrada”, establece que “cuando el Inspector encuentre la finca/establecimiento cerrado, deberá tomar registro fotográfico de la situación. El Supervisor calificará el ticket como “finca cerrada” y procederá al cierre del procedimiento, archivando el ticket en el LIZA. En caso de ser necesario, podrá programarse una nueva inspección”.

En los descargos semestrales⁷¹, la DGFyCO atribuyó la causa de este desvío a que una parte significativa de las fincas cerradas proviene de verificaciones solicitadas por el Director de Obra, en las cuales este no siempre se presenta a la cita previamente coordinada. Como acción correctiva, se informó que se procedería a multar a los Directores de Obra que no concurren a las citas pautadas.

Asimismo, mediante ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS, se explicó que el circuito de infracciones se inicia una vez que el personal inspectivo de la DGFyCO labra las actas de comprobación en el marco de una inspección. Dichas actas son incorporadas al sistema y remitidas digitalmente a la Dirección General de Administración de Infracciones (DGAI), organismo competente para la tramitación, análisis y eventual aplicación de sanciones conforme a la normativa vigente. A partir de dicha instancia, el tratamiento de la falta continúa en el ámbito de la DGAI, incluyendo la intervención del presunto infractor y la resolución del procedimiento sancionatorio.

Análisis de la proporción de inspecciones con resultado “Finca Cerrada” por inspector.

A efectos de profundizar el análisis del indicador de ineffectividad inspectiva, se examinó la distribución del resultado “Finca Cerrada” a nivel individual. Del análisis surge una heterogeneidad entre inspectores: mientras algunos registran proporciones inferiores al 3%, cumpliendo el parámetro previsto en el POA a nivel individual, otros alcanzan valores del 14,0% y 14,7%.

⁶⁸ Ver apartado 5.7.1, sección “Correspondencia entre resultado calificado y actas labradas”.

⁶⁹ Por ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS, la DGFyCO informó que “se han adoptado diversas acciones orientadas a mejorar la efectividad de las inspecciones y reducir la recurrencia de resultados sin constatación efectiva. Adicionalmente, se optimizó la utilización de herramientas digitales como el Sistema de Fiscalización Electrónica Remota (SIFER), que permite canalizar subsanaciones de carácter documental sin requerir nuevas inspecciones presenciales, en aquellos casos en que la naturaleza de la falta así lo permite”.

⁷⁰ Última actualización aprobada por Disposición 875/DGFYCO/2024.

⁷¹ Instancia semestral de seguimiento del POA en la que la DGFyCO informa los indicadores con desvío respecto de las metas, sus causas y las acciones correctivas adoptadas.

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

Cuadro 14 - Distribución de la heterogeneidad de “Finca Cerrada” por inspector (n=33).

Tramo de % Finca Cerrada por inspector	Cantidad de inspectores	Comentario
0,00 % (sin Finca Cerrada)	5	4 inspectores con producción menor a 100 (no activos).
0,01 % a 3,00 % (cumplen meta individual)	2	
3,01 % a 5,99 %	16	Cerca de la meta
6,00 % a 9,99 %	8	Doblan o triplican la meta
10,00 % a 14,74 %	2	

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

La dispersión observada sugiere que el resultado “Finca Cerrada” no respondería exclusivamente a factores aleatorios o exógenos, sino que podría encontrarse asociado a patrones de programación, zonas de asignación, características de las obras fiscalizadas o prácticas operativas diferenciadas.

En respuesta al requerimiento efectuado⁷², el ente atribuyó la dispersión observada a factores de “azar” y al “criterio del agente”, sin acompañar un análisis cuantitativo de causas que permita sustentar dicha explicación.

Análisis complementario: campo “Finca Cerrada” vs. resultado calificado.

Asimismo, se detectó una inconsistencia entre el campo booleano “Finca Cerrada” de la base LIZA/MORE, que registra 1.546 inspecciones, equivalentes al 11,55% del total, y el campo “ResultadoInspecciónCalificado”, que registra 774 inspecciones con resultado “Finca Cerrada”, equivalentes al 5,78%.

En respuesta al requerimiento efectuado, mediante ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS, la DGFyCO manifestó que el campo “Finca Cerrada” tiene su origen en un dato booleano del checklist completado por el inspector, mientras que el campo “ResultadoInspecciónCalificado” es completado por el supervisor/calificador a partir de un desplegable que contiene todos los resultados posibles. En tal sentido, el organismo indicó que el resultado válido a efectos del cómputo del indicador es el consignado por el calificador.

5.6.3. Indicador 2.4.23 -- Porcentaje de fiscalizaciones de origen externo realizadas en Verificaciones Especiales Obligatorias.

El POA 2025, mediante su Indicador 2.4.23, establece una meta del 81% de fiscalizaciones de origen externo realizadas sobre las solicitadas en el ámbito de Verificaciones Especiales. Conforme surge de la respuesta brindada por el auditado mediante ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS, en LIZA/MORE las fiscalizaciones de

⁷² ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS, punto 7.

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

origen externo son aquellas inspecciones cuyo campo “Origen” registra un valor distinto de DGFyCO.

A partir de la base LIZA/MORE aportada, y aplicando el filtro “Origen” distinto de DGFyCO sobre las solapas “Creados” e “Inspecciones”, se identificaron los valores expuestos en el cuadro siguiente⁷³:

Cuadro 15 - Indicador 2.4.23.

Concepto	Total	Origen externo ⁷⁴	Origen interno (DGFyCO)
Solicitadas (solapa Creados)	16.400	11.446	4.954
Realizadas (solapa Inspecciones)	13.388	9.169	4.219

Fuente: Elaboración propia con información extraída de la base LIZA/MORE (campo “Origen”).

Sobre dicha base, el cociente entre fiscalizaciones de origen externo realizadas y solicitadas arroja un resultado de 80,1%⁷⁵, equivalente a 9.169 fiscalizaciones realizadas sobre 11.446 solicitudes registradas. Dicho valor resulta sustancialmente consistente con el 81% informado por el auditado en el Informe Anual POA.

La diferencia residual entre el valor recalculado y el informado podría obedecer al desfase temporal entre la fecha de corte de la extracción aportada en respuesta al requerimiento y la fecha de elaboración del Informe Anual POA, o bien a criterios de depuración aplicados por el organismo al momento de consolidar la información reportada.

5.6.4. Indicador 2.4.31 -- Porcentaje de fiscalizaciones de origen externo archivadas en Verificaciones Especiales Obligatorias.

El POA 2025, mediante su Indicador 2.4.31, establece una meta del 100% de fiscalizaciones de origen externo archivadas en el ámbito de Verificaciones Especiales. Según el Informe Anual POA elaborado por la DGFyCO, el indicador alcanzó un cumplimiento del 100%⁷⁶. A tal efecto, el auditado informó 11.350 solicitudes externas durante 2025, 9.150 fiscalizaciones externas realizadas y 2.251 solicitudes externas resueltas y archivadas sin inspección presencial⁷⁷.

⁷³ La solapa “Creados” fue considerada como universo de solicitudes registradas durante el ejercicio 2025, mientras que la solapa “Inspecciones” fue considerada como universo de fiscalizaciones efectivamente realizadas durante el mismo período.

⁷⁴ Administrado (Director de Obra), Atención Ciudadana, Defensoría del Pueblo, DGROC, entre otros.

⁷⁵ Equivalente a un cumplimiento del 98,89% frente a la meta del 81%.

⁷⁶ Informe Anual POA DGFyCO – Anexo Cuadros Metas Anuales, Nivel de Actividad Externa. Página 9.

⁷⁷ Informe Anual POA DGFyCO – Apartado Verificaciones Especiales. Página 4.

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

En respuesta al requerimiento⁷⁸ efectuado, el auditado explicitó la fórmula y la metodología de medición del indicador en los siguientes términos:

- ✓ Numerador: Fiscalizaciones de Origen Externo archivadas en Verificaciones Especiales = Área: AVO; Actividad: Archivado; Origen: NO es DGFYCO; Fecha de Edición: período en análisis.
- ✓ Denominador: Fiscalizaciones de Origen Externo solicitadas en Verificaciones Especiales = Área: AVO; Origen: NO es DGFYCO; Fecha de Creación: período en análisis.
- ✓ Fuente: LIZA/MORE.

Aplicando la fórmula informada por el auditado sobre la base aportada mediante ME-2026-00007026-AGCBA-DGINS, con el filtro “Origen” distinto de DGFyCO sobre las solapas “Archivado”, para el numerador, y “Creados”, para el denominador, surgen los siguientes valores:

Cuadro 16 - Indicador 2.4.31.

Componente	Cantidad
Numerador: Archivadas externas (a+b)	11.489
(a) Con orden de inspección emitida ⁷⁹	9.234
(b) Resueltas sin inspección presencial	2.255
Denominador -- Solicitadas externas	11.446
Resultado del indicador	100,4%

Fuente: Elaboración propia con información extraída de la base LIZA/MORE.

El cociente entre fiscalizaciones externas archivadas y solicitudes externas registradas arroja un resultado de 100,4%, equivalente a 11.489 actuaciones archivadas sobre 11.446 solicitudes externas. Dicho valor resulta coincidente con el cociente implícito que surge de las cifras informadas por el auditado en el Informe Anual POA, esto es, 11.401 actuaciones archivadas sobre 11.350 solicitudes externas.

Sin perjuicio de la validación numérica alcanzada, se advierte una inconsistencia temporal de carácter metodológico que afecta la calidad del indicador como instrumento de medición del desempeño. Ello obedece a que el numerador se computa según el criterio de Fecha de Edición dentro del período, es decir, la fecha

⁷⁸ ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS, punto 5.

⁷⁹ El componente (a) se obtuvo de la solapa “Archivado” de la base LIZA/MORE (Origen distinto a DGFyCO), considerando las actuaciones con orden de inspección emitida cuya Fecha de Edición, fecha de archivo, se registró durante el ejercicio 2025. Por ello, no resulta directamente comparable con las 9.169 fiscalizaciones externas realizadas que surgen de la solapa “Inspecciones” (Cuadro 15), computadas según la fecha de realización de la inspección. La diferencia entre ambas cifras, 65 actuaciones, es consistente con la asimetría temporal señalada en el presente apartado, en tanto el numerador del Indicador 2.4.31 se computa por Fecha de Edición y no por la fecha de realización de la inspección.

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

en la que el ticket fue archivado, mientras que el denominador se computa según el criterio de Fecha de Creación, esto es, la fecha en la que ingresó la solicitud.

En consecuencia, el indicador compara poblaciones referidas a momentos distintos del ciclo de gestión. Esta situación permite que el resultado supere teóricamente el 100%, como efectivamente ocurre en el ejercicio analizado. Por tal motivo, el valor obtenido no expresa estrictamente que se haya archivado la totalidad de las solicitudes externas creadas durante 2025, sino que durante dicho ejercicio se archivó un volumen de actuaciones externas superior al universo de solicitudes externas creadas en el mismo período.

La explicación brindada por el auditado⁸⁰, en cuanto a que parte de las inspecciones realizadas durante 2025 habrían ingresado en el ejercicio anterior, no subsana la inconsistencia metodológica señalada, sino que confirma su existencia. En efecto, el indicador no compara el flujo de actuaciones archivadas con el mismo universo de solicitudes que les dio origen, sino con un flujo de solicitudes correspondiente a un período que no necesariamente coincide con el de las actuaciones archivadas.

5.6.5. Indicador 2.4.35 -- Ratio de fiscalizaciones por inspector activo en Verificaciones Especiales.

El POA 2025, mediante su Indicador 2.4.35⁸¹, establece como meta anual un ratio de 498 fiscalizaciones por inspector activo en el área de Verificaciones Especiales. A los efectos del presente análisis, se consideró como dotación de inspectores activos la cifra de 28 agentes verificadores de obra informada por la DGFyCO en ME-2026-00007026-AGCBA-DGINS. Dicha cifra resulta consistente con la cantidad de inspectores que, según la base de inspecciones analizada, registraron 100 o más inspecciones durante el ejercicio 2025⁸².

Sobre la base de 13.388 inspecciones registradas en la solapa “Inspecciones” de la base LIZA/MORE, correspondientes al ejercicio 2025, el ratio recalculado asciende a 478⁸³ fiscalizaciones por inspector activo. Ello representa un nivel de cumplimiento del 96,0% respecto de la meta establecida. Si bien el desvío resulta bajo en términos absolutos, equivalente a 20 inspecciones menos por inspector, el indicador no fue alcanzado.

Cabe señalar que el total de inspecciones registradas durante el ejercicio, 13.388, resulta inferior a la meta global de 13.900 verificaciones especiales prevista en el POA

⁸⁰ ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS, punto 5.

⁸¹ Plan Operativo Anual DGFYCO. Página 87 (Cuadro XXXVIII).

⁸² Considerando los agentes que integran la solapa “Inspecciones”, columna “Inspectores_Intervinientes”; campo que indica el inspector que realizó la inspección. Según la base LIZA/MORE durante el 2025 intervinieron 33 inspectores.

⁸³ Se considera la producción total del área dado que el indicador busca medir la producción en su conjunto y no la producción individual promedio. Si se buscara medir la productividad efectiva de los 28 inspectores considerados “activos” (+100 inspecciones), el ratio baja a 468 fiscalizaciones.

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

2025⁸⁴, a partir de la cual se deriva el ratio anual estimado de fiscalizaciones por inspector. En tal sentido, la brecha identificada en el nivel de actividad incide directamente en el resultado del indicador, en tanto reduce el volumen efectivo de inspecciones considerado para evaluar la carga operativa promedio por inspector activo.

Por lo tanto, el desvío observado en el Indicador 2.4.35 debe ser leído en forma conjunta con el incumplimiento de la meta global de verificaciones especiales, y no necesariamente como una evidencia autónoma de baja productividad individual de los inspectores activos.

Cuadro 17 - Ratio de fiscalizaciones por inspector activo. Ejercicio 2025.

Concepto	Valor	Fuente
Total de inspecciones de VE realizadas (2025)	13.388	Base LIZA/MORE - Inspecciones
Inspectores activos en VE	28	PV-2026-15463187 (pto. 12)
Ratio calculado (inspecciones / inspector)	478	Cálculo propio
Meta POA (Indicador 2.4.35)	498	POA 2025, Cuadro XXXVIII
Nivel de cumplimiento	96,0%	Cálculo propio

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE y ME-2026-00007026-AGCBA-DGINS.

Análisis de la distribución de la producción inspectiva por agente verificador.

A efectos de evaluar la homogeneidad en la distribución de la carga de trabajo, se analizó la producción individual de los 28 inspectores que registraron 100 o más inspecciones durante el ejercicio 2025. Los cinco inspectores restantes que figuran en la base fueron excluidos del análisis distributivo, por no integrar la dotación activa plena durante el período bajo análisis o por presentar una participación marginal en el volumen total de inspecciones.

Cuadro 18 - Estadísticos de distribución de la producción inspectiva (inspectores activos). Ejercicio 2025.

Estadístico	Valor
Inspectores activos (≥ 100 inspecciones).	28
Total de inspecciones realizadas por inspectores activos considerados en el análisis distributivo.	13.125
Media ⁸⁵ .	468,8
Mediana ⁸⁶ .	469,0
Desvío estándar ⁸⁷ .	72,7

⁸⁴ POA 2025. Indicador 2.4.7 Cuadro XXXV. Página 80.

⁸⁵ Promedio de inspecciones realizadas por los 28 inspectores. El objetivo es observar cómo se distribuye la carga entre los inspectores activos (13.125/28)

⁸⁶ Se ordenan las 28 producciones de menor a mayor. Como 28 es par, la mediana es el promedio de los valores en las posiciones 14 y 15. Ambos valen 469, así que la mediana es 469.

⁸⁷ El desvío estándar de 72,7 inspecciones indica que la producción individual de los inspectores activos se apartó del promedio anual en aproximadamente 73 inspecciones. Considerando que la media fue de 468,8 inspecciones, la banda comprendida entre una desviación estándar por debajo y por encima del promedio se ubica aproximadamente entre 396 y 542 inspecciones. Ello permite interpretar que una parte significativa de los

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

Coefficiente de variación ⁸⁸ .	15,5%
Mínimo ⁸⁹ .	230
Máximo ⁹⁰ .	584
Rango ⁹¹ .	354

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

La distribución presenta un coeficiente de variación del 15,5%, lo que indica una dispersión relativamente baja en la asignación de la carga inspectiva entre los agentes verificadores. Asimismo, la media, 468,8 inspecciones, y la mediana, 469,0 inspecciones, resultan prácticamente coincidentes, circunstancia que sugiere una distribución simétrica, sin sesgos pronunciados. En términos generales, ello permite concluir que la carga de trabajo entre los inspectores activos fue razonablemente homogénea durante el período auditado.

No obstante, se observa que el rango entre el inspector con menor producción, 230 inspecciones, y el de mayor producción, 584 inspecciones, asciende a 354 inspecciones. Dicha diferencia representa un diferencial significativo respecto del valor mínimo y evidencia la presencia de al menos un caso de baja producción relativa dentro del conjunto analizado.

Cabe señalar que la dispersión observada se encuentra significativamente influida por un inspector⁹² que registra 230 inspecciones, valor equivalente a menos de la mitad de la media del grupo. Su desvío individual respecto de la media, de menos 238,8 inspecciones, incrementa de manera relevante el desvío estándar del conjunto.

En efecto, al excluir dicho caso del análisis, el desvío estándar desciende de 72,7 a 56,7, el coeficiente de variación se reduce de 15,5% a 11,9% y el rango cae de 354 a 218 inspecciones. Ello evidencia que los 27 inspectores restantes presentan una distribución de carga de trabajo considerablemente más homogénea que la reflejada por el conjunto completo.

En consecuencia, la menor producción relativa del agente mencionado no parece responder a la dinámica general de asignación de carga del grupo, sino a una situación particular.

inspectores se concentró en torno al valor medio, sin perjuicio de la existencia de casos puntuales por debajo o por encima de dicho rango. En consecuencia, el nivel de dispersión observado no evidencia, por sí mismo, una distribución marcadamente desigual de la carga inspectiva. Calculada por Excel, fórmula DESVEST.M.

⁸⁸ El coeficiente de variación del 15,5% indica que la dispersión de la producción individual representa una proporción acotada respecto del promedio de inspecciones por agente. En otros términos, si bien existen diferencias entre inspectores, la variabilidad observada no resulta elevada en relación con el volumen promedio de producción, por lo que la distribución de la carga inspectiva puede considerarse razonablemente homogénea. Cálculo: Es el desvío estándar dividido por la media, expresado como porcentaje: $(72,7 / 468,8) \times 100 = 15,5\%$.

⁸⁹ El inspector activo con menor producción.

⁹⁰ La inspectora con mayor producción.

⁹¹ Máximo menos mínimo: $584 - 230 = 354$.

⁹² En la actualidad (2026) no forma parte de la nómina.

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

Dotación efectiva ajustada.

Por NO-2026-00009470-AGCBA-DGINS se solicitó información complementaria sobre el desempeño individual de los agentes verificadores activos durante el ejercicio 2025⁹³. Mediante ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS, la DGFyCO remitió la documentación solicitada. Sobre dicha base, se procedió a estimar la dotación efectiva operativa de la Gerencia Operativa de Verificaciones Especiales, con el propósito de contextualizar el cumplimiento del Indicador 2.4.35 a la luz del régimen de licencias, sin reemplazar el cálculo formal del POA, que se realiza sobre la dotación nominal.

Para cada uno de los 28 inspectores activos del área, definidos como aquellos que registraron 100 o más inspecciones durante el ejercicio, se calculó la disponibilidad efectiva anual mediante la fórmula: (365 días menos días de licencia 2025) dividido 365. Los días de licencia fueron computados en días corridos, conforme la planilla aportada por la DGFyCO. El resultado de dicha fórmula representa, para cada inspector, el porcentaje del año efectivamente disponible (su disponibilidad individual).

La suma de dichas disponibilidades individuales arroja una dotación efectiva equivalente de 25,49 inspectores-año. Este valor fue utilizado como denominador alternativo para recalcular el Indicador 2.4.35, exclusivamente a efectos analíticos.

Cuadro 19 - Indicador 2.4.35 en tres versiones de cálculo.

Concepto	Versión Informe POA	Versión calculada por el equipo auditor (AGCBA)	Versión Dotación Efectiva ajustada
Numerador (inspecciones VE 2025)	13.362	13.388	13.388
Denominador (dotación)	28	28	25,49
Ratio calculado (inspecciones / inspector)	477,21⁹⁴	478,1	525,2
Meta POA	498	498	498
% cumplimiento meta	96,0⁹⁵ %	96,0 %	105,5 %

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la DGFyCO.

Al ajustar el denominador del Indicador 2.4.35 por la dotación efectiva equivalente, el ratio se eleva de 478,1 a 525,2 inspecciones por inspector-año. Ello representa un cumplimiento del 105,5% de la meta prevista, superando el parámetro establecido en el POA.

⁹³ Punto 7, apartado a) del Requerimiento “detalle de licencias, ausencias prolongadas, periodos de incorporación o desafectación y funciones parciales que permitan ajustar el cálculo de productividad”.

⁹⁴ El informe Anual POA en su página 10 muestra un resultado de 478 para el indicador 2.4.35. Lo cual resulta inconsistente con la cantidad de fiscalizaciones informadas en página 8 (13.362) y la cantidad de inspectores activos durante el 2025, manifestadas por ME-2026-00007026-AGCBA-DGINS.

⁹⁵ Resultado real 95,82%, redondeado 96%.

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

Esta circunstancia evidencia que el incumplimiento formal del indicador, calculado sobre la dotación nominal, se explica al menos parcialmente por el impacto de las licencias sobre la capacidad operativa efectiva del área. En otros términos, la productividad del personal efectivamente disponible, medida en inspectores-año equivalentes, se ubicó por encima de la meta prevista.

Sobre la planilla aportada, se observa que 12 inspectores, equivalentes al 42,9% del total, registraron más de 30 días de licencia durante 2025. Este subconjunto concentra la mayor parte de la pérdida operativa del área. La distribución por nivel de ausencia se expone a continuación:

Cuadro 20 - Distribución de ausencias prolongadas entre los 28 inspectores activos.

Clasificación	Inspectores	Días totales
Ausencia significativa (>3 meses, <50 % año)	2	234
Ausencia prolongada (>30 días, ≤90 días)	10	452
Total ausencias prolongadas (>30 días)	12	686

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la DGFyCO.

De los 28 inspectores activos, 12 registraron ausencias superiores a 30 días durante el ejercicio 2025, concentrando casi el 75% de los días de licencia del grupo. Ello confirma que la pérdida de dotación efectiva no se distribuyó uniformemente en todo el plantel, sino que se originó principalmente en un subconjunto acotado de agentes. Esta situación contribuye a explicar, en parte, la dispersión de productividad individual observada.

En consecuencia, el recálculo del indicador con dotación efectiva ajustada por licencias permite concluir que la productividad individual del personal efectivamente disponible se ubicó por encima de la meta prevista. Por lo tanto, la subejecución de la meta global de verificaciones especiales no puede atribuirse, sin más, a una baja productividad individual de los inspectores activos.

Sin embargo, este resultado tampoco permite afirmar, por sí solo, que la dotación disponible haya sido suficiente para atender la totalidad de la demanda inspectiva del ejercicio. Lo que sí se verifica es que la utilización de una dotación nominal, sin ajuste por licencias, no contempla un factor que podría disminuir la capacidad operativa disponible durante el período.

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

5.6.6. Indicador 2.4.41 -- Porcentaje de inspecciones de VE cerradas en un máximo de 6 días hábiles.

El POA 2025 establece, mediante su Indicador 2.4.41⁹⁶, que el 92% de las inspecciones de Verificaciones Especiales debe ser cerrado por el calificador, supervisor, en un plazo máximo de 6 días hábiles contados desde la fecha de realización de la inspección.

Según el Informe Anual POA elaborado por la DGFyCO, el indicador alcanzó un resultado del 85%⁹⁷, lo que representa un cumplimiento del 93% respecto de la meta prevista. Dicho informe señala que, sobre un total de 13.438 inspecciones con fecha de cierre por calificador, 11.469 fueron cerradas dentro del plazo establecido⁹⁸.

Del análisis efectuado sobre la base LIZA/MORE, solapa “Inspecciones”, que contiene 13.388 registros con Fecha_Cierre_Validador⁹⁹, se obtuvieron los siguientes resultados:

Cuadro 21 - Indicador 2.4.41. Cierre en plazo. Ejercicio 2025.

Concepto	Informe Anual POA	Cálculo propio	Fuente
Inspecciones con cierre por calificador	13.438 ¹⁰⁰	13.388	Informe Anual POA - Base LIZA/MORE
Cerradas en <=6 días hábiles	11.469	11.035	Informe Anual POA - Cálculo propio
Porcentaje	85%	82,4%	
Meta POA	92%	92%	POA 2025
Cumplimiento de la meta	93%	89,6%	Cálculo propio

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE e Informe Anual POA DGFyCO.

Se observa una diferencia de 2,6 puntos porcentuales entre el cálculo propio, 82,4%, y el valor reportado en el Informe Anual POA, 85%. Dicha diferencia podría obedecer a la exclusión de feriados nacionales y locales en el conteo de días hábiles efectuado por el auditado, criterio que no fue replicado en el presente cálculo. Sin perjuicio de ello, ambas fuentes coinciden en que la meta del 92% no fue alcanzada.

Estadísticos descriptivos de los tiempos del proceso.

A efectos de complementar el análisis del indicador, se calcularon tres intervalos temporales sobre la totalidad de los 13.388 registros de la base de inspecciones: el plazo entre la creación del ticket y la realización de la inspección, el plazo entre la

⁹⁶ Plan Operativo Anual 2025, página 89. Cuadro XL.

⁹⁷ Informe Anual POA 2025 – Anexo Cuadros Metas Anuales – Tiempos Máximos. Página 10.

⁹⁸ Informe Anual POA 2025 – DGFyCO. Página 5.

⁹⁹ Fecha de cierre de la inspección por parte del supervisor.

¹⁰⁰ Cabe señalar que los universos informados por la DGFyCO presentan diferencias menores entre indicadores, circunstancia que podría obedecer a distintos criterios de corte, depuración o consolidación de la información. En el presente análisis se utilizó como universo homogéneo la base LIZA/MORE puesta a disposición del equipo auditor. Para el indicador 2.4.7 el Informe Anual POA habían informado 13.362 verificaciones.

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

inspección y el cierre por calificador, y el plazo total entre la creación del ticket y su cierre:

Cuadro 22 - Estadísticos de tiempos del proceso. VE 2025.

Estadístico	Creación a Inspección (días corridos) ¹⁰¹	Inspección a Cierre (días hábiles)	Creación a Cierre (días hábiles)
N	13.388	13.388	13.388
Media	14,0	4,1	14,1
Mediana	9,0	3,0	11,0
Desvío estándar	13,9	2,5	10,5
P25	6	2	7
P75	18	6	18
P90	33	8	28
P95	42	9	36
Mínimo	0	1	1
Máximo	167	26	123

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

Del cuadro surgen las siguientes consideraciones:

- En primer lugar, el intervalo entre la creación del ticket y la realización de la inspección presenta una mediana de 9 días corridos, con un percentil 75 de 18 días y un percentil 90 de 33 días. Este tramo del proceso, vinculado con la programación y asignación de la inspección, muestra una mayor dispersión, con un desvío estándar de 13,9 días y un caso extremo¹⁰² de hasta 167 días corridos.
- En segundo lugar, el intervalo entre la inspección y el cierre por calificador, que constituye el tramo medido por el Indicador 2.4.41, presenta una mediana de 3 días hábiles, con un percentil 75 de 6 días y un percentil 90 de 8 días. La dispersión resulta menor, con un desvío estándar de 2,5 días, lo que indica una mayor regularidad relativa en esta etapa del proceso.
- En tercer lugar, el tiempo total del circuito, medido entre la creación del ticket y el cierre por calificador, registra una mediana de 11 días hábiles, con un percentil 75 de 18 días y un percentil 90 de 28 días hábiles. Distribución por rangos de días hábiles (inspección a cierre por calificador).

¹⁰¹ El intervalo “Creación a Inspección” se expresa en días corridos por tratarse de una medición descriptiva del tiempo real transcurrido desde la generación del ticket hasta la realización efectiva de la inspección, tramo que refleja la espera operativa previa al acto inspectivo y no se encuentra alcanzado por una meta POA específica en días hábiles. En cambio, el intervalo “Inspección a Cierre” se calcula en días hábiles por corresponder al tramo definido por el Indicador 2.4.41 del POA 2025.

¹⁰² El caso en cuestión es el ticket DGFyCO-727059. Asimismo existen tres tickets con un intervalo de más de 120 días corridos (DGFyCO-749401, DGFyCO-779216 y DGFyCO-783462).

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

Cuadro 23 - Distribución por rangos. Intervalo inspección-cierre. VE 2025.

Rango	Cantidad ¹⁰³	Porcentaje	Acumulado	Referencia
0 días	0	0,0%	0,0%	Cierre el mismo día
1 día	827	6,2%	6,2%	
2 días	3.734	27,9%	34,1%	
3 días	2.325	17,4%	51,4%	Mediana
4 días	1.707	12,8%	64,2%	
5 días	1.369	10,2%	74,4%	
6 días	1.073	8,0%	82,4%	Umbral POA
7-9 días	1.804	13,5%	95,9%	
10-14 días	534	4,0%	99,9%	
15 o más días	15	0,1%	100,0%	Valores atípicos

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

La distribución por rangos permite observar que el 51,4% de las inspecciones fue cerrado dentro de los 3 días hábiles posteriores a la inspección, mientras que el 74,4% fue cerrado dentro de los 5 días hábiles. El umbral de 6 días hábiles previsto por el POA se alcanza con un acumulado del 82,4%.

En consecuencia, el 17,6% restante, equivalente a 2.353 inspecciones, excedió el plazo establecido por el indicador. La mayor parte de esos casos se concentra en el rango de 7 a 9 días hábiles, que representa el 13,5% del total. Por su parte, los casos extremos, definidos como aquellos con 15 o más días hábiles entre la inspección y el cierre, representan apenas el 0,1% del universo analizado.

Evolución trimestral del Indicador 2.4.41.

Cuadro 24 - Indicador 2.4.41 por trimestre. VE 2025.

Trimestre	Insp. con cierre	Cerradas <=6 dah.	Porcentaje	Desvío sobre la meta (92%)
1.T	3.189	2.652	83,2%	9,6%
2.T	3.482	2.633	75,6%	17,8%
3.T	3.645	3.104	85,2%	7,4%
4.T	3.072	2.646	86,1%	6,4%
Total	13.388	11.035	82,4%	10,4%

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

La meta del 92% no fue alcanzada en ningún trimestre del ejercicio. El segundo trimestre presenta el menor nivel de cumplimiento, con un 75,6% de inspecciones cerradas dentro del plazo de 6 días hábiles. A partir del tercer trimestre se observa

¹⁰³ El total suma 13.388.

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

una mejora relativa, con valores de 85,2% y 86,1% en el tercer y cuarto trimestre, respectivamente.

Tiempos de cierre por tipo de hito (motivo de inspección).

Cuadro 25 - Tiempos de cierre por motivo. Principales hitos. VE 2025.

Motivo	n	Mediana	P75	<=6 dah.	Observación
Denuncia SUACI ¹⁰⁴	1.212	2	3	98,3%	Mejor desempeño.
Verificación de Clausura	242	3	4	90,1%	
Demolición	1.208	3	5	85,6%	
Demolición Final	1.095	3	5	87,3%	
Excavación 50%	705	4	6	83,4%	
AVO 1	791	4	6	79,1%	
AVO 2	813	4	6	77,6%	
AVO 3	830	4	6	83,4%	
AVO 4	1.114	3	6	81,6%	
Obra Finalizada sin AVO4	781	4	7	73,9%	
Verif. Intimación	1.774	4	6	78,8%	
Verif. Intimación AVO 4	585	5	7	73,5%	
Verif. Intimación Crítica	429	3	5	80,4%	

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE. Mediana y P75 en días hábiles.

Del análisis por tipo de hito surge una heterogeneidad significativa en los tiempos de cierre por calificador, circunstancia que resulta esperable en atención a la distinta naturaleza y complejidad de las actuaciones.

Las denuncias SUACI presentan el mejor desempeño relativo, con una mediana de 2 días hábiles y un 98,3% de cierre dentro del plazo de 6 días hábiles.

En el extremo opuesto, las inspecciones correspondientes a “Obra Finalizada sin AVO 4” y “Verificación de Intimación AVO 4” registran los menores porcentajes de cierre en plazo, con 73,9% y 73,5%, respectivamente. Dichos valores sugieren una mayor complejidad operativa o mayores demoras en la calificación de este tipo de actuaciones.

Por su parte, las verificaciones correspondientes al plan obligatorio, AVO 1 a AVO 4, presentan medianas de cierre de entre 3 y 4 días hábiles, con niveles de cumplimiento en plazo que oscilan entre el 77,6%, para AVO 2, y el 83,4%, para AVO 3. En todos los casos, dichos valores se ubican por debajo de la meta del 92% prevista en el POA.

¹⁰⁴ SUACI: Sistema Único de Atención Ciudadana.

Análisis del tiempo total del circuito (creación del ticket a cierre).

El tiempo total del circuito¹⁰⁵, medido desde la creación del ticket en LIZA/MORE hasta el cierre por calificador, registra una mediana de 11 días hábiles. Asimismo, el percentil 90 se ubica en 28 días hábiles, lo que implica que el 10% de las actuaciones demora más de un mes hábil completo en completar el circuito. El caso extremo registra 123 días hábiles, equivalente aproximadamente a seis meses.

Este tramo total comprende tanto la etapa de programación y asignación de la inspección como la etapa posterior de cierre por calificador. Si bien la primera etapa, comprendida entre la creación del ticket y la realización de la inspección, no integra el objeto específico del Indicador 2.4.41, impacta directamente en la oportunidad global del proceso de control.

En tal sentido, se observa que la dispersión temporal resulta mayor en la etapa de creación a inspección, que registra un desvío estándar de 13,9 días corridos, que en la etapa de inspección a cierre, cuyo desvío estándar asciende a 2,5 días hábiles. Ello sugiere que la principal fuente de variabilidad temporal del circuito se concentra en la instancia de programación y asignación de las inspecciones, más que en la instancia de calificación.

A partir del análisis precedente, se advierte que la mayor dispersión temporal del circuito no se concentra en la etapa posterior a la inspección, sino en el tramo comprendido entre la creación del ticket y su efectiva realización en campo. Por tal motivo, a efectos de interpretar adecuadamente el desempeño del Indicador 2.4.41 y comprender los factores que inciden en la oportunidad global del proceso, resulta necesario describir previamente cómo funciona la programación de las inspecciones de Verificaciones Especiales, cuáles son los criterios que condicionan su asignación y qué actores intervienen hasta que el ticket queda en condiciones de ser ejecutado.

Programación de las inspecciones.

La programación de las inspecciones de Verificaciones Especiales constituye la etapa inicial del circuito inspectivo. Durante el período auditado, dicho proceso se encontraba regulado por el procedimiento DGFYCO-PRO-01 Rev. 07 “Programación y Fiscalización”, vigente desde el 21 de noviembre de 2024, y por el Manual de Procedimiento Inspectivo aprobado por Disposición N° 875-DGFyCO/24.

El proceso tiene como responsable principal a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras y, en materia de Verificaciones Especiales, se instrumenta a través de la Gerencia Operativa de Verificaciones Especiales (GOVE) y de su Subgerencia Operativa Inspectiva (SOINSP). Para ello, se apoya principalmente en dos sistemas: el Sistema de Gestión Integral de Procesos LIZA, que genera un ticket por cada

¹⁰⁵ Ver cuadro 22 del presente informe.

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

actuación y administra su flujo desde la creación hasta el archivo, y el Portal Web del Director de Obra, mediante el cual los profesionales declaran los avances de obra y solicitan las verificaciones obligatorias correspondientes.

Si bien los requerimientos pueden tener origen externo, denuncias SUACI, oficios o pedidos de organismos, o interno, otras áreas de la Agencia, actuaciones preventivas o actuaciones previas, en el caso de las Verificaciones Especiales la fuente principal es la solicitud efectuada por el Director de Obra. Para ello, el profesional debe haber dado previamente de alta la obra en el Portal Web del Director de Obra, mediante clave AGIP Ciudad Nivel 2 y con sustento en el expediente del permiso tramitado ante la DGROC. A partir de ese registro, solicita cada verificación obligatoria en oportunidad del hito correspondiente, ya sea demolición, excavación o Verificaciones Especiales N° 1 a 4, conforme a la reglamentación aplicable del Código de Edificación.

Recibida la solicitud, el backoffice de la Subgerencia Operativa Inspectiva verifica los datos y la documentación cargada, la correlatividad de las verificaciones requeridas y los antecedentes existentes en LIZA. En caso de detectar anomalías, observa o rechaza la solicitud y comunica dicha situación al profesional mediante correo electrónico automático del Portal, a efectos de su subsanación. En cambio, si la solicitud es validada, el sistema genera automáticamente el ticket en LIZA.

Cuando el requerimiento proviene de áreas internas o externas distintas del Director de Obra, el backoffice analiza el caso y, según corresponda, lo resuelve por vía documental, lo deriva a inspección presencial o lo anula cuando se encuentra mal derivado o duplicado.

Conforme al procedimiento, cada ticket atraviesa una etapa de evaluación de criticidad¹⁰⁶ en la que el área de origen le asigna, según el motivo de la inspección, un tipo de fecha que condiciona su programación. Dichas categorías comprenden la fecha fija, cuando la inspección debe realizarse en un día determinado y sin margen de postergación; la fecha límite, cuando existe un plazo máximo de cumplimiento; la fecha sugerida, cuando se establece una fecha posible de realización; y la fecha mínima, cuando el sistema no permite programar la inspección antes de determinado momento.

La criticidad en sentido estricto, clasificada como alta, media o baja, con plazos de atención (días hábiles), se aplica únicamente a las denuncias SUACI. En cambio, para las solicitudes efectuadas por los Directores de Obra, que constituyen la mayor proporción de las Verificaciones Especiales, no se aplica dicha clasificación de criticidad, sino que rigen los parámetros temporales asignados al ticket y la zona geográfica correspondiente.

¹⁰⁶ Programación y fiscalización DGFyCO-PRO-01 Rev.7. Apartado 6.1.3. Página 5.

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

Una vez aprobado por los operadores habilitados, el ticket queda disponible para su asignación. El sistema LIZA agrupa y prioriza las inspecciones según criterios de proximidad geográfica y criticidad, asignándolas a los inspectores de manera automática. La prioridad se otorga, en primer término, a las inspecciones cargadas con fecha fija y, sucesivamente, a aquellas con fecha límite, fecha sugerida y fecha mínima.

No obstante, en determinados supuestos la asignación requiere intervención manual, especialmente cuando se trata de zonas alejadas o de inspecciones que deben coordinarse con terceros, tales como profesionales, denunciante o responsables técnicos. Esta modalidad resulta frecuente en el ámbito de las Verificaciones Especiales, dado que en muchos casos el acceso a la finca debe ser previamente coordinado.

El inspector toma conocimiento del ticket asignado a través de la aplicación LIZA Mobile, instalada en su tablet, y concurre a la finca en la fecha indicada, previa consulta obligatoria de los antecedentes de la actuación.

Constituyen una excepción a este esquema las inspecciones que se programan con fecha fija por requerir el acceso a la finca asegurado por el profesional. Tal es el caso de las Verificaciones Especiales N° 4, conforme a obra, cuyo requerimiento es remitido por expediente electrónico desde la DGROC y cuya fecha y horario son informados por la SOINSP al Director de Obra y cargados en LIZA. También integran este supuesto las demoliciones iniciales y los operativos coordinados con día y hora predeterminados.

De este modo, la etapa de programación concluye con el ticket aprobado, priorizado y asignado a un inspector, en condiciones de ser ejecutado en campo.

Del análisis integral de la planificación y programación de las Verificaciones Especiales durante el ejercicio 2025 surge que el proceso presenta aspectos susceptibles de mejora. En particular, el esquema de programación se apoya, en gran medida, en una lógica reactiva, en tanto depende de que el Director de Obra solicite cada hito a través del Portal Web del Director de Obra.

En el plano de la programación operativa, no se identificaron criterios formales documentados de priorización basados en criticidad de la obra, antigüedad, zona, antecedentes, tipo de hito u otros factores de riesgo. Asimismo, el tramo comprendido entre la creación del ticket, su programación y su asignación concentra la mayor demora y dispersión temporal del circuito, sin encontrarse alcanzado por un indicador específico del POA que permita medirlo y monitorearlo en forma sistemática.

En el plano de la planificación, no se verificó la existencia de un mecanismo sistemático orientado a detectar incumplimientos en los hitos intermedios del plan de Verificaciones Especiales. En tal sentido, el propio organismo informó que “no existe

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

un proceso documentado”, limitando la actuación de oficio, principalmente, a los casos de obras finalizadas sin AVO 4.

Asimismo, mediante ME-2026-00010126-AGCBA-DGINS, el ente confirmó que no existe un identificador común entre el Portal Web del Director de Obra y LIZA/MORE, ni controles de conciliación periódicos entre ambos sistemas. Respecto de las inconsistencias detectadas a nivel de parcelas, las atribuyó a diferencias de normalización catastral sobre la base de un muestreo acotado. En cuanto a las obras finalizadas con hitos pendientes, no acreditó su atención efectiva, remitiendo la responsabilidad al profesional y al régimen de multas aplicable.

En consecuencia, la planificación y programación de las Verificaciones Especiales se sustenta principalmente en prácticas operativas, en la automatización del sistema y en la iniciativa del administrado. Esta situación se ve condicionada, además, por una dotación inspectiva activa mayormente absorbida por la demanda ordinaria de solicitudes, lo que restringe la capacidad del área para desarrollar controles proactivos o mecanismos sistemáticos de detección de hitos no solicitados.

Análisis de los descargos semestrales sobre el Indicador 2.4.41.

De la documentación aportada por la DGFyCO surge que el Indicador 2.4.41 no fue analizado entre los indicadores con desvío informado en los descargos semestrales, pese a que la meta del 92%¹⁰⁷ no fue alcanzada en ninguno de los cuatro trimestres del ejercicio.

En efecto, conforme el recálculo efectuado sobre la base LIZA/MORE, el porcentaje de inspecciones cerradas dentro del plazo de 6 días hábiles osciló entre el 75,6% y el 86,1% durante el ejercicio 2025, ubicándose en todos los casos por debajo del parámetro previsto en el POA. En consecuencia, la ausencia de una explicación específica en los descargos limita la trazabilidad de las causas del desvío y dificulta la identificación de eventuales medidas correctivas adoptadas por el organismo.

5.6.7. Indicador 2.4.45 -- Tickets resueltos por backoffice sin inspección presencial.

El POA 2025, mediante su Indicador 2.4.45, establece como meta la resolución de 2.600 tickets por el área de backoffice, sin necesidad de inspección presencial, en el ámbito de Verificaciones Especiales. Este indicador refleja la capacidad del área para resolver actuaciones mediante fiscalización remota o análisis técnico-documental.

¹⁰⁷ Por NO-2026-00009470-AGCBA-DGINS, punto 6), se solicitó informar “las razones por las cuales este indicador no fue incluido en los descargos semestrales”. Mediante ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS, el auditado remitió un cuadro mensual con las cifras desagregadas del indicador. Sin embargo, la información aportada no resultó trazable ni conciliable con los registros del POA ni con la base LIZA.

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

A efectos del presente análisis, se utilizaron como aproximación operativa los registros identificados como tipo “SIP”¹⁰⁸ en la solapa “Archivado” de la base LIZA/MORE, por considerarse que representan actuaciones resueltas sin intervención inspectiva presencial¹⁰⁹. Sobre dicha base, se identificaron 2.705 registros durante el ejercicio 2025, cifra que supera en 105 casos la meta prevista y equivale a un nivel de cumplimiento estimado del 104,0%.

Cabe dejar constancia de que el Informe Anual POA elaborado por la DGFyCO reporta 2.701 tickets resueltos por backoffice sin inspección presencial, mientras que el recálculo efectuado sobre la solapa “Archivado” de la base LIZA/MORE identificó 2.705 registros con elemento “SIP”. La diferencia de 4 registros resulta marginal y no altera la conclusión del análisis.

Cuadro 26 - Tickets resueltos por backoffice sin inspección presencial. Ejercicio 2025.

Concepto	Valor	Fuente
Registros tipo “SIP” utilizados como aproximación operativa del indicador	2.705 ¹¹⁰	Base LIZA/MORE - Archivado
Meta POA (Indicador 2.4.45)	2.600	POA 2025
Nivel de cumplimiento estimado	104,0%	Cálculo propio

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE (solapa Archivado).

En función de lo expuesto, el Indicador 2.4.45 presenta un nivel de cumplimiento superior a la meta prevista para el ejercicio 2025. Asimismo, se verifica una diferencia marginal entre el valor informado por la DGFyCO y el recálculo efectuado por el equipo de auditoría sobre la base LIZA/MORE, sin impacto sustantivo sobre la evaluación del indicador.

5.6.8. Indicador 2.4.52 – Fiscalizaciones SIFER Finalizadas no Vencidas.

Conforme al POA 2025, la fórmula declarada para el Indicador 2.4.52 contempla las siguientes categorías: subsanaciones WEB finalizadas aprobadas, rechazadas, con irregularidades y vencidas con observaciones. La meta anual prevista asciende a 910 fiscalizaciones, distribuidas trimestralmente en 225, 230, 230 y 225 casos, respectivamente.

Aplicando la fórmula POA sobre la base SIFER provista por el ente, se obtiene la siguiente composición para el ejercicio 2025:

¹⁰⁸ En la solapa “Archivado”, los registros con Elemento = “Sip” (2.705 casos en 2025) se utilizaron como aproximación operativa de los tickets resueltos por backoffice sin inspección presencial (Indicador 2.4.45).

¹⁰⁹ Los registros analizados bajo este criterio, no tienen reflejo en la solapa Inspecciones del base LIZA/MORE.

¹¹⁰ Integrados por los 2.694 que figuran en “Creados” y “Archivados” en LIZA/MORE (no en “Inspecciones”) + 11 SIP Archivados en 2025, creados en 2024.

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

Cuadro 27 -Composición general, por categoría, del Indicador 2.4.52.

Categoría ¹¹¹	SIFER	Inf. Anual POA.	Diferencia	% diferencia
Aprobada ¹¹²	1.044	982	+62	+6,3%
Rechazada	19	21	-2	-9,5%
Con Irregularidades	74	63	+11	+17,5%
Vencidas con Observaciones	123	119	+4	+3,4%
TOTAL Indicador 2.4.52	1.260	1.185	+75	+6,3%

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos de la base SIFER.

El recálculo efectuado por el equipo de auditoría arroja un total de 1.260 casos computables para el indicador, valor superior en 75 registros al informado en el Informe Anual POA, que reportó 1.185 casos. La diferencia equivale a un 6,3% adicional respecto del valor informado por la DGFyCO.

El desglose trimestral evidencia que la meta prevista fue superada en los cuatro trimestres del ejercicio, con desvíos positivos de distinta magnitud respecto de la programación trimestral.

Cuadro 28 -Composición trimestral del Indicador 2.4.52.

Trimestre 2025	Meta POA	Ejecutado	% Cumplimiento	Desvío sobre meta	Estado descargo
1° Trimestre 2025	225	252	112,0%	+12,0%	NO descargado
2° Trimestre 2025	230	301	130,9%	+30,9%	NO descargado
3° Trimestre 2025	230	363	157,8%	+57,8%	Sí descargado
4° Trimestre 2025	225	344	152,9%	+52,9%	Sí descargado
TOTAL ANUAL 2025	910	1.260	138,5%	+38,5%	

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos de la base SIFER.

Del análisis surge que el indicador alcanzó un cumplimiento anual del 138,5% respecto de la meta prevista, equivalente a 1.260 casos sobre una programación anual de 910. Los mayores desvíos se verificaron en el tercer y cuarto trimestre, con niveles de cumplimiento del 157,8% y 152,9%, respectivamente.

La DGFyCO presentó el descargo correspondiente al POA 2025 en dos instancias. Al respecto, solo en la presentación del segundo semestre se observa una referencia específica a los desvíos detectados, identificándose como motivo el código 15,

¹¹¹ Conformada con el campo “Resultado” de la base SIFER.

¹¹² Las cifras de fiscalizaciones SIFER “Aprobadas” que aparecen en el informe corresponden a tres universos distintos y son consistentes entre sí: a) 1.092 sobre la base SIFER completa provista (2.151 finalizadas, todas las áreas); b) 1.044 en el presente Indicador 2.4.52, que computa las fiscalizaciones cuya Fecha de Inspección Final corresponde al ejercicio 2025 y (c) 1.080 en el universo de Obras VE depurado por el prefijo “DGFyCO” en la “Referencia de origen” (Cuadro 39), base sobre la que se calcula la tasa de aprobación efectiva del 50,8%.

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

“Planificación de la meta”, bajo el argumento de que “este indicador es dependiente de la demanda externa y el tipo de faltas que se dan en las obras. En caso de superarse se ajustará la meta para el año entrante”.

Sin perjuicio del cumplimiento cuantitativo alcanzado, corresponde formular una salvedad metodológica respecto de la composición del indicador. La fórmula del Indicador 2.4.52 incluye en su numerador la categoría “Vencidas con Observaciones”, correspondiente a fiscalizaciones en las que el Director de Obra no respondió dentro del plazo de quince (15) días hábiles previsto por el procedimiento.

El diseño del indicador presenta una tensión entre su denominación y su fórmula de cálculo, dado que, pese a denominarse “Fiscalizaciones SIFER finalizadas no vencidas”, incorpora dentro del numerador la categoría “Vencidas con Observaciones”.

En consecuencia, la incorporación de dichos casos al cálculo implica computar como cumplimiento situaciones en las que el sujeto fiscalizado no respondió dentro del plazo establecido. Ello puede distorsionar la interpretación del resultado informado, en tanto el desempeño del área queda parcialmente asociado a un supuesto de inactividad o falta de respuesta del administrado, y no exclusivamente a una acción sustantiva de fiscalización finalizada en plazo por parte del organismo.

Adicionalmente, el Indicador 2.4.52 no captura la dimensión cualitativa del control ejercido, dado que contabiliza el volumen de fiscalizaciones finalizadas sin distinguir su resultado efectivo. Conforme al cálculo de eficacia desarrollado en la sección 5.7.2 del presente informe, la tasa de aprobación efectiva del SIFER (DGFyCO) asciende al 50,8%, equivalente a 1.080 fiscalizaciones aprobadas sobre un total de 2.127 finalizadas. Esta circunstancia evidencia que el indicador mide principalmente producción o volumen de actividad, pero no permite evaluar, por sí mismo, la efectividad sustantiva del control realizado.

5.6.9. Indicador 2.4.53 – Subsanaciones SIFER Enviadas.

Conforme al POA 2025, la fórmula declarada para el Indicador 2.4.53 consiste en el cómputo de las “Subsanaciones WEB creadas en mes bajo análisis”. La meta anual prevista asciende a 1.710 subsanaciones, distribuidas trimestralmente en 420, 435, 435 y 420 casos, respectivamente.

Aplicando la fórmula POA sobre la base SIFER provista por el organismo, mediante el conteo de tickets con fecha de creación durante el ejercicio 2025, el recálculo efectuado por el equipo de auditoría arroja un total de 2.054 subsanaciones creadas. Dicho valor supera en 123 registros el informado por la DGFyCO en el Informe Anual POA, que reportó 1.931 subsanaciones, lo que representa una diferencia del 6,4%.

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

Cabe señalar que, si bien el indicador se denomina “Subsanaciones SIFER enviadas”, la fórmula declarada por el POA computa subsanaciones creadas en el mes bajo análisis.

Cuadro 29 -Composición trimestral del Indicador 2.4.53.

Trimestre 2025	Meta POA	Ejecutado	% Cumplimiento	Desvío sobre meta	Estado descargo
1° Trimestre 2025	420	447	106,4%	+6,4%	NO descargado
2° Trimestre 2025	435	447	102,8%	+2,8%	NO descargado
3° Trimestre 2025	435	637	146,4%	+46,4%	Sí descargado
4° Trimestre 2025	420	523	124,5%	+24,5%	Sí descargado
TOTAL ANUAL 2025	1.710	2.054	120,1%	+20,1%	

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos de la base SIFER.

Del análisis trimestral surge que la meta fue superada en los cuatro trimestres del ejercicio. El indicador alcanzó un cumplimiento anual del 120,1%, equivalente a 2.054 subsanaciones creadas sobre una meta anual de 1.710. El mayor desvío positivo se verificó en el tercer trimestre, con 637 subsanaciones creadas y un cumplimiento del 146,4% respecto de la meta trimestral.

Asimismo, se observa una estacionalidad en la generación de subsanaciones SIFER. El segundo semestre concentra el 56,5% de las subsanaciones creadas durante el ejercicio, con un pico en septiembre de 2025¹¹³, mes en el que se registraron 230 tickets.

En igual sentido a lo señalado respecto del Indicador 2.4.52, la DGFyCO presentó el descargo correspondiente al POA 2025 en dos instancias. Sin embargo, solo en el descargo del segundo semestre se advierte una referencia específica a los desvíos detectados, identificándose como motivo el código 15, “Planificación de la meta”, bajo el argumento de que “este indicador es dependiente de la demanda externa y el tipo de faltas que se dan en las obras. En caso de superarse se ajustará la meta para el año entrante”.

Síntesis del análisis de los indicadores POA 2025 vinculados con Verificaciones Especiales.

En síntesis, el análisis de los indicadores POA 2025 vinculados con Verificaciones Especiales permite observar un desempeño heterogéneo. Mientras determinados indicadores superan las metas previstas, especialmente aquellos asociados a resoluciones por backoffice y actividad SIFER, otros no alcanzan los parámetros establecidos, en particular los vinculados con el nivel de actividad anual, el porcentaje

¹¹³ Cabe señalar que en dicho mes se formalizó la Revisión 01 del Procedimiento DGFYCO-PRO-02 SIFER, con vigencia a partir del 12/09/2025.

de Finca Cerrada, la productividad nominal por inspector y la oportunidad del cierre por calificador.

Asimismo, el análisis evidencia que algunas diferencias entre los valores informados por la DGFyCO y los recálculos efectuados por el equipo de auditoría resultan menores y no alteran las conclusiones sustantivas, aunque deben ser consignadas a efectos de trazabilidad. En particular, la subejecución de la meta física anual de verificaciones especiales refleja un menor volumen de inspecciones computables respecto de la programación POA, pero no permite concluir, por sí sola, la existencia de una acumulación equivalente de tickets pendientes de inspección ni una baja productividad individual del personal efectivamente disponible.

En materia de oportunidad, si bien el Indicador 2.4.41 mide exclusivamente el plazo entre la realización de la inspección y su cierre por el calificador, el análisis integral de los tiempos del circuito muestra que la mayor dispersión temporal se concentra en la etapa previa, comprendida entre la creación del ticket y la realización efectiva de la inspección. Este tramo se vincula directamente con la programación y asignación de las inspecciones, registra mayor variabilidad que la etapa de cierre y, sin embargo, no se encuentra alcanzado por un indicador específico del POA que permita monitorearlo en forma sistemática.

En igual sentido, el relevamiento del circuito de programación permite advertir que el proceso descansa, en gran medida, en una lógica reactiva, dependiente de que el Director de Obra solicite cada hito a través del Portal Web del Director de Obra. Si bien LIZA automatiza la priorización y asignación de tickets sobre la base de parámetros temporales y geográficos, no se identificaron criterios formales documentados de priorización basados en criticidad de la obra, antigüedad, antecedentes, zona, tipo de hito u otros factores de riesgo.

En otros casos, los resultados obtenidos revelan limitaciones metodológicas en el diseño de los indicadores, especialmente cuando se comparan poblaciones correspondientes a momentos distintos del ciclo de gestión, se generan resultados superiores al 100% o se computan como cumplimiento situaciones que no dependen directamente de una acción efectiva del organismo. En igual sentido, los indicadores vinculados con SIFER y backoffice permiten medir volumen de actividad, pero no necesariamente la efectividad sustantiva del control ejercido.

Por lo tanto, si bien el sistema de indicadores POA permite aproximar el nivel de actividad desarrollado por la Gerencia Operativa de Verificaciones Especiales, presenta limitaciones para evaluar integralmente la eficiencia, oportunidad y efectividad del control. En particular, se advierte la necesidad de fortalecer la trazabilidad de los criterios de cómputo, homogeneizar los universos utilizados, revisar aquellas fórmulas que por su diseño pueden distorsionar la interpretación del desempeño informado e incorporar mediciones específicas sobre la etapa de

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

programación y asignación de inspecciones, por tratarse del tramo que concentra la mayor variabilidad temporal del circuito.

5.7. Consistencia y trazabilidad de los registros.

5.7.1. LIZA.

5.7.1.1. Compleitud de campos mínimos necesarios.

Se evaluó la completitud de 19 campos considerados mínimos necesarios para la trazabilidad del circuito inspectivo, sobre la totalidad de los 13.388 registros contenidos en la solapa “Inspecciones”. Los campos seleccionados abarcan las principales dimensiones del proceso: identificación del ticket (Alias, Area, Origen, Motivo, Actividad, Elemento), localización (EntidadInspeccionable, Seccion, Manzana, Parcela, Barrio, Comuna), temporalidad (Fecha Creación, FechaEdicion, FechaCreacionDeclarada, Fecha_Cierre_Validador), ejecución inspectiva (Inspectores_Intervinientes) y resultado de la actuación (Resultado Inspección, ResultadoInspeccionCalificado)

Cuadro 30 - Completitud de campos mínimos necesarios. Solapa Inspecciones (n=13.388).

Dimensión / Campo	Registros completos	Registros vacíos	% Completitud
Identificación (Alias, Area, Origen, Motivo, Actividad, Elemento)	13.388	0	100,0%
Localización (EntidadInspeccionable, Seccion, Manzana, Parcela, Barrio, Comuna)	13.388	0	100,0%
Temporalidad (Fecha Creación, FechaEdicion, FechaCreacionDeclarada, Fecha_Cierre_Validador)	13.388	0	100,0%
Ejecución (Inspectores_Intervinientes)	13.388	0	100,0%
Resultado (Resultado Inspección, ResultadoInspeccionCalificado)	13.388	0	100,0%
Total: 19 campos mínimos necesarios	13.388	0	100,0%

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE (solapa Inspecciones).

Los 19 campos mínimos necesarios analizados presentan un 100,0% de completitud. En efecto, no se identificaron registros con valores nulos o vacíos en ninguno de los campos evaluados. Este resultado constituye una condición favorable para el análisis, en tanto permite considerar que la base de datos ofrece, respecto de dichos campos, una cobertura adecuada para reconstruir la trazabilidad básica del circuito inspectivo.

5.7.1.2. Compleitud de campos adicionales.

Adicionalmente, se evaluó la completitud de otros campos disponibles en la solapa “Inspecciones”, cuya información permite ampliar el análisis sobre la ejecución, validación, documentación asociada y vinculación del ticket con otros sistemas o antecedentes técnicos.

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

Cuadro 31 - Completitud de campos adicionales. Solapa Inspecciones (n=13.388).

Campo	Completos	Vacíos	% Completitud
Sip_Criticidad	13.388	0	100,0%
OrdenInspeccion_Numero	13.388	0	100,0%
Horainicio / HoraFin	13.388	0	100,0%
Observaciones (inspector)	13.388	0	100,0%
ObservacionesValidador	13.375	13	99,9%
RequiereReinspeccion	13.388	0	100,0%
Completo	13.388	0	100,0%
Actas (texto)	7.509	5.879	56,1%
Faltas (texto)	7.543	5.845	56,3%
FaltasCalificador	3.403	9.985	25,4%
Tickets_Hijos	2.869	10.519	21,4%
NroSifer	1.982	11.406	14,8%
Expediente	73	13.315	0,5%
Plano	947	12.441	7,1%
Cartel_De_Obra	0	13.388	0,0%
Estado_De_Obra	51	13.337	0,4%

Fuente: Elaboración propia. En amarillo: campos con completitud inferior al 1%.

Del análisis surge que los campos operativos vinculados con la gestión del ticket y la validación de la actuación presentan altos niveles de completitud. En particular, los campos Sip_Criticidad, OrdenInspeccion_Numero, Horainicio / HoraFin, Observaciones, RequiereReinspeccion y Completo registran un 100,0% de completitud, mientras que ObservacionesValidador alcanza el 99,9%

En cambio, los campos vinculados con el registro técnico de la obra presentan niveles de completitud bajos o nulos. Tal es el caso de Expediente, Plano, Cartel_De_Obra y Estado_De_Obra. Si bien estos campos pueden no resultar indispensables para la tramitación operativa del ticket, su registración contribuiría a una mayor centralización de la información en el sistema ¹¹⁴.

5.7.1.3. Intervención del calificador: correspondencia entre Resultado Inspección y ResultadoInspeccionCalificado.

A efectos de analizar la instancia de validación posterior a la actuación inspectiva, se comparó el resultado declarado por el inspector con el resultado calificado por el supervisor. De dicha comparación surge que, en 2.734 registros, equivalentes al 20,4% del total de actuaciones analizadas, el ResultadoInspeccionCalificado difiere del Resultado Inspección originalmente consignado

¹¹⁴En respuesta a nuestro requerimiento el auditado manifestó por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS que “Estos campos no tienen utilidad operativa. No hay planes de eliminarlos”.

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

Este porcentaje evidencia una intervención activa del calificador en la revisión del acto inspectivo, en tanto una proporción significativa de registros fue objeto de modificación o reclasificación en la instancia de validación.

Cuadro 32 - Principales modificaciones del resultado por el calificador (top 10).

Cambio de resultado	Cantidad	% sobre cambios
Con Irregularidades -> Con Irregularidades - TAD / SIFER	1.259	46,1%
Con Irregularidades - TAD / SIFER -> Con Irregularidades	232	8,5%
Con Observaciones Menores -> Con Irregularidades - TAD / SIFER	150	5,5%
Con Irregularidades -> Con Observaciones Menores	97	3,5%
Con Irregularidades - Librada al Uso -> Con Irregularidades	84	3,1%
Con Observaciones Menores -> Con Irregularidades	78	2,9%
Sin Irregularidades -> Con Irregularidades	76	2,8%
Sin Irregularidades - Librada al Uso -> Sin Irregularidades	71	2,6%
Con Irregularidades -> Finca Cerrada	63	2,3%
Sin Irregularidades -> Con Observaciones Menores	59	2,2%
Otros	565	20,67%
Total cambios	2.734	100,0%

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

El cambio más frecuente corresponde a la reclasificación de “Con Irregularidades” a “Con Irregularidades - TAD / SIFER”, que representa el 46,1% de los casos modificados. Ello sugiere que, en una parte sustantiva de las intervenciones, el calificador incorpora o precisa la referencia al mecanismo de subsanación remota aplicable.

Asimismo, se identifican 76 casos en los que el resultado fue modificado de “Sin Irregularidades” a “Con Irregularidades”, lo que representa el 2,8% de los cambios registrados. Este tipo de modificación evidencia que la instancia de validación no se limita a ajustes formales o de clasificación, sino que también puede implicar una revisión sustantiva del resultado inspectivo originalmente declarado.

Por otra parte, el campo ObservacionesValidador se encuentra completo en 13.375 de los 13.388 registros analizados, equivalente al 99,9% del total. Este dato refuerza la existencia de una intervención documentada del calificador en prácticamente la totalidad de los casos, aun cuando no siempre dicha intervención implique una modificación del resultado declarado por el inspector.

5.7.1.4. Correspondencia entre resultado calificado y actas labradas.

A efectos de evaluar la consistencia lógica entre el resultado calificado de la inspección y la documentación generada durante el acto inspectivo, se analizó la existencia de actas de intimación, comprobación y clausura asociadas a los registros de la solapa “Inspecciones”.

Cuadro 33 - Actas labradas. Frecuencia y correspondencia con resultado. Verificaciones Especiales 2025.

Concepto	Cantidad	% sobre total	Evaluación ¹¹⁵
Inspecciones con acta de intimación	6.454	48,2%	Razonable
Inspecciones con acta de comprobación	2.731	20,4%	Razonable
Inspecciones con acta de clausura	74	0,6%	Razonable
Finca Cerrada con actas labradas	415	53,6% de FC	Inconsistencia
Sin Irregularidades con acta de intimación	85	1,8% de SI	Inconsistencia
Con Irregularidades sin ninguna acta	310	4,7% de CI	Inconsistencia

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

Del análisis realizado se identificaron tres situaciones que evidencian inconsistencias lógicas entre el resultado calificado de la inspección y las actas labradas:

- Finca Cerrada con actas (415 casos):** En principio, si la finca se encontraba cerrada y no resultó posible realizar la inspección, no debería haberse generado documentación propia de una constatación inspectiva efectiva.¹¹⁶¹¹⁷. La situación fue objeto de prueba sustantiva sobre muestra, cuyo resultado se expone en el apartado 5.9.
- Sin Irregularidades con acta de intimación (85 casos):** Esta situación genera una ambigüedad en la lectura del resultado, dado que el cierre sin irregularidades supone conformidad, mientras que la existencia de un acta de intimación presupone la detección de una situación susceptible de corrección. Del análisis de los campos de observaciones¹¹⁸ surge que en una porción relevante de estos casos el inspector actuante había consignado un resultado distinto de "Sin Irregularidades", en su mayoría "Con Irregularidades" u "Observaciones Menores", que el calificador consolidó como "Sin Irregularidades" al validar la inspección. En la generalidad de estos supuestos la intimación obedecía a cuestiones documentales o de carácter preventivo.

¹¹⁵ Criterio propio del equipo de auditoría.

¹¹⁶ Procedimiento inspectivo, DGFyCO – 2024. Apartado 5.1 Finca Cerrada “Cuando el Inspector encuentre la finca/establecimiento cerrado, deberá tomar registro fotográfico de la situación. El Supervisor calificará el ticket como “finca cerrada” y procederá al cierre del procedimiento, archivando el ticket en el LIZA. En caso de ser necesario, podrá programarse una nueva inspección”.

¹¹⁷ Consultado al respecto, al auditado por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS manifestó que “En su mayoría se trata de inspecciones en las que concurre a la finca, no se puede inspeccionar por no tener pleno acceso, o ser finca cerrada y se deja intimación a solicitar nuevamente la inspección”.

¹¹⁸ Específicamente los campos “Observaciones” y “ObservacionesValidador”. Base LIZA/MORE.

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

- c) **Con Irregularidades sin ninguna acta (310 casos):** Este hallazgo representa el 4,7% de los casos con irregularidades, consideradas todas sus variantes¹¹⁹. La situación fue objeto de prueba sustantiva sobre muestra, cuyo resultado se expone en el apartado 5.9.

5.7.1.5. Consistencia interna entre solapas de la base.

Con el objeto de evaluar la integridad relacional de la base LIZA/MORE, se realizó el cruce del identificador Alias entre las solapas “Inspecciones”, “Creados” y “Archivado”. El análisis permitió distinguir los registros coincidentes entre solapas y aquellos que, por su fecha de creación, fecha de inspección, estado de tramitación o modalidad de resolución, se encuentran presentes sólo en una o dos de ellas.

Cuadro 34 - Cruce de identificadores (Alias¹²⁰) entre solapas.

Concepto	Cantidad	Comentarios
Alias únicos en Inspecciones	13.388	
Alias únicos en Creados	16.400	
Alias únicos en Archivado	16.153	
En Inspecciones pero no en Creados	691	Tickets con fecha de creación 2024
En Inspecciones pero no en Archivado	35	Creados + Inspeccionados en 2025, archivados en enero 2026
Solo en Inspecciones (ni en Creados o Archivado)	1	Caso DGFyCO-880080 ¹²¹
En Creados pero no en Inspecciones	3.704	Mayoría backoffice
En Archivado pero no en Inspecciones	2.801	Esperado (SIP)
Presentes en las tres solapas	12.661	Núcleo consistente

Fuente: Elaboración propia con datos de las tres solapas de la base LIZA/MORE.

En primer término, se identificaron 691 registros presentes en la solapa “Inspecciones” pero ausentes en la solapa “Creados”. Estos tickets presentan FechaCreacion en 2024 y FechaCreacionDeclarada en 2025. En consecuencia, corresponden a tickets creados durante el ejercicio anterior cuya inspección fue realizada durante 2025. Por tal motivo, no integran la solapa “Creados”, estructurada según fecha de creación, pero sí forman parte de la solapa “Inspecciones”, estructurada según el ejercicio de inspección.

Asimismo, se identificaron 35 registros presentes en “Inspecciones” pero no en “Archivado”. Estos casos presentan FechaCreacionDeclarada en diciembre de 2025 y Fecha_Cierre_Validador en enero de 2026. Se trata, por lo tanto, de inspecciones realizadas hacia el cierre del ejercicio 2025 cuyo cierre por parte del calificador se

¹¹⁹ Consultado al respecto, al auditado por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS manifestó que “Se trata de tickets donde se dejó acta de intimación en papel y se subió la fotografía dentro del checklist. La foto del acta no fue cargada dentro del campo específico para actas y por ello figura 0 en ese campo”.

¹²⁰ Alias es sinónimo de ID. Se verificó que el campo Alias no presenta duplicados en ninguna de las tres solapas (Creados: 16.400 registros únicos, Inspecciones: 13.388, Archivado: 16.153), lo que confirma que el identificador funciona como clave primaria y valida la integridad del cruce entre solapas.

¹²¹ Creado el 20/01/2026, inspección declarada el 30/12/2025

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

concretó durante los primeros días del ejercicio siguiente. La diferencia observada responde a un desfase temporal razonable entre la fecha de inspección y la fecha de archivo.

Adicionalmente, se detectó un único registro presente sólo en la solapa “Inspecciones”, sin correspondencia en “Creados” ni en “Archivado”: el caso DGFyCO-880080. Dicho registro presenta FechaCreacion del 20/01/2026 y FechaCreacionDeclarada del 30/12/2025. En consecuencia, se trata de un ticket creado en 2026, pero con inspección declarada en los últimos días de 2025. Por ello no integra la solapa “Creados” del ejercicio 2025 y, al momento del corte, tampoco había sido incorporado a la solapa “Archivado”.

Respecto de los 3.704 registros presentes en “Creados” pero ausentes en “Inspecciones”, el análisis permitió desagregarlos en tres grupos según el campo Elemento. En primer lugar, se identificaron 3.086 tickets con Elemento = “Sip”, correspondientes a actuaciones resueltas mediante análisis técnico-documental o backoffice, sin inspección presencial. De ellos, 2.694 figuran también en la solapa “Archivado”; 376 fueron anulados y, por tal condición, no integran dicha solapa; mientras que los 16 restantes se encontraban en proceso o presentan un desfase menor de extracción.

En segundo lugar, se identificaron 613 tickets con Elemento = “Inspección” que fueron creados en 2025, pero cuya FechaCreacionDeclarada corresponde a 2026. Se trata de tickets generados durante el ejercicio bajo análisis cuya inspección se concretó con posterioridad al cierre del período. Por tal motivo, no figuran en la solapa “Inspecciones”, dado que ésta se estructura según el año de inspección declarada y no según el año de creación del ticket¹²².

En tercer lugar, se registraron 5 tickets con Elemento = “OrdenInspeccion”, de los cuales 3 fueron anulados y 2 se encontraban archivados. Dada su baja cantidad, su incidencia resulta marginal respecto del universo analizado.

Por su parte, los 2.801 registros presentes en “Archivado” pero ausentes en “Inspecciones” también fueron desagregados según el campo Elemento. El principal grupo corresponde a 2.705 tickets con Elemento = “Sip”, archivados sin inspección presencial, situación consistente con la modalidad de resolución por backoffice y con el Indicador 2.4.45 del POA. De ellos, 2.694 figuran también en “Creados”, mientras que los 11 restantes presentan FechaCreacion en 2024, por lo que corresponden a tickets creados en el ejercicio anterior y archivados durante 2025.

Asimismo, se identificaron 94 tickets con Elemento = “Inspección” que presentan inspector, resultado y resultado calificado, pero cuya FechaCreacionDeclarada corresponde a 2024. En consecuencia, se trata de inspecciones del ejercicio anterior

¹²² Diferidos a 2026. Ver cuadro 16. Indicador 2.4.35.

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

que fueron archivadas durante 2025. No integran la solapa “Inspecciones” del período bajo análisis porque dicha solapa comprende únicamente registros con inspección declarada en 2025.

Finalmente, se identificaron 2 tickets con Elemento = “OrdenInspeccion”, cuya incidencia resulta marginal.

Los 12.661 registros presentes simultáneamente en las solapas “Creados”, “Inspecciones” y “Archivado” constituyen el núcleo consistente de la base, en tanto corresponden a tickets creados, inspeccionados y archivados dentro del ejercicio 2025.

5.7.2. SIFER.

5.7.2.1. Cotejo entre SIFER, LIZA/MORE e Informe Anual POA.

En respuesta al requerimiento efectuado¹²³, la DGFyCO puso a disposición la base de tickets SIFER finalizados durante el ejercicio 2025, compuesta por 2.151 registros. Dicha base permitió cotejar las cifras vinculadas al SIFER informadas en el Informe Anual POA 2025 con aquellas que surgen de la base LIZA/MORE.

El cuadro siguiente sistematiza las tres fuentes disponibles y expone las diferencias identificadas respecto de la base SIFER, considerada en este análisis como fuente directa de los tickets finalizados durante el período:

Cuadro 35 - Cotejo de tres cifras del SIFER 2025 disponibles.

Fuente	Cifra	Diferencia (vs. base SIFER)	Comentario
Base SIFER 2025.	2.151	-	Tickets finalizados durante 2025 — fuente directa SIFER
Base LIZA/MORE — registros con NroSifer	1.982	-169 (-7,9 %)	Tickets de inspección presencial con derivación a SIFER
Indicador 2.4.53 — Informe Anual POA	1.931	-220 (-10,2 %)	Subsanaciones electrónicas remotas enviadas (POA)
Indicador 2.4.52 — Informe Anual POA (no vencidos)	1.185	-966 (-44,9 %)	SIFER finalizados (no vencidos) — meta 910

Fuente: Elaboración propia con datos de la base SIFER, base LIZA/MORE (campo NroSifer) e Informe Anual POA 2025.

¹²³ ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS.

5.7.2.2. Composición del universo SIFER por origen.

La clasificación del campo “Referencia de origen” de los 2.151 SIFER finalizados durante 2025, según su prefijo, permite identificar qué porción del universo corresponde efectivamente a actuaciones de Obras vinculadas con Verificaciones Especiales y qué porción proviene de otras Direcciones Generales o de referencias no estandarizadas.

Cuadro 36 - Composición del universo SIFER por origen.

N°	Origen	Descripción	Cantidad
1	DGFyCO (Obras VE)	Refiere a un Alias DGFyCO de un ticket LIZA, universo Obras VE puro.	2.127
2	Sin referencia	Campo Referencia de origen vacío. Trazabilidad imposible.	17
3	DGFyC (otra DG)	Ref. con prefijo DGFyC (sin la O final); pertenece a la Dirección General de Fiscalización y Control.	4
4	DGHySA (Higiene)	Ref. con prefijo DGHySA, Higiene y Seguridad Alimentaria.	1
5	Nro. Acta manual	Ref. en formato libre apuntando a un número de acta.	1
6	Otra (texto libre)	Ref. en texto libre (“Presentación de memoria de trabajos”).	1
	TOTAL		2.151

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos de SIFER.

Del análisis surge que 2.127 SIFER, equivalentes al 98,9% del total, presentan referencia DGFyCO, lo que confirma que el universo informado se compone mayoritariamente de actuaciones vinculadas con Obras VE. Sin perjuicio de ello, se identificaron 24 registros, equivalentes al 1,1% del total, que presentan limitaciones de trazabilidad: 17 no poseen referencia de origen y 7 contienen referencias que no corresponden a la Dirección General auditada.

5.7.2.3. Diagnóstico del cruce entre SIFER y LIZA/MORE.

A fin de profundizar el análisis de consistencia entre SIFER y LIZA/MORE, se aplicó un árbol de diagnóstico mutuamente excluyente y exhaustivo sobre los 2.151 registros. En función de dicho criterio, cada SIFER fue asignado a una única categoría de análisis, conforme se expone en el cuadro siguiente.

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

Cuadro 37 - Diagnóstico consolidado del cruce entre SIFER y LIZA.

N°	Categoría	Cantidad	% del total
A	Sin Referencia de origen	17	0,8 %
B	Referencia no corresponde a Obras VE	7	0,3 %
C	Huérano: Ref DGFyCO no hallada en LIZA 2025	114	5,3 %
D	En LIZA pero no en Inspecciones	9	0,4 %
E	En Inspecciones LIZA pero sin NroSifer cargado (asimetría)	23	1,1 %
F	NroSifer LIZA distinto al N° fiscalización SIFER	9	0,4 %
G	Núcleo trazable consistente	1.972	91,7 %
	Subtotal observaciones (A-F)	179	8,3 %
	TOTAL	2.151	100,0 %

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos de SIFER y LIZA.

Del cuadro precedente surge que 1.972 registros, equivalentes al 91,7% del total, integran el núcleo trazable consistente entre SIFER y LIZA/MORE. En contraposición, 179 registros, equivalentes al 8,3%, presentan algún tipo de limitación de trazabilidad, inconsistencia o diferencia de carga entre ambos sistemas.

Dentro de este subconjunto, la categoría más relevante corresponde a los 114 SIFER con referencia DGFyCO no hallada en la base LIZA/MORE 2025. Cabe señalar que la gran mayoría de estos casos corresponde a SIFER creados en noviembre o diciembre de 2024¹²⁴, cuya referencia LIZA resulta naturalmente anterior al ejercicio cubierto por la base aportada. En consecuencia, si bien dichos registros aparecen como huérfanos dentro del cruce contra la base 2025, su explicación principal se vincula con el alcance temporal de la información disponible.

A efectos de realizar una validación bidireccional, se verificó adicionalmente que los 1.982 NroSifer cargados en la solapa “Inspecciones” de LIZA/MORE estuvieran presentes en la base SIFER aportada. El resultado obtenido es altamente consistente: 1.972 registros, equivalentes al 99,5%, coinciden plenamente, mientras que sólo 10 registros, equivalentes al 0,5%, no fueron hallados en la base SIFER informada.

De esos 10 NroSifer no hallados, 9 corresponden a registros con sufijo “-2026”, es decir, derivaciones generadas con posterioridad al corte temporal de la base SIFER 2025. El caso restante corresponde a un registro puntual del ejercicio 2025, identificado como DGFyCO-855509 / Sifer-0000012697-2025, que LIZA/MORE registra como derivado a SIFER, pero que no surge de la base aportada. En

¹²⁴ De los 114; 17 (14,9%) pertenecen al período 2025.

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

consecuencia, la verificación inversa confirma, en términos generales, la robustez e integridad del cruce efectuado.

Respecto de los 2.127 SIFER con referencia DGFyCO, el cuadro siguiente expone su distribución según la presencia de dicha referencia en las solapas “Inspecciones”, “Creados” y “Archivado” de la base LIZA/MORE.

Cuadro 38 - Cruce SIFER (DGFyCO) por presencia en solapas LIZA.

Inspecciones	Creados	Archivado	Cantidad	Interpretación
Sí	Sí	Sí	1.886	Núcleo trazable completo. Ticket creado, inspeccionado y archivado en 2025.
Sí	No	Sí	118	Tickets de arrastre 2024: creados en 2024, inspeccionados y archivados en 2025.
No	No	Sí	9	Anomalía: figuran en Archivado como Elemento=Inspección pero no aparecen en la solapa Inspecciones.
No	No	No	114	Huérfanos: la referencia DGFyCO no aparece en ninguna solapa LIZA 2025 (mayoría son tickets creados en dic-2024).
		TOTAL	2.127	

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos de SIFER y LIZA.

El núcleo trazable completo, integrado por registros presentes simultáneamente en las solapas “Inspecciones”, “Creados” y “Archivado”, asciende a 1.886 casos y representa el 88,7% del universo SIFER con referencia DGFyCO. Estos registros corresponden a tickets creados, inspeccionados y archivados dentro del ejercicio 2025.

A su vez, se identificaron 118 tickets presentes en “Inspecciones” y “Archivado”, pero no en “Creados”. Estos casos corresponden a tickets de arrastre, creados durante 2024, pero inspeccionados y archivados durante 2025. Su ausencia en la solapa “Creados” resulta consistente con el criterio temporal de extracción de dicha solapa.

Por otra parte, se identificaron 9 registros que figuran en “Archivado” como Elemento = “Inspección”, pero no se encuentran en la solapa “Inspecciones”. Esta situación constituye una anomalía de consistencia interna, en tanto se trata de actuaciones archivadas con atributos propios de inspección, pero sin correspondencia en la solapa que concentra las inspecciones del período.

Finalmente, se registraron 114 casos en los que la referencia DGFyCO no aparece en ninguna de las tres solapas LIZA/MORE 2025. Tal como se señaló precedentemente, la mayor parte de estos registros corresponde a SIFER creados durante noviembre o diciembre de 2024, por lo que su ausencia se explica principalmente por el alcance temporal de la base LIZA/MORE aportada.

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

En síntesis, la cantidad de SIFER obrante en la solapa “Inspecciones” alcanza los 2.004 registros, resultantes de la suma de los 1.886 tickets presentes en las tres solapas y los 118 tickets de arrastre 2024 inspeccionados y archivados en 2025. La diferencia entre dicho total y el núcleo trazable consistente de 1.972 registros se explica por 23 casos presentes en “Inspecciones” pero sin NroSifer cargado en LIZA/MORE, y por 9 casos en los que el NroSifer registrado en LIZA/MORE no coincide con el número de fiscalización informado en la base SIFER.

En términos generales, el cruce entre SIFER y LIZA/MORE muestra un nivel elevado de consistencia, dado que el 91,7% de los registros integra el núcleo trazable consistente y la validación inversa arroja una coincidencia del 99,5%¹²⁵ respecto de los NroSifer cargados en la solapa “Inspecciones”. No obstante, las diferencias identificadas evidencian oportunidades de mejora vinculadas con la carga homogénea del NroSifer, la estandarización de la Referencia de origen y la conciliación periódica entre ambos sistemas.

5.7.2.4. Análisis de los tiempos de resolución del SIFER 2025.

La base SIFER 2025 permite calcular los tiempos de resolución de los 2.127 tickets finalizados durante el ejercicio que corresponden al universo depurado de Obras de Verificaciones Especiales, identificado a partir del prefijo DGFyCO en el campo “Referencia de origen”. A tal efecto, se consideró como parámetro de análisis el plazo formal de 15 días hábiles previsto para que el Director de Obra responda el requerimiento SIFER, conforme surge del procedimiento DGFYCO-PRO-02 Rev. 01.

Cuadro 39 - Tiempos de resolución del SIFER 2025 en días hábiles, sobre el universo Obras VE depurado (n = 2.127 SIFER con prefijo DGFyCO en la Referencia de origen).

Resultado SIFER	Cantidad	Participación	Media (días háb.)	Mediana (días háb.)
Aprobada	1.080 ¹²⁶	50,8 %	11,8	12,0
Vencida	944 ¹²⁷	44,4 %	17,2	16,0
Con Irregularidades	76	3,6 %	20,7	18,0
Rechazada	21	1,0 %	18,7	18,0
Anulada	6	0,3 %	4,5	2,5
Total / promedio	2.127	100,0 %	14,6	15,0

Fuente: Elaboración propia con datos de la base SIFER, depurada por filtrado del campo “Referencia de origen” y aplicando feriados nacionales.

¹²⁵ 1972 (Núcleo trazable consistente) / 1982 (Nro SIFER cargado en inspecciones LIZA/MORE) = 99,5%. Mide consistencia de los NroSifer que LIZA/MORE declara como derivados a SIFER.

¹²⁶ De los 1.080, el 72% (785 casos) fueron resueltos en un plazo igual o menor de 15 días hábiles.

¹²⁷ De los 944, 376 registros presentan vencimientos antes de los 15 días hábiles.

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

Medido en días hábiles, el tiempo promedio de resolución del universo SIFER depurado asciende a 14,6 días hábiles, con una mediana de 15 días hábiles. En términos agregados, ello ubica el cierre de los trámites en torno al plazo formal previsto para la respuesta del Director de Obra. No obstante, esta lectura debe ser interpretada con cautela, dado que una proporción significativa de los casos finaliza como “Vencida”, es decir, sin respuesta efectiva dentro del plazo previsto por parte del Director de Obra.

El análisis por resultado final permite identificar comportamientos diferenciados dentro del circuito SIFER. Las 1.080 aprobaciones efectivas presentan una media de 11,8 días hábiles y una mediana de 12,0 días hábiles, lo que indica que, cuando el Director de Obra responde y la presentación resulta aprobada, el trámite tiende a resolverse dentro del plazo formal previsto.

Por su parte, los 944 casos vencidos presentan una media de 17,2 días hábiles y una mediana de 16,0 días hábiles. Este comportamiento resulta consistente con un cierre posterior al vencimiento del plazo formal de respuesta, al que se adiciona el tiempo administrativo necesario para procesar y registrar el estado final del trámite.

Los 76 casos finalizados como “Con Irregularidades” presentan la media más elevada, con 20,7 días hábiles, y una mediana de 18,0 días hábiles. Ello evidencia que, cuando el Director de Obra responde pero la instancia de revisión detecta irregularidades adicionales, el ciclo de resolución se prolonga de manera significativa. En efecto, la media de estos casos resulta aproximadamente un 75% superior a la observada en las aprobaciones efectivas.

Finalmente, los 21 casos rechazados registran una media de 18,7 días hábiles y una mediana de 18,0 días hábiles, lo que también evidencia una duración superior al plazo formal de referencia. En cambio, los 6 casos anulados presentan una duración reducida, con una media de 4,5 días hábiles, compatible con cierres tempranos por motivos administrativos o de improcedencia del trámite.

En síntesis, el circuito SIFER presenta un tiempo agregado de resolución alineado con el umbral formal de 15 días hábiles. Sin embargo, dicha situación convive con una proporción relevante de vencimientos, que representan el 44,4% del universo Obras de Verificaciones Especiales depurado. En consecuencia, el análisis no permite concluir un cumplimiento generalizado del plazo por parte de los Directores de Obra, sino más bien que el sistema tiende a cerrar los trámites en torno al plazo formal, con resultados diferenciados según exista respuesta efectiva, vencimiento o detección posterior de irregularidades.

5.7.3. Portal Director de Obra.

5.7.3.1. Hitos aplicables por tipo de permiso.

El Reglamento Técnico RT-020119-010400-00 V4 regula el plan de Verificaciones Especiales aplicable a cada tipo de permiso, a partir del Cuadro de Aplicación obrante en la página 13 y de las disposiciones contenidas en el punto 6. La lectura integrada de ambas previsiones permite identificar los hitos exigibles según la tipología de permiso, conforme se expone en el cuadro siguiente:

Cuadro 40 - Hitos aplicables por tipos de permiso.

Tipo de permiso	Hitos aplicables
Permiso de Demolición Total / Parcial	DEMO (Inicio de Demolición) y DEMF (Demolición Final)
Micro Obra	Régimen simplificado: declaración de inicio y declaración de finalización de micro obra. No requiere EX ni AVO 1 a AVO 3. La finalización se asocia operativamente al hito final/conforme de obra
Obra Menor 50-500 m ² (Nueva o Modif./Ampl.)	EX 10*/50*, AVO 1 y/o AVO 2 (según subtipo), AVO 4; y DEMO/DEMF cuando incluya demolición previa
Obra Menor 500-1000 m ² (Nueva o Modif./Ampl.)	EX 10*/50*, AVO 1 a 3 (según subtipo), AVO 4; y DEMO/DEMF cuando incluya demolición previa
Obra Media y Obra Mayor	EX 10*/50*, AVO 1 a AVO 4 (plan completo); y DEMO/DEMF cuando incluya demolición previa

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos del Reglamento Técnico Versión 4.

5.7.3.2. Caracterización del universo de obras del Portal DO.

La base del Portal Director de Obra recibida contiene 22.342 registros. En consonancia con el alcance temporal del presente análisis, circunscripto al ejercicio 2025, y con la base de obras registradas durante dicho ejercicio oportunamente solicitada mediante NO-2026-00005941-AGCBA-DGINS, punto 5, el universo de análisis se delimitó mediante criterios de corte temporal a las obras que poseen plan de Verificaciones Especiales asignado y registran actividad durante 2025.

Cuadro 41 - Universo de obras del Portal DO. Clasificación general.

Concepto	Cantidad	Observación
Total registros en la base	22.342	Universo recibido
Obras con plan de Verificación Especial asignado	19.095	85,5% del total
Obras con actividad en 2025	7.070	
Obras con plan de VE y actividad en 2025	6.406	Universo de análisis

Fuente: Elaboración propia con datos de la base del Portal DO.

El universo de análisis se circunscribe a las 6.406 obras que cumplen simultáneamente dos condiciones: a) poseen un plan de Verificaciones Especiales asignado, identificado a partir del campo Avos_Requeridas no vacío; y b) registran alguna fecha de actividad durante el ejercicio 2025 en alguno de los campos temporales analizados.

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

Asimismo, se observa que el 14,5% de los registros de la base, equivalente a 3.247 obras, no posee plan de Verificación Especial asignado. Del análisis de su composición surge que 2.147 casos, equivalentes al 66,0% de dicho subconjunto, corresponden a obras en estado “OBRA FINALIZADA”; 57 corresponden a obras con micro permiso, excluidas del plan de VE conforme al Reglamento Técnico; y 44 figuran con estado “SIN ALTA EN DO¹²⁸”.

Estado del trámite de las obras con plan de Verificación Especial y actividad 2025.

Cuadro 42 - Estado del trámite. Obras con plan VE y actividad 2025 (n=6.406).

Estado del trámite	Cantidad	Participación
OBRA FINALIZADA	2.581	40,3%
EN AVO 1 a AVO 4 (obras en ejecución)	2.187	34,1%
EN DEMOLICIÓN / EXCAVACIÓN	1.041	16,3%
INICIO DE OBRA	17	0,3%
Pedidos autorizados (en trámite)	346	5,4%
MICRO OBRA ¹²⁹	47	0,7%
Otros (paralizada, vencida, etc.)	187	2,9%
Total	6.406	100,0%

Fuente: Elaboración propia con datos del Portal DO.

Del total de 6.406 obras con plan de VE y actividad registrada en 2025, 2.581 se encuentran en estado “OBRA FINALIZADA”, lo que representa el 40,3% del universo de análisis. A su vez, 3.638 obras se encuentran en estados asociados a ejecución, demolición, excavación, inicio, micro obra o trámite, mientras que las 187 restantes corresponden a estados excepcionales, tales como paralizada, vencida u otros.

5.7.3.3. Hitos del plan de Verificaciones Especiales pendientes de solicitud en obras activas.

A los efectos del presente análisis, se consideran “obras activas” aquellas comprendidas dentro del universo de 6.406 obras con plan de VE y actividad 2025 cuyo campo Estado_Tramite no contiene ninguna de las siguientes condiciones: “OBRA FINALIZADA” u “OBRA FINALIZADA CON AVO 4” (2.581 obras); “PARALIZADA” o “PARALIZADA POR DESVINCULACIÓN” (128 obras); y “SIN ALTA EN DO” (23 obras). En función de este criterio de elaboración propia, las obras activas ascienden a 3.674 registros. Cabe aclarar que la base del Portal DO no contiene un campo específico que identifique de manera directa e inequívoca la condición de actividad de la obra¹³⁰.

¹²⁸ No tiene alta registrada en el portal director.

¹²⁹ Cabe aclarar que la cuantificación de las MICRO OBRAS difiere de las relevadas en el cuadro “Tipo de permiso. Obras activas con plan VE y actividad 2025 (n=3.674)”; porque ambos cuadros toman el dato de campos distintos (“Estado de Trámite” y “Tipo de Permiso”), y por lo tanto, no son directamente comparables.

¹³⁰ No se observa en la base un campo que permita identificar que la obra se encuentra “activa”.

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

La metodología aplicada consistió en comparar, para cada una de las 3.674 obras activas, dos campos de texto del Portal DO: Avos_Requeridas, que contiene los códigos de los hitos asignados por el plan de Verificación Especial, y AvosSolicitados, que contiene los códigos de los hitos efectivamente solicitados por el profesional responsable. Se clasificó como “pendiente” todo hito cuyo código figura en Avos_Requeridas pero no en AvosSolicitados. Asimismo, se aplicó la corrección de equivalencia entre los códigos “EX10” (utilizado en Avos_Requeridas) y “EXCA” (utilizado en AvosSolicitados), que refieren al mismo hito, detectada en el análisis de consistencia de códigos¹³¹.

Sobre dicha base, se identificó que 3.416 de las 3.674 obras activas, equivalentes al 93,0%, presentan al menos un hito requerido que no fue solicitado por el profesional responsable. Cabe precisar que dicha proporción incluye, en gran medida, hitos correspondientes a etapas constructivas que las obras aún no habrían alcanzado, conforme se analiza a continuación.

Cuadro 43 - Hitos del plan de VE: requeridos, solicitados y pendientes. Obras activas 2025 (n=3.674).

Hito	Requerido	Solicitado (total)	Solicitado en obras que lo requieren.	Pendiente ¹³²	% sobre activas ¹³³
Demolición (DEMO)	746	661	365	381	10,4%
Demolición Final (DEMF)	403	361	80	323	8,8%
Excavación 10% (EX10/EXCA)	2.609	1.464	1.097	1.512	41,2%
Excavación 50% (EX50)	2.846	2.025	1.927	919	25,0%
AVO 1	2.728	1.976	1.858	870	23,7%
AVO 2	2.749	1.460	1.319	1.430	38,9%
AVO 3	3.071	738	714	2.357	64,2%
AVO 4	3.012	14	4	3.008	81,9%

Fuente: Elaboración propia con datos del Portal DO. La columna “Solicitado (total)” computa la totalidad de obras activas que registran el hito en AvosSolicitados, incluyendo aquellas que lo solicitaron sin tenerlo asignado en su plan de Verificación Especial (situación analizada en el apartado 5.7.3.4). La columna “Solicitado en obras que lo requieren” computa únicamente las obras en las que el hito figura simultáneamente en Avos_Requeridas y en AvosSolicitados. Por tal motivo, la columna “Pendiente” surge de la diferencia entre “Requerido” y “Solicitado en obras que lo requieren”, y no de la diferencia con “Solicitado (total)”. Una obra puede tener múltiples hitos pendientes; los porcentajes no son acumulativos. El hito EX10 (Avos_Requeridas) equivale a EXCA (AvosSolicitados).

¹³¹ Consultado respecto la codificación de los hitos mencionados y nueve (9) presentes únicamente en Avos_Requeridas sin equivalencia en AvosSolicitados, el auditado por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS manifestó que “La diferencia entre EX10 y EXCA se debe a que por las características de la excavación, una obra puede tener 2 inspecciones durante esta etapa (Al 10% y al 50%). O una sola si se trata de una excavación menor a 4 metros de profundidad. Respecto a las otros dos puntos, la explicación es que la web del DO comenzó a desarrollarse y se implementó su primer versión en 2013, luego fue mejorada y desarrollada en distintas etapas, esto derivó en la existencia de códigos inconsistentes.”

¹³² El pendiente se conforma con los datos del cuadro 44. Ejemplo Demolición (DEMO): 746-661+296 = 381.

¹³³ Pendientes / Obras activas (3.674).

La columna “Requerido” indica la cantidad de obras activas que tienen asignado cada hito dentro de su plan de Verificación Especial. La columna “Solicitado (total)” refleja la cantidad de obras que registran ese hito como solicitado por el profesional responsable, con independencia de que el hito integre o no su plan. La columna “Solicitado en obras que lo requieren” acota dicho cómputo a las obras en las que el hito, además de solicitado, figura como requerido. Por su parte, la columna “Pendiente” identifica aquellos casos en los que el hito figura como requerido pero no aparece registrado como solicitado, y resulta de la diferencia entre las columnas “Requerido” y “Solicitado en obras que lo requieren”.

Corresponde aclarar que la existencia de un hito pendiente no implica, por sí sola, un incumplimiento. En obras activas o en ejecución resulta esperable que permanezcan pendientes aquellos hitos correspondientes a etapas posteriores al avance real de la obra. Por ejemplo, una obra que se encuentra en etapa AVO 2 puede tener legítimamente pendientes los hitos AVO 3 y AVO 4.

Esta consideración resulta especialmente relevante para interpretar los valores correspondientes a AVO 4 y AVO 3. En el caso de AVO 4, el hito figura pendiente en 3.008 obras, equivalentes al 81,9% de las obras activas, sobre un total de 3.012 obras que lo requieren. Dado que AVO 4 se asocia a la etapa final del proceso, la elevada cantidad de pendientes puede explicarse, en gran medida, porque la mayoría de las obras activas aún no habría alcanzado dicha instancia. Un razonamiento similar, aunque de menor intensidad, resulta aplicable al hito AVO 3, que registra 2.357 pendientes, equivalentes al 64,2% de las obras activas.

5.7.3.4. Variabilidad del plan de Verificaciones Especiales y anomalías en la relación entre hitos requeridos y solicitados.

El Reglamento Técnico establece que el sistema del Portal DO asigna automáticamente a cada obra un Plan de Verificaciones Especiales en función del tipo de permiso y de la superficie declarada, conforme al cuadro de aplicación previsto en dicho cuerpo normativo. En consecuencia, no todas las obras se encuentran sujetas al mismo esquema de hitos, sino que el plan aplicable varía según las características particulares de cada permiso.

En este marco, se analizó el campo Avos_Requeridas correspondiente a las 3.674 obras activas y se lo comparó con el campo AvosSolicitados. Del cruce efectuado surgieron casos en los que el profesional responsable solicitó hitos que no figuran como requeridos en el plan asignado a la obra; es decir, supuestos en los que el código del hito aparece en AvosSolicitados, pero no en Avos_Requeridas. Esta situación se verifica, con distinta magnitud, en todos los hitos analizados.

Cuadro 44 - Obras que solicitaron hitos sin tenerlos requeridos.

Hito	Obras que lo solicitaron sin tenerlo requerido	% Sobre activas
Demolición (DEMO)	296	8,1%
Demolición Final (DEMF)	281	7,6%
Excavación 10% (EX10)	367	10,0%
Excavación 50% (EX50)	98	2,7%
AVO 1	118	3,2%
AVO 2	141	3,8%
AVO 3	24	0,7%
AVO 4	10	0,3%

Fuente: Elaboración propia con datos del Portal DO. Se identificó el código del hito en AvosSolicitados sin que el mismo código (o su equivalente en el caso EX10/EXCA) figure en Avos_Requeridas de la misma obra.

La situación descripta podría obedecer a distintas causas. En primer lugar, podría responder a modificaciones del plan de Verificaciones Especiales posteriores al alta de la obra que no se reflejaron retroactivamente en el campo Avos_Requeridas. En segundo lugar, podría tratarse de solicitudes efectuadas voluntariamente por el profesional responsable, aun cuando el hito no hubiera sido exigido por el plan asignado. Finalmente, también podría responder a debilidades en la integridad o actualización de los datos registrados en el Portal DO.

Cualquiera sea la causa, la discrepancia evidencia que los campos Avos_Requeridas y AvosSolicitados no presentan una correspondencia plenamente consistente entre sí. Ello constituye una limitación metodológica para los análisis de cumplimiento basados exclusivamente en la comparación entre ambos campos, dado que la ausencia de un hito en Avos_Requeridas no necesariamente permite concluir que su solicitud en AvosSolicitados sea improcedente, ni que exista un error material en todos los casos.

5.7.3.5. Obras finalizadas con hitos pendientes.

Sobre el universo de 2.581 obras en estado “OBRA FINALIZADA”¹³⁴, con plan de Verificaciones Especiales asignado y actividad registrada durante el ejercicio 2025, se identificaron situaciones que requieren análisis diferenciado en función de la calidad de los datos disponibles y de la consistencia entre el plan asignado y los hitos efectivamente solicitados.

En particular, se detectaron 561 obras finalizadas que presentan, al menos, un hito del plan aplicable requerido en el campo Avos_Requeridas que no figura como solicitado en el campo AvosSolicitados. Esta situación resulta relevante desde el punto de vista del control, dado que una obra finalizada debería haber completado la totalidad de los hitos correspondientes a su plan de Verificaciones Especiales, salvo

¹³⁴ Consistente con lo informado en cuadro 42.

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

que existan intervenciones equivalentes no reflejadas en el campo analizado o modificaciones posteriores del plan no capturadas por la base¹³⁵.

La desagregación de las situaciones identificadas se expone en el cuadro siguiente:

Cuadro 45 - Obras Finalizadas con hitos pendientes. Ejercicio 2025.

Categoría	Cantidad	% s/ finalizadas	Tratamiento
Obras finalizadas con hitos pendientes del plan aplicable	561	21,7%	Observación consolidada
Obras finalizadas sin Tipo de Permiso cargado en el Portal DO	560	21,7%	Observación de calidad de datos
Solo parametrización inválida ¹³⁶	5	0,2%	Todas Micro Obras — error Portal DO
Obras sin hitos pendientes	1.455	56,4%	Fuera del análisis
Total finalizadas	2.581	100,0%	

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Portal DO.

Del cuadro precedente surge que 561 obras finalizadas presentan hitos pendientes del plan aplicable, lo que representa el 21,7% del universo de obras finalizadas analizado. Adicionalmente, se identificaron 560 obras finalizadas sin Tipo de Permiso cargado en el Portal DO, también equivalentes al 21,7% del universo, situación que impide validar adecuadamente la correspondencia entre la tipología del permiso y el plan de Verificaciones Especiales asignado. Esta última situación no configura, por sí misma, un hito pendiente, sino una debilidad de calidad de datos que limita la trazabilidad y el control posterior.

Asimismo, se identificaron 5 casos de parametrización inválida, correspondientes en su totalidad a Micro Obras. En estos supuestos, el sistema asignó hitos propios del régimen general de Verificaciones Especiales, pese a que el régimen de Micro Obra se encuentra excluido de dicho esquema conforme al Reglamento Técnico. Esta situación evidencia una inconsistencia específica de parametrización del Portal DO.

¹³⁵ En respuesta a nuestro requerimiento, el auditado evitó responder lo consultado, manifestando por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS que “La diferencia entre “OBRA FINALIZADA” y “OBRA FINALIZADA CON AVO 4” obedece a una actualización implementada en Enero 2026. Anterior a esa fecha en el campo Etapa figuraba Obra finalizada con AVO 4, Obra finalizada sin AVO 4 o Demolición Finalizada dejando en el campo estado trámite “OBRA FINALIZADA”. Luego de la actualización, el campo Estado Trámite pasó a mostrar el final de la obra como “OBRA FINALIZADA CON AVO 4” en los casos que correspondiese. Por otro lado, el pedido de las inspecciones es responsabilidad del profesional a cargo de la obra. Si el Director de Obra omite solicitar las inspecciones obligatorias, se le labra multa en las inspecciones subsecuentes.”

¹³⁶ Obras cuyos únicos pendientes registrados corresponden a hitos ajenos al tipo de permiso (por ejemplo, una Micro Obra con AVO 1-3 pendientes).

5.7.3.6. Errores de parametrización del Portal Web Director de Obra en las Micro Obras.

En el análisis del Portal DO se detectaron 25 Micro Obras¹³⁷ con planes que incluyen hitos distintos del hito final o conforme de obra. Dicho subconjunto se compone de 19 obras activas¹³⁸, 5 obras finalizadas y 1 obra paralizada¹³⁹.

El régimen de Micro Obra se encuentra expresamente excluido del plan general de Verificaciones Especiales por el Reglamento Técnico. En consecuencia, la asignación de hitos tales como AVO 1, AVO 2, AVO 3 o EX 10/50 a este tipo de permisos constituye una inconsistencia de parametrización del Portal DO, en tanto el sistema asigna exigencias que no se corresponden con el régimen aplicable.

En síntesis, el análisis de obras finalizadas evidencia tres situaciones diferenciadas: obras que registran hitos pendientes del plan aplicable, obras sin Tipo de Permiso cargado que impiden validar adecuadamente el plan asignado, y Micro Obras con hitos improcedentes por error de parametrización. Estas situaciones afectan la trazabilidad del cumplimiento del plan de Verificaciones Especiales.

5.7.3.7. Cruce por parcela entre Portal DO y LIZA/MORE.

A efectos de evaluar la correspondencia entre el universo de obras registradas en el Portal DO y las inspecciones informadas en LIZA/MORE, se realizó un cruce por clave normalizada de parcela, construida a partir de los campos Sección, Manzana y Parcela¹⁴⁰.

El cruce comprendió, por un lado, las obras del Portal DO con plan de Verificaciones Especiales y actividad registrada durante 2025, que totalizan 5.744 parcelas únicas; y, por otro lado, las inspecciones registradas en LIZA/MORE durante el mismo ejercicio, que comprenden 5.473 parcelas únicas.

¹³⁷ En el universo de 6.406 hay 93 obras con campo Tipo de Permiso (diferente al campo estado de trámite) "Micro Obra", y de esas 93 son 25 las que tienen plan con hitos ajenos.

¹³⁸ Ver desarrollo del cuadro 48 (19 micro obras activas).

¹³⁹ Consultado por los casos específicos el auditado, manifestó por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS que "Las micro obras únicamente deben declarar el inicio y final de la obra, a modo de declaración jurada por parte del profesional a cargo. La inspección sólo ocurre cuando luego presentan el Plano Conforme a Obra en DGROC, y llega el pedido de inspección de AVO4 (Final de Obra)".

¹⁴⁰ Por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS el auditado expresó que "no hay un campo que permita la vinculación unívoca entre los registros del Portal Web Director de Obra y las inspecciones de LIZA/MORE. La única forma de vincularlos es a través de la Sección - Manzana - Parcela".

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

Cuadro 46 - Cruce por parcela entre Portal DO y LIZA/MORE. Ejercicio 2025.

Concepto	Parcelas	Evaluación
Portal DO (plan VE, actividad 2025) — parcelas únicas	5.744	
LIZA Inspecciones 2025 — parcelas únicas	5.473	
Portal DO con inspección en LIZA (match)	4.745	82,6% de cobertura
Portal DO SIN inspección en LIZA	999	17,4% sin cobertura
LIZA sin match en Portal DO VE 2025 (obras activas)	728 ¹⁴¹¹⁴²	Otros motivos

Fuente: Elaboración propia. Cruce por clave normalizada Sección-Manzana-Parcela.

El cruce arroja una cobertura territorial del 82,6%. En efecto, de las 5.744 parcelas únicas del Portal DO con plan de VE y actividad registrada durante 2025, 4.745 presentan al menos una inspección en LIZA/MORE durante el ejercicio. Las 999 parcelas restantes, equivalentes al 17,4%, no presentan correlato en la solapa “Inspecciones” de LIZA/MORE para el período analizado.

Este resultado no debe interpretarse, por sí solo, como ausencia comprobada de fiscalización sobre cada obra, dado que el cruce fue realizado a nivel de parcela y no de obra individual. No obstante, constituye una alerta relevante de consistencia y cobertura entre sistemas.

Con posterioridad, se efectuó una recomposición de las 999 parcelas sin correlato en LIZA/MORE a partir de la calidad y naturaleza de los campos de fecha disponibles en el Portal DO. A tal efecto, se distinguieron los campos que reflejan actividad inspectiva propiamente dicha de aquellos que sólo evidencian movimientos administrativos o declaraciones del Director de Obra.

En particular, los campos Fecha_ultima_inspeccion y Fecha_ultimo_AVO reflejan actividad inspectiva, dado que el primero informa la fecha de la última inspección por cualquier motivo y el segundo la fecha de la última verificación especial. En cambio, los campos Fecha_Estado_Tramite y Fecha_inicio_obra registran movimientos administrativos del flujo del Portal o declaraciones del Director de Obra, sin implicar necesariamente una intervención de la AGC.

Aplicando dicho criterio, las 999 parcelas se descomponen del siguiente modo: 271 parcelas, equivalentes al 4,7% del universo de 5.744, corresponden a obras que registran Fecha_ultima_inspeccion o Fecha_ultimo_AVO durante 2025 sin correlato en LIZA/MORE. Este subconjunto constituye la brecha sustantiva de conciliación entre sistemas, atribuible a diferencias de normalización catastral, errores de carga,

¹⁴¹Dentro de las 728 parcelas de LIZA sin correspondencia con obras del Portal DO con plan de VE y actividad 2025, se identificaron 176 que no registran ninguna obra en el Portal DO.

¹⁴² Portal DO con inspección en LIZA (4745) + LIZA sin match en Portal DO VE 2025 (728) = 5.473 LIZA Inspecciones 2025 – parcelas únicas.

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

inspecciones canalizadas por circuitos no incluidos en la solapa analizada o eventuales actuaciones efectivas no registradas en LIZA/MORE¹⁴³.

Por su parte, 723 parcelas, equivalentes al 12,6% del universo, presentan únicamente movimiento administrativo o declaración de inicio de obra durante 2025, sin que el Portal DO informe la existencia de una inspección en el ejercicio. En consecuencia, su ausencia en LIZA/MORE no constituye, por sí misma, una inconsistencia entre registros.

Finalmente, 5 parcelas, equivalentes al 0,1% del universo, corresponden a obras sin actividad consignada en ninguno de los cuatro campos de fecha analizados durante 2025, lo que configura una anomalía de carga dentro del listado original.

Por otra parte, se identificaron 728 parcelas registradas en LIZA/MORE sin correspondencia con obras que tengan plan de VE y actividad 2025 en el Portal DO. Esta situación resulta esperable en parte, dado que LIZA/MORE no registra exclusivamente verificaciones especiales, sino también inspecciones originadas por otros motivos, tales como denuncias SUACI, clausuras, intimaciones de ejercicios anteriores u otros circuitos inspectivos.

Dentro de este subconjunto, se detectaron 176 parcelas con inspección en LIZA/MORE que no figuran en el Portal DO con ninguna obra registrada, aun considerando la totalidad de la base del Portal y no sólo el universo VE con actividad 2025. Esta situación podría obedecer a diferencias en la normalización de los identificadores catastrales entre ambos sistemas o a inspecciones vinculadas con parcelas no cargadas formalmente en el Portal DO.

A efectos de profundizar el análisis, se examinó la composición de esas 176 parcelas. La clasificación resultante se expone en el cuadro siguiente.

Cuadro 47 - Descomposición de las 176 parcelas LIZA sin obra en Portal DO. Ejercicio 2025.

Categoría	Parcelas	%	Descripción
Probable fallo de normalización	52	29,5%	Misma sección-manzana, parcela con mismo número base pero distinto formato (ej: LIZA "22" vs Portal DO "022a")
Parcela diferente en misma manzana	89	50,6%	La sección-manzana existe en Portal DO pero no hay ninguna parcela con número base coincidente
Sección-manzana inexistente en Portal DO	35	19,9%	No existe esa sección-manzana en la base del Portal DO
Total	176	100,0%	

Fuente: Elaboración propia. Se comparó cada parcela de LIZA contra la totalidad de la base del Portal DO (no solo el universo VE+2025). La normalización consistió en identificar coincidencia de número base de parcela (sin considerar ceros iniciales ni sufijo alfabético).

¹⁴³ Consultado al respecto, el auditado manifestó por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS que “luego de hacer un pequeño muestreo, la conclusión es que en estos casos hay diferencias entre la Sección - Manzana - Parcela registrada en el portal DO y en el sistema LIZA/MORE”.

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

Del análisis surge que 52 parcelas, equivalentes al 29,5% del subconjunto, pueden atribuirse razonablemente a diferencias de formato en el identificador catastral entre ambos sistemas. En cambio, las 124 parcelas restantes, equivalentes al 70,5%, registran actividad inspectiva real en LIZA/MORE sin que exista una obra asociada en el Portal DO. Dichas parcelas concentran 209 inspecciones durante el ejercicio.

Este punto resulta especialmente relevante, dado que entre las 209 inspecciones asociadas a esas 124 parcelas se identificaron motivos directamente vinculados con el proceso de Verificaciones Especiales: 54 inspecciones por “Verificación de intimación de AVO 4”, 32 por “Verificación 4” o final de obra, 7 por “Obra Finalizada sin AVO 4”, 30 regularizaciones de obra en contravención, 19 demoliciones y 18 demoliciones finales.

En consecuencia, se advierte que LIZA/MORE registra verificaciones especiales, intimaciones, regularizaciones y actuaciones vinculadas con demolición sobre parcelas que, según la base del Portal DO, no poseen obra registrada. Consultado al respecto, el auditado informó por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS que “luego de hacer un pequeño muestreo, la conclusión es que en estos casos hay diferencias entre la Sección - Manzana -Parcela registrada en el portal DO y en el sistema LIZA/MORE”.

5.7.3.8. Composición por tipo de permiso de las obras activas con plan de Verificación Especial.

Cuadro 48 - Tipo de permiso. Obras activas con plan VE y actividad 2025 (n=3.674).

Tipo de permiso	Cantidad	Participación
Obra Media	1.441	39,2%
Obra Menor	841	22,9%
Obra Mayor	419	11,4%
Sin dato	587	16,0%
Permiso de Demolición	324	8,8%
Micro Obra (solo MOIN/INOB) ¹⁴⁴	41	1,1%
Micro Obra con plan de VE real	19	0,5%
Otros	2	0,1%
Total	3.674	100,0%

Fuente: Elaboración propia con datos del Portal DO. Los tipos de permiso fueron agrupados por variantes de denominación.

Del universo de 3.674 obras activas con plan de VE y actividad durante 2025, la categoría “Obra Media” concentra la mayor participación, con 1.441 casos,

¹⁴⁴ Cabe aclarar que la cuantificación de las MICRO OBRAS difiere de las relevadas en el cuadro “Estado del trámite. Obras con plan VE y actividad 2025 (n=6.406)”; porque ambos cuadros toman el dato de campos distintos (“Estado de Trámite” y “Tipo de Permiso”), y por lo tanto, no son directamente comparables.

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

equivalentes al 39,2%. Le siguen “Obra Menor”, con 841 casos, equivalentes al 22,9%, y “Obra Mayor”, con 419 casos, equivalentes al 11,4%.

Asimismo, se observa que 587 obras activas, equivalentes al 16,0% del universo, no poseen tipo de permiso informado en la base. Esta situación constituye una deficiencia de calidad de datos del Portal DO, dado que el tipo de permiso es un dato necesario para validar la correspondencia entre la obra, el plan de Verificaciones Especiales asignado y los hitos exigibles.

Por otra parte, se registran 19 obras clasificadas como “Micro Obra” que cuentan con plan de VE real asignado. Ello resulta inconsistente con la exclusión de las Micro Obras del régimen general de Verificaciones Especiales prevista en el Reglamento Técnico, y se vincula con la debilidad de parametrización identificada en el análisis precedente.

En síntesis, el cruce entre Portal DO y LIZA/MORE evidencia un nivel relevante de correspondencia territorial, con una cobertura del 82,6% entre parcelas del Portal DO con plan de VE y actividad 2025 e inspecciones registradas en LIZA/MORE. Sin embargo, la recomposición posterior permite precisar que la brecha sustantiva de conciliación se concentra en 271 parcelas que registran actividad inspectiva en el Portal DO sin correlato en LIZA/MORE. A su vez, se identifican parcelas con actividad inspectiva en LIZA/MORE que no poseen obra asociada en el Portal DO, incluyendo actuaciones directamente vinculadas con Verificaciones Especiales. Estas situaciones evidencian limitaciones de interoperabilidad, normalización catastral y trazabilidad entre ambos sistemas, y refuerzan la necesidad de contar con un identificador común que permita vincular en forma inequívoca cada obra, parcela, ticket e inspección. Asimismo, por ME-2026-00012245-AGCBA-DGINS, el auditado manifestó que “no hay controles de conciliación periódicos” entre las obras del Portal Web Director de Obras y los tickets de LIZA/MORE.

5.7.4. Síntesis del apartado.

El análisis de consistencia y trazabilidad de los registros permite concluir que los sistemas utilizados para la gestión de las Verificaciones Especiales, principalmente LIZA/MORE, SIFER y el Portal Web Director de Obra, contienen información suficiente para reconstruir, en términos generales, el circuito básico de las actuaciones inspectivas. En particular, la base LIZA/MORE presenta un nivel adecuado de completitud en los campos mínimos necesarios para identificar el ticket, localizar la finca, reconocer el origen y motivo de la intervención, individualizar al inspector actuante, registrar las fechas principales del circuito y conocer el resultado calificado de la inspección.

No obstante, dicha completitud básica no resulta equivalente a una trazabilidad integral del proceso. Del análisis surgen debilidades vinculadas con la calidad, consistencia y vinculación de la información registrada. En LIZA/MORE se identificaron inconsistencias lógicas entre resultados calificados y actas labradas, tales como actuaciones calificadas “Con Irregularidades” sin actas registradas en los

campos específicos. Si bien parte de estas situaciones fue explicada por el auditado como consecuencia de prácticas operativas de carga o de documentación obrante en otros campos y se verificó mediante procedimiento sustantivo por muestra, evidencia que la información no siempre permite reconstruir de manera directa el contenido sustantivo del acto inspectivo.

En cuanto a SIFER, el cruce con LIZA/MORE evidencia un nivel elevado de consistencia general, en tanto la mayor parte de los registros pudo ser vinculada entre ambos sistemas. Sin perjuicio de ello, se detectaron casos con referencias de origen vacías, referencias no estandarizadas, diferencias en la carga del número SIFER y registros sin correspondencia plena entre bases. Estas situaciones no invalidan el uso de la información, pero ponen de manifiesto oportunidades de mejora en materia de estandarización, carga homogénea de identificadores y conciliación periódica entre sistemas.

Por su parte, el análisis del Portal Web Director de Obra evidencia debilidades de trazabilidad más relevantes, en particular por la inexistencia de un identificador común que permita vincular en forma unívoca cada obra del Portal Director de Obra con sus tickets e inspecciones en LIZA/MORE. La vinculación debió realizarse mediante la clave territorial de parcela, criterio que permite una aproximación razonable pero que no garantiza una relación individual exacta entre obra, parcela, ticket e inspección. En ese marco, se identificaron diferencias de normalización catastral, parcelas con actividad inspectiva en el Portal Director de Obra sin correlato en LIZA/MORE y parcelas con inspecciones en LIZA/MORE sin obra asociada en el Portal Director de Obra.

Asimismo, el Portal Director de Obra presenta limitaciones en la calidad de determinados datos relevantes para el control del plan de Verificaciones Especiales, tales como obras sin tipo de permiso informado, micro obras con hitos improcedentes asignados, discrepancias entre hitos requeridos y solicitados, y obras finalizadas con hitos pendientes de solicitud. Estas situaciones afectan la posibilidad de verificar, en forma automática y confiable, el cumplimiento completo del plan de verificaciones aplicable a cada obra.

La cuantificación consolidada de los desvíos identificados en el presente apartado permite dimensionar su incidencia relativa dentro de cada universo analizado. En tanto los análisis precedentes se sustentan en universos de distinta naturaleza y unidad de medida, inspecciones, tickets, parcelas y obras, las tasas de desvío se exponen de manera diferenciada por sistema y no resultan agregables entre sí.

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

Cuadro 49 - Tasas de desvío por universo analizado.

Sistema / Desvío	Universo (n)	Registros con desvío	%
LIZA/MORE — inconsistencias lógicas entre resultado calificado y actas labradas	13.388 inspecciones	810 ¹⁴⁵	6,10%
SIFER — limitaciones de trazabilidad en el cruce con LIZA/MORE (categorías A a F)	2.151 tickets	179 ¹⁴⁶	8,30%
Portal DO — brecha sustantiva de conciliación por parcela (actividad inspectiva sin correlato en LIZA/MORE)	5.744 parcelas	271 ¹⁴⁷	4,70%
Portal DO — obras finalizadas con hitos pendientes, sin tipo de permiso o con parametrización inválida	2.581 obras	1.126 ¹⁴⁸	43,60%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de los Cuadros 33, 37, 45 y 46.

Del cuadro precedente surge que los desvíos identificados no se distribuyen de manera homogénea entre los sistemas analizados. La base LIZA/MORE presenta un nivel acotado de inconsistencias, equivalente al 6,1% del universo inspectivo, mientras que el cruce entre SIFER y LIZA/MORE registra limitaciones de trazabilidad en el 8,3% de los tickets, proporción que se reduce al 3,0% si se excluyen los 114 casos huérfanos explicados por el corte temporal de la base aportada.

En cambio, los desvíos se concentran principalmente en el Portal Director de Obra. En dicho sistema, el 43,6% de las obras finalizadas presenta hitos pendientes del plan aplicable, ausencia de tipo de permiso o parametrización inválida. Asimismo, el 4,7% de las parcelas con plan de Verificaciones Especiales y actividad durante 2025 registra actividad inspectiva sin correlato en LIZA/MORE.

En consecuencia, el riesgo de trazabilidad se localiza principalmente en el Portal DO y en su vinculación con el circuito inspectivo, antes que en los registros propios de la actuación inspectiva.

En suma, los registros disponibles permiten reconstruir razonablemente el circuito operativo de las Verificaciones Especiales y efectuar análisis de desempeño, oportunidad, seguimiento y cobertura. Sin embargo, la trazabilidad del proceso no resulta plenamente integrada ni homogénea entre los sistemas intervinientes. La ausencia de un identificador común, la falta de conciliaciones periódicas entre Portal DO y LIZA/MORE, las diferencias de normalización catastral y las inconsistencias de carga detectadas limitan la posibilidad de reconstruir de manera completa, directa y verificable la relación entre obra, hito requerido, solicitud del profesional, ticket generado, inspección realizada, resultado calificado y eventual seguimiento posterior.

¹⁴⁵ Finca Cerradas con actas (415) + Sin Irregularidades con actas de intimación (85) + Con irregularidades sin ninguna acta (310).

¹⁴⁶ Cuadro n°37 Categorías A + B+ C+ D+ E + F.

¹⁴⁷ Brecha sustantiva de las 999 parcelas en el Portal Director de Obra sin correlato en LIZA (problemas de normalización).

¹⁴⁸ Obra finalizadas con hitos pendientes del plan aplicable (561) + Obras finalizadas sin Tipo de Permiso cargado (560) + Parametrización inválida (5).

5.8. Seguimiento posterior de medidas adoptadas frente a irregularidades detectadas.

El presente apartado complementa el análisis de consistencia y trazabilidad de registros desarrollado precedentemente, pero se diferencia de aquel por su objeto: no se limita a evaluar la calidad de los datos registrados, sino que procura analizar la continuidad del circuito de control posterior a la inspección, a partir de las medidas adoptadas frente a irregularidades detectadas, tales como intimaciones, comprobaciones, clausuras, reinspecciones, derivaciones, SIFER y el procedimiento específico de Obra Finalizada sin AVO 4.

5.8.1. Panorama general de las medidas registradas.

A efectos de caracterizar las consecuencias operativas de las inspecciones realizadas durante el ejercicio 2025, se relevaron los principales campos de la base LIZA/MORE vinculados con medidas adoptadas o mecanismos de seguimiento posterior. En particular, se identificaron las inspecciones que registran actas de intimación, actas de comprobación, clausuras, requerimiento de reinspección, asignación SIFER o tickets hijos¹⁴⁹ asociados.

Cuadro 50 - Medidas registradas en la base de inspecciones VE 2025 (n=13.388).

Tipo de medida	Cantidad ¹⁵⁰	% sobre total
Inspecciones con acta de intimación	6.454	48,2%
Inspecciones con acta de Comprobación	2.731	20,4%
Inspecciones con acta de clausura	74	0,6%
Inspecciones que requieren reinspección	2.860	21,4%
Inspecciones con SIFER (subsanción remota)	1.982	14,8%
Inspecciones con tickets hijos (derivaciones)	2.869	21,4%

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

Del análisis de la base LIZA/MORE surge que casi la mitad de las inspecciones de Verificaciones Especiales, 48,2%, registró al menos un acta de intimación. Este dato evidencia una proporción de actuaciones en las que se identificaron situaciones que ameritaron una medida formal de requerimiento al administrado.

Por su parte, el 20,4% de las inspecciones registró acta de comprobación, instrumento mediante el cual se formaliza la constatación de una falta. Las actas de clausura, en cambio, se verificaron en 74 casos, equivalentes al 0,6% del total, lo que confirma su carácter excepcional y su aplicación frente a supuestos de mayor gravedad.

¹⁴⁹ Ticket generado a partir de otro existente (ticket “padre”) y vinculado a este en la base LIZA/MORE, mediante el cual se instrumenta una actuación derivada, principalmente la reinspección o verificación de intimación y en menor medida derivaciones a otros circuitos.

¹⁵⁰ Las cantidades surgen de la fórmula COUNTIF >0, el objetivo fue determinar la cantidad de actas por inspección. La cantidad de totales de medidas registradas son mayores.

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

Asimismo, el 21,4% de las inspecciones registró requerimiento de reinspección, mientras que una proporción similar presentó tickets hijos o derivaciones asociadas. Finalmente, el 14,8% de las inspecciones derivó en una subsanación remota vía SIFER, lo que evidencia la utilización operativa de dicha herramienta como mecanismo complementario de seguimiento y regularización.

5.8.2. Correspondencia entre resultado calificado y medidas adoptadas.

Con el objeto de evaluar la correspondencia lógica entre el resultado calificado de la inspección y las medidas registradas en la base, se efectuó un cruce entre las principales categorías de resultado y los campos asociados a intimaciones, comprobaciones, clausuras, reinspecciones, SIFER y tickets hijos. Este análisis permite identificar patrones de tratamiento diferenciados, así como eventuales inconsistencias entre la calificación final del procedimiento y las medidas documentadas.

Cuadro 51 - Cruce resultado calificado - medidas. Principales resultados.

Resultado	n	Intim.	Comp.	Claus.	Reinsp.	SIFER	% Intim.
Sin Irregularidades	4.478	79	41	0	123	4	1,8%
Con Irregularidades ¹⁵¹	4.396	3.273	1.878	5	2.179	141	74,5%
Con Irreg. - TAD/SIFER	1.762	1.699	446	0	7	1.711	96,4%
Finca Cerrada	774	373	116	0	258	83	48,2%
Con Obs. Menores	620	409	26	0	26	18	66,0%
Con Irreg. - Librada al Uso	413	366	106	0	4	2	88,6%
Sin Irreg. - Librada al Uso	317	6	8	0	0	0	1,9%
No cumple etapa	227	208	39	0	28	22	91,6%
Cumple Clausura	190	10	1	0	140	0	5,3%

Fuente: Elaboración propia. % Intim. = proporción de inspecciones del resultado que tienen al menos un acta de intimación.

Del cruce entre resultado calificado y medidas registradas se observan patrones diferenciados de tratamiento. En primer lugar, las inspecciones calificadas como “Con Irregularidades - TAD/SIFER” presentan un 96,4% de intimación y un 97,1% de derivación a SIFER, lo que evidencia un circuito de seguimiento altamente sistematizado, asociado a la subsanación remota.

En segundo lugar, las inspecciones con resultado encuadrado en “Con Irregularidades” presentan un 74,5% de intimación y un 49,6% de reinspección programada. No obstante, una proporción relevante de estos casos no registra, en los campos analizados, mecanismos posteriores de seguimiento documentado, cuestión que se desarrolla en el apartado siguiente.

¹⁵¹ Incluye Con Irregularidades – Guardia de Auxilio (11); en plazo de subsanación (1); Sin oblea vigente (1) y Sin profesional certificante (1).

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

Asimismo, se identificaron 85 inspecciones con resultado "Sin Irregularidades" que presentan acta de intimación, conformadas por 79 casos bajo la categoría "Sin Irregularidades" y 6 casos bajo la categoría "Sin Irregularidades - Librada al Uso". Esta situación configura una inconsistencia lógica entre el resultado calificado y la medida registrada, aspecto ya señalado en el análisis de trazabilidad de registros.

Consultado el auditado acerca de la existencia de una base de seguimiento posterior, informó que no dispone de un registro específico que permita identificar, sistematizar y monitorear las actuaciones derivadas con posterioridad a la inspección.

5.8.3. Seguimiento de inspecciones con resultado "Con Irregularidades".

A los efectos del presente análisis, se consideraron las 4.396 inspecciones calificadas con el resultado encuadrado con "Con Irregularidades". No se incluyeron dentro de este universo las variantes "Con Irregularidades - TAD/SIFER" ni "Con Irregularidades - Librada al Uso", por tratarse de circuitos diferenciados de tratamiento y seguimiento. En consecuencia, los resultados del cuadro siguiente deben interpretarse exclusivamente respecto de las inspecciones calificadas bajo la categoría general "Con Irregularidades", sin extender sus conclusiones a los subcircuitos específicos mencionados.

Cuadro 52 - Seguimiento de inspecciones con resultados encuadrados en la categoría 'Con Irregularidades'. VE 2025 (n=4.396).

Concepto	Cantidad	% sobre total
Total inspecciones "Con Irregularidades"	4.396	100,0%
Con reinspección programada (RequiereReinspeccion=True) ¹⁵²	2.179	49,6%
Con SIFER asignado	141	3,2%
Sin seguimiento documentado (ninguna de las anteriores)	2.117	48,2%

Fuente: Elaboración propia. Los indicadores no son mutuamente excluyentes: una inspección puede tener reinspección y SIFER simultáneamente.

Del análisis surge que el 49,6% de las inspecciones con resultado encuadrado en "Con Irregularidades", equivalente a 2.179 casos, registra reinspección programada. Por su parte, 141 inspecciones, equivalentes al 3,2%, registran asignación SIFER.

El dato más relevante del cuadro es que el 48,2% de las inspecciones con resultado encuadrados en "Con Irregularidades", equivalente a 2.117 casos, no registra en la base ninguno de los mecanismos de seguimiento considerados en el presente análisis: reinspección programada, asignación SIFER o tickets hijos.

¹⁵² En las inspecciones "Con Irregularidades", la reinspección programada (RequiereReinspeccion=True) y el ticket-hijo de "Verificación de Intimación" son el mismo evento; por eso coinciden en los mismos 2.179 registros y se presentan en una sola fila. En el universo total, en cambio, los tickets-hijo (2.869) superan levemente a las reinspecciones (2.860): toda reinspección genera un ticket-hijo, pero existen 9 tickets-hijo adicionales correspondientes a otros circuitos (gestión de clausuras, denuncias SUACI, análisis documental) que no son reinspecciones de intimación

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

No obstante, corresponde señalar que dentro de esos 2.117 casos sin seguimiento documentado en los campos analizados, 1.157 cuentan con acta de intimación labrada y 1.088 con acta de comprobación. Ello evidencia que existió una actuación inspectiva concreta y una medida formal asociada, aunque no se verificó en la base un mecanismo posterior de seguimiento registrado en los campos específicos relevados.

En consecuencia, la ausencia de registro en dichos campos no implica necesariamente la inexistencia de seguimiento posterior. Este pudo haberse canalizado mediante nuevos tickets no vinculados como hijos, actuaciones administrativas no reflejadas en la base analizada u otras vías operativas. Sin perjuicio de ello, la falta de trazabilidad en los campos destinados a documentar el seguimiento afecta la posibilidad de verificar en forma integral el ciclo de control de las irregularidades detectadas.

5.8.4. Resultado de las verificaciones de intimación.

A efectos de evaluar la eficacia del ciclo de seguimiento, se analizaron las 2.932 inspecciones cuyo motivo corresponde a una verificación de intimación¹⁵³, dado que estas actuaciones constituyen uno de los principales mecanismos de control posterior de los incumplimientos detectados

Cuadro 53 - Resultado de las verificaciones de intimación. VE 2025 (n=2.932).

Resultado	Cantidad	% sobre total
Subsanadas (Sin Irregularidades, todas variantes)	1.117	38,1%
Persisten irregularidades (Con Irregularidades, todas variantes)	1.451	49,5%
Finca Cerrada	229	7,8%
Otros (observaciones menores, clausura, relevamiento, etc.)	135	4,6%
Total	2.932	100,0%

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

Del análisis surge que la tasa de subsanación verificada en las inspecciones motivadas por intimación asciende al 38,1%, por lo que resulta inferior a la mitad del universo analizado. En cambio, en el 49,5% de los casos persisten irregularidades luego de la instancia de seguimiento.

Asimismo, el 7,8% de las verificaciones de intimación registró resultado “Finca Cerrada”, situación que impidió constatar si el incumplimiento había sido efectivamente subsanado. En consecuencia, si se consideran conjuntamente los casos con persistencia de irregularidades y aquellos en los que no pudo verificarse la situación por finca cerrada, se advierte que en el 57,3% de las verificaciones de

¹⁵³ Columna “Motivo”: Verificación de Intimación, Verificación de Intimación de AVO4, Verificación de Intimación Crítica, Verificación de Intimación SIFER vencido, Verificación de Intimación – Denuncia SUACI.

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

intimación no se constató la corrección del incumplimiento en la instancia de seguimiento analizada.

Este resultado sugiere que el ciclo de control requiere, en una proporción significativa de casos, múltiples instancias de intervención para alcanzar la regularización, o bien que una parte relevante de los incumplimientos no se resuelve en la primera verificación posterior a la intimación.

El auditado por ME-2026-00010619-AGCBA-DGINS, expresó que “no hay indicadores internos sobre la tasa de subsanación de Verificaciones de Intimación”.

5.8.5. Clausuras dispuestas.

Durante el ejercicio 2025 se registraron 74 inspecciones¹⁵⁴ con acta de clausura en el ámbito de Verificaciones Especiales. Los resultados calificados de dichas inspecciones se distribuyen del siguiente modo: 47 clausuras totales, 11 reimplantaciones de faja, 8 violaciones de clausura, 5 casos con irregularidades y 3 clausuras parciales.

El motivo de inspección más frecuente que derivó en acta de clausura fue la verificación de clausura, con 19 casos, seguida por la verificación de intimación, con 17 casos, y la denuncia SUACI, con 14 casos. Esta distribución permite observar que las clausuras no se disponen únicamente como medida inicial frente a una constatación directa, sino también como consecuencia del seguimiento de incumplimientos previamente detectados

5.8.6. Procedimiento de Obra Finalizada sin AVO 4.

El auditado informó, en ME-2026-00007026-AGCBA-DGINS, que el procedimiento de “Obra Finalizada sin AVO 4”, previsto en el Manual de Procedimiento Inspectivo, comprende los casos de obras que se encuentran libradas al uso sin haber cumplido con la Verificación Especial N° 4¹⁵⁵, correspondiente al Conforme a Obra.

Según lo informado, el procedimiento operativo contempla las siguientes acciones: a) labrar acta de intimación y acta de comprobación al profesional responsable; b) efectuar la derivación interna para la actualización del estado en el Portal DO; c) emitir la Notificación Electrónica Fehaciente al comitente; y d) derivar la actuación a las áreas competentes en materia de instalaciones, a efectos de verificar los registros correspondientes.

¹⁵⁴ Columna “Cantidad_Actas_Clausura > 0”.

¹⁵⁵ Condición relevada por oficio o requerimientos externos.

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

A tal efecto, el auditado adjuntó una base extraída de LIZA/MORE, correspondiente al área “AVO-Administrativo” con 548¹⁵⁶ registros cerrados durante el ejercicio 2025. Del análisis de dicha base surge lo siguiente:

Cuadro 54 - Base de Obras Finalizadas sin AVO 4. Ejercicio 2025 (n=548).

Concepto	Cantidad	Evaluación
Total registros	548	
Estado Archivado	525	95,8%
Estado Anulado	23	4,2%
Con tickets hijos (derivaciones a Verificaciones Especiales e Instalaciones)	521	95,1%
Sin tickets hijos	27	4,9%
Periodo de creación	Mar-Dic 2025	

Fuente: Elaboración propia con datos de la base LIZA/MORE.

Del total de registros analizados, 525 se encuentran en estado “Archivado”, equivalentes al 95,8%, mientras que 23 figuran como “Anulado”, equivalentes al 4,2%.

Asimismo, el 95,1% de los registros, equivalente a 521 casos sobre 548, cuenta con tickets hijos asociados. Ello evidencia que, en la amplia mayoría de los casos, se generaron las derivaciones internas previstas en el procedimiento, ya sea hacia Verificaciones Especiales para la intervención inspectiva o hacia las áreas técnicas competentes en materia de instalaciones, tales como incendio, elevadores y/o térmicas.

Los 27 registros sin tickets hijos, equivalentes al 4,9% del universo analizado, incluyen los 23 casos anulados y 4 casos archivados.

5.8.7. Síntesis del apartado.

El análisis del seguimiento posterior de las medidas adoptadas permite advertir que el proceso de Verificaciones Especiales cuenta con mecanismos operativos diferenciados para el tratamiento de los desvíos detectados, tales como intimaciones, actas de comprobación, clausuras, reinspecciones, derivaciones mediante tickets hijos y subsanaciones remotas a través de SIFER. En términos generales, la base LIZA/MORE permite identificar la existencia de dichas medidas y reconstruir parcialmente el circuito posterior a la inspección, observándose una utilización significativa de intimaciones y, en menor medida, de reinspecciones, derivaciones y fiscalizaciones remotas como instrumentos de continuidad del control.

¹⁵⁶ Cabe aclarar que los 548 registros corresponden a los tickets administrativos “padre” del procedimiento de Obra Finalizada sin AVO 4 (Área “AVO - Administrativo”: 525 archivados y 23 anulados), y no a inspecciones; por ello ninguno figura directamente en la base de inspecciones de LIZA/MORE. El cruce con LIZA se produce a través de sus tickets hijos, derivaciones a Verificaciones Especiales e Instalaciones, de los cuales 502 se identifican en la solapa Inspecciones. Este universo no debe confundirse con los 781 registros que en la base LIZA/MORE presentan el motivo “Obra Finalizada Sin AVO4”, que corresponden a un nivel distinto (inspección) del mismo circuito.

No obstante, el análisis evidencia que la trazabilidad del seguimiento no resulta homogénea para todos los resultados inspectivos. Mientras que las inspecciones calificadas como “Con Irregularidades - TAD/SIFER” presentan un circuito de tratamiento más sistemático, asociado mayoritariamente a la subsanación remota, las inspecciones calificadas bajo la categoría general “Con Irregularidades” muestran un nivel menor de registro de seguimiento posterior, lo que limita la posibilidad de verificar, a partir de la base disponible, si la totalidad de los incumplimientos detectados tuvo una instancia posterior de control, regularización o cierre. Esta situación no implica necesariamente la inexistencia de actuaciones posteriores, pero sí refleja una debilidad de trazabilidad en la información disponible para reconstruir integralmente el ciclo de control.

Asimismo, el análisis de las verificaciones de intimación permite observar que una proporción relevante de los casos re inspeccionados mantiene irregularidades, lo que pone de manifiesto que la intimación no siempre deriva en una subsanación efectiva. En ese sentido, el seguimiento posterior constituye una etapa crítica del proceso, dado que la eficacia de la fiscalización no se agota en la detección inicial de la irregularidad, sino que depende también de la capacidad del organismo para verificar su corrección, documentar el resultado de la intervención posterior y adoptar nuevas medidas cuando el incumplimiento persiste.

Por su parte, el procedimiento de “Obra Finalizada sin AVO 4” presenta una naturaleza particular, dado que los registros fueron puestos a disposición como una base separada y no forman parte, en su totalidad, de la base LIZA/MORE de inspecciones. Ello requiere un tratamiento metodológico específico, en tanto el circuito genera derivaciones hacia Verificaciones Especiales mediante tickets hijos. En consecuencia, si bien se advierte la existencia de un procedimiento orientado a dar tratamiento a obras finalizadas sin el hito final requerido, la reconstrucción completa del circuito exige vincular la base específica aportada por el auditado con los registros inspectivos derivados.

En suma, el apartado permite concluir, exclusivamente para el análisis aquí desarrollado, que la DGFyCO dispone de herramientas operativas para el seguimiento de las irregularidades detectadas, pero que la registración disponible presenta distintos niveles de completitud y trazabilidad según el tipo de resultado y el circuito aplicado. La principal debilidad identificada no radica en la inexistencia de medidas posteriores, sino en la imposibilidad de reconstruir de manera uniforme, completa y verificable el tratamiento dado a todos los casos con irregularidades.

5.9. Análisis de la Muestra.

A efectos de profundizar el análisis de integridad documental del proceso de Verificaciones Especiales, se diseñó y seleccionó una muestra de 68 tickets correspondientes al ejercicio 2025, estructurada por estratos de riesgo. El diseño muestral se estructuró sobre el universo de tickets de Verificaciones Especiales registrados en LIZA/MORE, priorizando aquellos estratos en los que los análisis previos identificaron mayores riesgos de integridad documental, trazabilidad o seguimiento posterior. La muestra se orienta a verificar, sobre documentación respaldatoria, si los antecedentes que deben sustentar cada actuación inspectiva se

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

encuentran efectivamente registrados y resultan consistentes con el resultado calificado, las actas labradas, las derivaciones y los mecanismos de seguimiento posteriores.

El diseño, los criterios de selección, la composición por estrato y el detalle metodológico de la muestra se exponen en el **Anexo IV** “Determinación y Composición de la Muestra”.

El resultado global por ticket del relevamiento realizado fue el siguiente:

Cuadro 55 – Resultado global del relevamiento.

Estrato	n	Conformes	No conformes	% No conf.
E1 — Casos ordinarios / contraste	11	11	0	0,00%
E2 — Inspecciones con irregularidades	18	14	4	22,22%
E3 — SIFER / TAD / subsanación remota	14	14	0	0,00%
E4 — Finca Cerrada	9	9	0	0,00%
E5 — Oportunidad del proceso	9	9	0	0,00%
E6 — Clausuras y medidas gravosas	7	7	0	0,00%
TOTAL	68	64	4	5,88%

Fuente: Elaboración propia con información extraída de LIZA/MORE.

La no conformidad se concentró exclusivamente en el Estrato 2 y, dentro de este, en el subgrupo “Con Irregularidades sin acta”, donde se identificaron 4 tickets no conformes sobre un total de 18 casos relevados.

La frecuencia de la respuesta “FALTA”, por atributo de control y sobre el universo de casos en los que cada atributo resultó aplicable, fue la siguiente:

Cuadro 56 – Atributos de control sobre la muestra.

Atributo de control	FALTA	Aplicables	% FALTA
1. Solicitud Portal DO con documentación	0	24	0,00%
2. Captura HAFYCO	0	8	0,00%
3. Checklist estandarizado del hito	0	68	0,00%
4. Registro fotográfico	0	67	0,00%
5. Informe inspectivo digital	0	68	0,00%
6. Acta labrada según resultado	4	52	7,69%
7. Calificación del supervisor	0	68	0,00%
8. Fecha_Cierre_Validador completa	0	68	0,00%
9. Número de SIFER vinculado	1	20	5,00%
10. Ticket hijo de reinspección	1	23	4,30%

Fuente: Elaboración propia.

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

El total de seis respuestas "FALTA" se distribuyó entre cuatro tickets no conformes, todos correspondientes al Estrato 2: DGFyCO-821463¹⁵⁷ (atributos 6 y 10), DGFyCO-777429¹⁵⁸ (atributo 6), DGFyCO-768154¹⁵⁹ (atributos 6 y 9), DGFyCO-762421¹⁶⁰ (atributo 6).

En los cuatro casos, el examen de los antecedentes permitió identificar un patrón uniforme: el acta de intimación o de comprobación fue efectivamente labrada y consta referida en el relato inspectivo y/o en el checklist, en la mayoría de los casos se adjunta como imagen, pero no se encuentra vinculada en el campo formal de actas del informe del ticket, el cual registra la leyenda "Sin actas generadas".

En consecuencia, la deficiencia detectada corresponde a una debilidad de vinculación y trazabilidad del registro documental en LIZA/MORE, y no a la ausencia del acto inspectivo sustantivo.

Por su parte, el Estrato 4 abordó la coexistencia entre el resultado "Finca Cerrada" y la existencia de actas labradas (apartado 5.7.1.4): sobre los 9 tickets relevados, 6 con acta y 3 sin acta, la totalidad resultó conforme, constatándose que el acta no documenta una constatación sustantiva incompatible con la finca cerrada, sino la imposibilidad de acceso y, en general, la intimación a solicitar nuevamente la inspección. Dado que el procedimiento para "Finca Cerrada" solo prevé el registro fotográfico y la recalificación, la situación refleja una práctica inspectiva no estandarizada antes que una inconsistencia documental en sentido estricto.

6. OBSERVACIONES.

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

El Reglamento Técnico RT-020119-010400-00 V4¹⁶¹ exige que las obras alcanzadas por el régimen cumplan el plan de Verificaciones Especiales asignado desde el inicio hasta la finalización de la obra, y prevé la posibilidad de disponer de oficio la

¹⁵⁷ Acta labrada no vinculada: el relato consigna DOS actas, acta de inspección 102003731 (intimación a paralizar bajo apercibimiento de clausura) y acta de comprobación 600417084, y el checklist declara ambas ('Sí' en intimación y comprobación), pero el informe registra "Sin actas generadas". El inspector cerró "Sin Irregularidades" pese a lo anterior; el supervisor recalificó "Con Irregularidades". Además, el supervisor anota que el caso continúa por ticket DGFyCO-825837, vínculo manual no reflejado en el campo Tickets_Hijos de la base LIZA/MORE.

¹⁵⁸ Acta labrada no vinculada (cargada en imagen por Checklist): el relato consigna 'se deja acta de inspección N°217307' (intimación a paralizar por registro de demoledora no renovado) y el checklist declara 'Realizó Acta de Intimación: Sí', pero el informe registra 'Sin actas generadas'. Además, el inspector cerró 'Sin Irregularidades' pese a la intimación; el supervisor recalificó 'Con Irregularidades'. Ticket hijo DGFyCO-781207 verificado en base LIZA/MORE.

¹⁵⁹ El relato consigna 'Se deja Acta de Intimación N° 224107' y el checklist declara 'Realizó Acta de Intimación: Sí' (con imagen del acta adjunta en Checklist), pero el informe registra 'Sin actas generadas': acta labrada pero no vinculada al ticket. Calificado TAD/SIFER sin NroSifer en base y RequiereSubsanacionWeb = 'No'.

¹⁶⁰ Calificado Con Irregularidades, sin acta vinculada; el checklist declara 'Realizó Acta de Intimación: Sí' pero el informe registra 'Sin actas generadas' (no se encuentra cargada como imagen en el checklist).

¹⁶¹ Las previsiones del plan de Verificaciones Especiales analizadas resultan sustancialmente coincidentes en las Versiones 3 y 4; se cita la V4 por ser la vigente al cierre del ejercicio.

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

inspección ante su incumplimiento¹⁶². No obstante, el único procedimiento de actuación de oficio formalmente instrumentado corresponde a las obras finalizadas sin AVO 4, sin que se haya evidenciado un mecanismo sistemático de monitoreo y detección de incumplimientos en los hitos intermedios (excavación, AVO 1, 2 y 3). Esta debilidad de diseño debe entenderse también por una capacidad operativa acotada para sostener controles proactivos: la dotación efectiva del área se concentra en atender la demanda reactiva, lo que reduce el margen disponible para la fiscalización de oficio de los hitos no solicitados.

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

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

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

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

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

Del análisis del seguimiento posterior surge una debilidad en el ciclo de control de los incumplimientos detectados. Sobre 2.932 verificaciones de intimación realizadas en 2025, solo el 38,1% verificó la subsanación del incumplimiento, mientras que en el 49,5% las irregularidades persistieron y en el 7,8% no pudo constatar la situación por finca cerrada; en conjunto, en el 57,3% de los casos no se constató la corrección del incumplimiento en la instancia de seguimiento analizada. En el circuito de fiscalización remota, de los 2.127 tickets SIFER finalizados vinculados a Verificaciones Especiales, solo el 50,8% finalizó como “Aprobada” y el 44,4% como

¹⁶² Apartado 1 – Inspecciones de Obras Obligatorias “En caso de detectarse el incumplimiento del plan de Verificaciones Especiales, la DGFYCO podrá disponer de oficio la inspección correspondiente, dejando asentada la falta por no haber sido solicitada en tiempo y forma por el profesional. Asimismo, el cronograma de Verificaciones Especiales no excluye la realización de inspecciones periódicas conforme al poder de policía delegado”.

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

“Vencida”, es decir, sin respuesta del Director de Obra dentro del plazo de 15 días hábiles.

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

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

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

Del análisis de los tiempos del circuito inspectivo surge que la principal fuente de demora y de variabilidad temporal se concentra en la etapa de programación y asignación, comprendida entre la creación del ticket y la realización de la inspección¹⁶³. Sin embargo, esta etapa no se encuentra alcanzada por ningún indicador del POA que permita medirla y monitorearla en forma sistemática. El único indicador de oportunidad previsto, el 2.4.41, mide exclusivamente el tramo entre la inspección y su cierre¹⁶⁴. En consecuencia, el sistema de medición vigente no permite apreciar integralmente la oportunidad del proceso inspectivo, dado que omite precisamente el tramo que concentra la mayor demora y dispersión, vinculado con la lógica reactiva de la programación dependiente de la solicitud del Director de Obra.

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

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

¹⁶³ Dicho tramo presenta una mediana de 9 días corridos, un percentil 90 de 33 días y un caso extremo de hasta 167 días, con un desvío estándar de 13,9 días, sensiblemente superior al de la etapa posterior de cierre por el calificador (2,5 días hábiles).

¹⁶⁴ El cual, registró un cumplimiento del 82,4% (85% según el Informe Anual POA), inferior a la meta del 92% en los cuatro trimestres del ejercicio.

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

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

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

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

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

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

7. RECOMENDACIONES.

- 1) Implementar un mecanismo sistemático de monitoreo y detección preventiva de los incumplimientos de los hitos intermedios del plan de Verificaciones Especiales (excavación, AVO 1, 2 y 3), que permita ejercer la facultad de disponer de oficio la inspección prevista en el Reglamento Técnico RT-020119-010400-00, contemplando la capacidad operativa disponible mediante criterios de priorización basados en riesgo.
- 2) Establecer un identificador común que vincule en forma unívoca cada obra registrada en el Portal Web Director de Obra con sus tickets e inspecciones en LIZA/MORE, e instrumentar controles de conciliación periódica entre ambos sistemas, a fin de superar la aproximación por clave territorial Sección-Manzana-Parcela.
- 3) Desarrollar una base consolidada de las medidas administrativas adoptadas (actas de intimación, actas de comprobación, clausuras y derivaciones) que registre el estado final de cada una, e incorporar indicadores internos de eficacia del seguimiento posterior que capten dimensiones sustantivas.
- 4) Fortalecer el ciclo de seguimiento de los incumplimientos detectados, definiendo cursos de acción específicos frente a la persistencia de irregularidades constatada en las verificaciones de intimación y frente al vencimiento de los tickets SIFER sin respuesta del Director de Obra, con el propósito de incrementar la tasa de subsanación efectiva.
- 5) Adoptar medidas orientadas a reducir la proporción de inspecciones con resultado “Finca Cerrada” hasta alcanzar el parámetro del 3% establecido por el Indicador 2.4.15 del POA, incluyendo el análisis sistemático de sus causas y la revisión de las prácticas de programación de las visitas, a fin de optimizar la aplicación de los recursos inspectivos a verificaciones sustantivas.
- 6) Incorporar al sistema de indicadores del POA una medición específica de la etapa de programación y asignación, comprendida entre la creación del ticket y la realización de la inspección, de modo de monitorear en forma sistemática el tramo que concentra la mayor demora y dispersión del circuito y apreciar integralmente la oportunidad del proceso inspectivo.
- 7) Revisar el diseño metodológico de los Indicadores 2.4.31, 2.4.35 y 2.4.52, asegurando la comparación de universos temporales homogéneos entre numerador y denominador, el cómputo de la dotación efectiva y la distinción de las inspecciones que concretan una verificación sustantiva, y excluyendo del cumplimiento las categorías que no reflejan una acción efectiva del

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

administrado, con el propósito de que los indicadores midan también la efectividad sustantiva del control.

- 8) Corregir las debilidades de parametrización y de calidad de datos del Portal Web Director de Obra, adecuando los planes asignados a las “Micro Obras” a las exclusiones del Reglamento Técnico, completando el dato de tipo de permiso faltante y asegurando la correspondencia entre los campos “Avos_Requeridas” y “AvosSolicitados”, a fin de posibilitar la verificación automática del cumplimiento del plan aplicable a cada obra.
- 9) Asegurar la vinculación de las actas de intimación y de comprobación labradas al campo formal específico del ticket en LIZA/MORE, estandarizando las prácticas de carga documental, de modo que el registro permita reconstruir de manera directa y autosuficiente el contenido sustantivo de cada acto inspectivo.

8. CONCLUSIÓN.

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

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

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

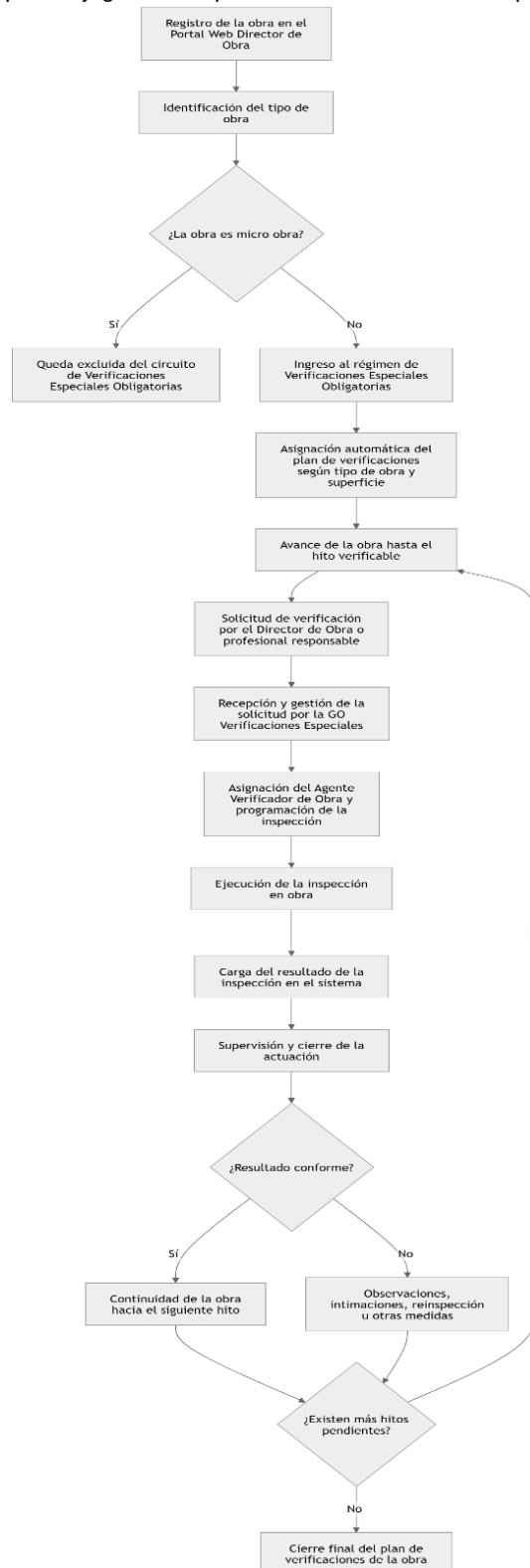
“2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”

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

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

ANEXO I. Mapa o flujograma del circuito de Verificaciones Especiales Obligatorias aplicables a obras civiles registradas en el Portal Web Director de Obra.

Ilustración 1 – Mapa o flujograma del proceso de verificaciones especiales obligatorias.



Fuente: Elaboración propia con información extraída de las responsabilidades primarias (Resol N°55/AGC/24) y Reglamento Técnico.

ANEXO II. Síntesis de hitos: oportunidad y objeto de verificación.

Cuadro 57 – Síntesis de hitos.

Hito (sigla)	Naturaleza	Oportunidad (momento de realización)	Objeto de verificación	RT V4
Inicio de Demolición (DEMO)	Inspección presencial obligatoria	En forma previa al inicio de las tareas de demolición. No pueden iniciarse las tareas hasta haberse realizado la inspección.	Cumplimiento del Art. 4.10 “Demoliciones”, Art. 2.1.2 “Permiso de Demolición” y concordantes del Código de Edificación. Designación obligatoria de Empresa Demoledora registrada (eximida en demoliciones bajo parte cubierta que no modifican superficie y en demoliciones parciales menores a 50 m ² que no superen el 30% de lo existente). Documentación: Permiso de Demolición (DGROC), plan de trabajos y memoria descriptiva, póliza de SRCT (mínimo 1.800.000 UF) y su DDJJ de vigencia, certificado de desratización (hasta 30 días hábiles) y certificados de corte de energía eléctrica y de gas.	6.1
Demolición Final (DEMF)	Declaración jurada; inspección por muestreo	Una vez finalizadas las tareas de demolición.	El Director de Obra informa, en carácter de declaración jurada, la finalización, acompañando la Memoria de Demolición Final con el estado de medianeras y el plan de apuntalamiento. La memoria debe detallar, con imágenes y por escrito, el estado y altura de las medianeras, el vallado de obra, la vereda y el letrero. La autoridad de aplicación puede realizar inspecciones por muestreo y requerir información complementaria.	6.2
Inicio de Obra con o sin Excavación	Declaración (habilita el inicio)	Previo al comienzo de las tareas de ejecución de obra; se declara la fecha de inicio de los trabajos.	Se declara si la obra contará con fundaciones y/o excavación de subsuelos, lo que determina el inicio CON o SIN excavación. Documentación: Permiso de Obra (DGROC), plan de trabajos y memoria descriptiva, póliza de SRCT y su DDJJ de vigencia. Designación de Empresa Excavadora registrada, salvo obras de escasa envergadura (sin subsuelo y con excavación de bases aisladas que no supere - 1,20 m respecto de la cota +0,00).	6.3
Verificación de Excavación al 10% (EX10)	Inspección presencial	Únicamente cuando la excavación/fundación supere los -4 m de profundidad y/o se proyecten uno o más subsuelos; al alcanzarse el 10% de ejecución de los trabajos.	Cumplimiento de lo normado en el Art. 4.7 “Excavaciones” y concordantes del Código de Edificación.	6.4
Verificación de Excavación al 50% (EX50)	Inspección presencial	Al alcanzarse el 50% del avance de la excavación. Es la única inspección de excavación en obras de profundidad menor a -4 m; constituye la segunda en obras de mayor profundidad o con subsuelos.	Cumplimiento de lo normado en el Art. 4.7 “Excavaciones” y concordantes del Código de Edificación.	6.4
Verificación N°1 (AVO 1)	Inspección presencial	Al completar la losa sobre planta baja, encontrándose libre de encofrados o elementos constructivos que impidan su correcta medición.	Se verifica: (1) ubicación en el lote; (2) Línea de Edificación; (3) Línea de Frente Interno; (4) Línea Interna de Basamento; (5) separación del edificio de los ejes divisorios; (6) niveles; (7) dimensión de los patios.	6.5

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

Hito (sigla)	Naturaleza	Oportunidad (momento de realización)	Objeto de verificación	RT V4
Verificación N°2 (AVO 2)	Inspección presencial	Al finalizar la última losa.	Se verifica: (1) volumetría total de la obra; (2) altura máxima; (3) dimensión de los patios; (4) altura de losas; (5) escaleras; (6) pozo hueco/pasadizo de ascensor. Requisitos: Permiso de Ejecución de Instalación Contra Incendio y Sala de Máquinas, de corresponder (DGROC); instalación fija contra incendio Nivel 3 ejecutada por Empresa Instaladora validada; y DDJJ de guinches y montacargas cuando la obra cuente con torres para grúas.	6.6
Verificación N°3 (AVO 3)	Inspección presencial	Con la obra en ejecución, en etapa de finalización de la mampostería y de los montantes de las instalaciones complementarias (mampostería con revoques; contrapisos y cielorrasos; vanos definidos; salas de medidores; antecámaras en subsuelos; barandas y pasamanos; nichos hidrantes; sistema de presurización/humos; puertas RF en medios de salida).	Se verifica: dimensiones de locales, condiciones de iluminación y ventilación, sala de máquinas y correspondencia general de la obra respecto del último plano de permiso. No puede solicitarse con clausura total o parcial vigente, ni si la obra ya se encuentra finalizada o tiene unidades en uso habitacional o comercial.	6.7
Verificación N°4 (AVO 4)	Inspección presencial (de final de obra)	De final de obra. El Conforme a Obra se tramita ante la DGROC, que es la encargada de solicitar la inspección a la DGFyCO. Se realiza pudiendo faltar las terminaciones superficiales (pintura).	Cumplimiento total de la ejecución de la obra y de sus instalaciones complementarias conforme al plano “Conforme a Obra”. Documentación: constancias/QR de Registro de Medios de Elevación, de Instalación Fija contra Incendio y de Artefactos Térmicos, según corresponda; las instalaciones deben quedar en estado APTO PARA SU USO. La obra finalizada sin Conforme a Obra puede ser objeto de la faja “EDIFICIO EN INFRACCIÓN — EDIFICIO SIN CONFORME A OBRA”.	6.8

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

ANEXO III. Cuadro de aplicación según dimensión de obra.

a) Demolición

Cuadro 58 – Permisos de Demolición.

Permiso de Demolición	Demolición Total	Demolición Parcial
Monto mínimo de póliza (UF)	1.800.000	1.800.000
Declaración de Inicio de Demolición (DEMO)	VE	VE
Demolición Final (DEMF)	VE	VE

Fuente: Reglamento Técnico RT-020119-010400-00 V4.

b) Obra Civil

Cuadro 59 – Dimensión de obra.

Obra Civil	Micro Obra	Obra Menor 50–500 m ² · Nueva	Obra Menor 50–500 m ² · Modif./Ampl.	Obra Menor 500–1000 m ² · Nueva	Obra Menor 500–1000 m ² · Modif./Ampl.	Obra Media	Obra Mayor
Monto mínimo de póliza (UF)	250.000	1.200.000	1.200.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	2.200.000
Inicio de Obra con o sin Excavación	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE
Excavación 10% (EX10)	—	VE*	VE*	VE*	VE*	VE*	VE*
Excavación 50% (EX50)	—	VE*	VE*	VE*	VE*	VE*	VE*
Verificación N°1 (AVO 1)	—	VE	—	VE	—	VE	VE
Verificación N°2 (AVO 2)	—	—	VE	VE	VE	VE	VE
Verificación N°3 (AVO 3)	—	—	—	VE	—	VE	VE
Verificación N°4 (AVO 4)	VE	VE	VE	VE	VE	VE	VE

Fuente: Reglamento Técnico RT-020119-010400-00 V4. VE*: se requerirá inspección al 10% o al 50% del avance de excavación según el tipo de excavación/ejecución de fundaciones indicado en la Solicitud de Inicio de Obra con Excavación.

ANEXO IV. Determinación y Composición de la Muestra.

Determinación del tamaño muestral.

Se aplica la fórmula clásica para estimación de proporciones en muestreo aleatorio simple, en el supuesto de población infinita (escenario conservador):

$$n = (Z^2 \times p \times q) / e^2$$

Parámetros adoptados:

- $Z = 1,645$, correspondiente a un nivel de confianza del 90 %.
- $p = 0,5$, proporción esperada de máxima varianza, escenario conservador en ausencia de información previa.
- $q = 1 - p = 0,5$.
- $e = 0,10$, error de muestreo o precisión absoluta del 10 %.

Reemplazando:

$$n = (1,645^2 \times 0,5 \times 0,5) / 0,10^2 = 0,6766 / 0,01 = 67,65 \approx 68 \text{ tickets}$$

Diseño estratificado por riesgo: definición de los seis estratos.

Los 68 tickets se distribuyen entre seis estratos definidos por riesgo, con asignación de tamaños muestrales proporcional a la materialidad y al peso relativo del riesgo asociado.

El cálculo de $n=68$ se usa como parámetro de tamaño de revisión y no habilita proyección estadística global, porque el diseño es estratificado dirigido por riesgo.

La distribución general es la siguiente:

Cuadro 60 – Diseño de los estratos.

N°	Estrato	n	Justificación del estrato
1	Casos ordinarios / contraste	11	Grupo de control. Verifica que cuando el sistema informa normalidad efectivamente no existan actas, intimaciones o inconsistencias documentales no declaradas.
2	Inspecciones con irregularidades	18	Núcleo del control sustantivo. Se detectaron 310 «Con Irregularidades» sin acta y otras inconsistencias lógicas relevantes.
3	SIFER / TAD / subsanación remota	14	Circuito relevante con debilidades de seguimiento. Se identificaron 2.127 SIFER finalizados del universo VE depurado (50,8 % aprobadas, 44,4 % vencidas) y se advirtió la falta de indicadores de eficacia robustos.
4	Finca Cerrada	9	Se detectaron 415 «Finca Cerrada» con actas labradas, situación contradictoria que requiere verificación.
5	Oportunidad del proceso	9	Se identificaron 2.353 inspecciones con cierre fuera del plazo del Indicador 2.4.41. Verifica si las demoras obedecen a causas justificadas, carga tardía o demoras reales.
6	Clausuras y medidas gravosas	7	Alta significatividad por efecto jurídico. Se identificaron 74 inspecciones con acta de clausura durante 2025.
	TOTAL	68	

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de LIZA/MORE.

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

Para cada estrato se definieron criterios operativos de inclusión sobre la base LIZA/MORE y, en los casos que correspondió, sobre las bases complementarias (SIFER 2025 y Portal DO). La asignación interna de cada estrato responde al diseño de obtener contraste interno y permitir verificar hipótesis específicas dentro de cada grupo de riesgo.

Planilla de control documental: definición de los diez atributos.

Se definió una planilla de control con diez atributos a verificar sobre cada ticket de la muestra. Cada atributo admite tres respuestas posibles: OK (presente y conforme), FALTA (debería estar presente y no se encuentra o presenta deficiencias sustantivas) o N/A (no aplica al caso según las condiciones específicas del atributo).

Cuadro 61 – Atributos de control.

N°	Atributo de control	Fuente normativa
1	Solicitud Portal DO con documentación adjunta (permiso, memorias, pólizas, certificados según el hito)	Reglamento Técnico 6.1 a 6.8.
2	Captura HAFYCO + observación en ticket	Manual Inspectivo punto 4.5.1.6 y 4.5.1.7
3	Checklist estandarizado del hito completo en LIZA	Manual Inspectivo 4.5.1 y 3.2.1. y DGFYCO-PRO-01 punto 6.5.2.
4	Informe inspectivo digital cargado	DGFYCO-PRO-01 punto 8.1.1
5	Registro fotográfico legible, no superpuesto a actas	DGFYCO-PRO-01 punto 6.5.2.
6	Acta labrada según resultado (intimación / comprobación / clausura)	DGFYCO-PRO-01 punto 6.5.2.
7	Calificación del supervisor (resultado y observaciones del validador)	Manual Inspectivo 3.3.1.
8	Fecha_Cierre_Validador completa en LIZA/MORE	-
9	Número de SIFER vinculado al ticket (cuando correspondió)	Manual Inspectivo.
10	Ticket hijo de reinspección generado y vinculado (cuando correspondió)	-

Fuente: Elaboración propia.

Criterio de evaluación global por ticket: un ticket se considera CONFORME si todos los atributos aplicables presentan respuesta OK; NO CONFORME si al menos un atributo aplicable presenta respuesta FALTA; PENDIENTE si al menos un atributo aplicable se encuentra sin completar al momento de la consulta.

Resultados de la selección aleatoria ejecutada.

Se ejecutó la selección aleatoria estratificada sobre las bases citadas en el apartado de fuentes. La ejecución arrojó los siguientes sub universos efectivos y selección final:

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

Cuadro 62 – Cantidad de elementos seleccionados por sub grupo de estratos.

Estrato	Sub grupo	Sub universo disponible	n
E1 Casos ordinarios / contraste	Sin Irregularidades	4.478	7
	Con Observaciones Menores	620	2
	Sin Irreg. – Librada al Uso	317	2
	<i>Subtotal E1 (n)</i>		11
E2 Inspecciones c/ irregularidades	Con acta labrada	5.868	9
	Sin acta	310	9
	<i>Subtotal E2 (n)</i>		18
E3 SIFER / TAD / subsanación remota	SIFER aprobado	1.080	5
	SIFER vencido	944	5
	SIFER rechazado / con irregularidades	97	4
	<i>Subtotal E3 (n)</i>		14
E4 Finca Cerrada	con acta	415	6
	sin acta	359	3
	<i>Subtotal E4 (n)</i>		9
E5 Oportunidad del proceso	7–9 días hábiles	1.804	5
	10–14 días hábiles	534	2
	≥ 15 días hábiles	15	2
	<i>Subtotal E5 (n)</i>		9
E6 Clausuras y medidas gravosas	Clausura Total	47	4
	Clausura Parcial	3	1
	Reimplantación de faja	11	1
	Violación de Clausura	8	1
	<i>Subtotal E6 (n)</i>		7
TOTAL			68

Fuente: Elaboración propia.

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

Los 68 elementos seleccionados se presentan a continuación:

Cuadro 63 – Elementos (tickets) seleccionados.

Alias del ticket			
DGFyCO-800453	DGFyCO-817698	DGFyCO-859590	DGFyCO-839438
DGFyCO-825324	DGFyCO-765920	DGFyCO-834784	DGFyCO-850434
DGFyCO-782668	DGFyCO-856495	DGFyCO-775790	DGFyCO-821215
DGFyCO-802560	DGFyCO-821463	DGFyCO-776975	DGFyCO-816531
DGFyCO-783724	DGFyCO-770270	DGFyCO-775823	DGFyCO-856749
DGFyCO-814069	DGFyCO-777429	DGFyCO-824102	DGFyCO-784928
DGFyCO-785822	DGFyCO-759469	DGFyCO-842569	DGFyCO-817211
DGFyCO-851558	DGFyCO-768154	DGFyCO-790498	DGFyCO-781627
DGFyCO-833082	DGFyCO-762421	DGFyCO-844702	DGFyCO-762165
DGFyCO-824312	DGFyCO-831553	DGFyCO-783483	DGFyCO-788899
DGFyCO-792969	DGFyCO-758566	DGFyCO-772996	DGFyCO-789264
DGFyCO-837033	DGFyCO-761821	DGFyCO-853867	DGFyCO-763778
DGFyCO-852322	DGFyCO-802571	DGFyCO-762618	DGFyCO-857416
DGFyCO-754176	DGFyCO-832683	DGFyCO-843375	DGFyCO-854349
DGFyCO-854160	DGFyCO-762600	DGFyCO-867199	DGFyCO-770824
DGFyCO-808449	DGFyCO-777498	DGFyCO-757398	DGFyCO-839166
DGFyCO-762761	DGFyCO-851544	DGFyCO-767359	DGFyCO-812376

Fuente: Elaboración propia.