

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

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: C.A.B.A, 14 de octubre de 2026.

Código de Proyecto: N° 5.26.03

Denominación del Proyecto: AGC. Habilitación y Fiscalización de Paseo de Compras. (Shoppings Comerciales)

Tipo de Auditoría: Desempeño.

Dirección General: Dirección Gral. de Control de Seguridad y Relaciones Gubernamentales.

Período bajo examen: Año 2025.

Objeto de la Auditoría: Dirección General de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y Dirección General de Fiscalización y Control (DGFyC), dependientes de la Agencia Gubernamental de Control (AGC). Unidades Ejecutoras: n° 3.184 (DGHyP), Programa n° 91 (Gestión de habilitaciones y permisos) y n° 3.182 (DGFyC), Programa n° 92: "Fiscalización de actividades comerciales" - Paseo de Compras (shoppings comerciales).

Objetivo de la Auditoría: Examinar el desempeño de las Direcciones Generales de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y de Fiscalización y Control (DGFyC), evaluando la adecuación de sus recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de eficiencia, eficacia y economía, con relación a: a) los trámites de solicitudes gestionadas por la DGHyP en el año 2025 (ingresadas en dicho año o pendientes -en trámite- a su inicio) relacionadas con los establecimientos (estructura) comúnmente denominados "shoppings comerciales", sin perjuicio de los nomencladores de rubro de habilitación existentes al momento de la habilitación del establecimiento. b) gestión inspectiva desplegada por la DGFyC en el año 2025 en dichos establecimientos.

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

Alcance: El presente examen fue realizado de conformidad con las Normas de Auditoría Externa de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, aprobadas por la Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución N°164/24 de esta AGCBA.

Las tareas de auditoría se encuentran planificadas por la Dirección General de Control de Seguridad y Relaciones Gubernamentales.

Para la determinación del alcance del presente informe, cabe señalar en primer lugar que la denominación "shopping comercial" no se encuentra contemplada ni definida entre los nomencladores del cuadro de usos del Código Urbanístico (CUR), así como tampoco en su antecesor Código de Planeamiento Urbano (CPU).

Por otra parte, estos establecimientos comúnmente conocidos como "shoppings comerciales" fueron habilitados principalmente entre los años 1990 y 2010, incluso algunos con anterioridad a que la Ciudad de Buenos Aires sea autónoma.

Ello implica que estos establecimientos se encuentran habilitados conforme los nomencladores y descripción de rubros que se encontraban vigentes al momento de su habilitación, los cuales en reiteradas ocasiones fueron modificados por diversos Códigos.

En efecto, entre las diversas denominaciones del rubro en que fueron tramitadas y otorgadas las primigenias habilitaciones de estos estos grandes establecimientos comerciales se encuentran: a) comercio minorista, paseo de compras/grandes tiendas; b) comercio minorista, galería comercial, feria infantil, salas de cine, café bar, restaurante y locales comerciales; c) comercio minorista, galería comercial.; d) paseo de compras/grandes tiendas; e) galería comercial; f) centro de compras.

Por ello, dada la diversidad de rubros/nomencladores de habilitación original de estos establecimientos y atento que la planificación anual establece únicamente el rubro "paseo de compras" (que dejaría fuera de análisis a otros establecimientos comerciales comúnmente denominados "shoppings

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

comerciales” -pero habilitados bajo otro rubro/nomenclador-), el alcance del presente informe se circunscribe a los establecimientos comúnmente conocidos como “shoppings comerciales”, no obstante el nomenclador o rubro de su habilitación original.

El universo de “shoppings comerciales” fue conformado a partir de un relevamiento realizado por el equipo de auditoría interviniente en la página web del GCBA: <https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/article/shoppings-outlets-y-centros-comerciales-cielo-abierto>¹

El detalle de los “shoppings comerciales” que conforman el universo en el período auditado es el siguiente:

N°	Shoppings
1	Galerías Pacifico
2	Recoleta Mall
3	Solar de la Abadía
4	Caballito Shopping Center
5	DOT Baires Shopping
6	Devoto Shopping
7	Plaza Liniers Shopping Center
8	Del Parque Shopping Center
9	Patio Bullrich
10	Paseo Alcorta
11	Alto Palermo
12	Abasto Shopping
13	Distrito Arcos
14	Spinetto Shopping

¹ Los shoppings identificados como n° 14, 15 y 16 no se encuentran en el listado de la web del GCBA, siendo detectados por el equipo auditor e incluidos en el presente, atento la afluencia de personas y en función de que ellos poseen similares características a los del listado de la página del GCBA.

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

15	Showcase Belgrano
16	Portal Palermo

A partir de este universo, fue examinada la gestión de la Dirección Gral. Habilitaciones y Permisos (DGHyP) de los trámites de solicitudes iniciadas por los titulares de los establecimientos² (estructura) en el año 2025 o pendientes de resolución a su inicio, así como también la actividad inspectiva y controles desplegados durante el año 2025 en dichos establecimientos por la Dirección Gral. de Fiscalización y Control (DGFyC).

Limitaciones al Alcance: No hubo limitaciones al alcance que imposibiliten la emisión de opinión o que implicaran salvedades a ésta.

Observaciones:

Del análisis efectuado por el equipo interviniente, se formulan las siguientes observaciones:

Dirección Gral. Habilitaciones y Permisos (DGHyP):

1. El organismo auditado no cuenta con procedimientos formales internos que regulen las acciones de las áreas intervinientes en los procesos de redistribuciones de uso y establezcan un límite máximo de modificaciones a incorporar por el solicitante dentro de una misma solicitud. La constante incorporación de documentación ante nuevas redistribuciones de uso dentro de la solicitud original, conlleva que la actuación permanezca en constante estado de "en trámite", imposibilitando su finalización por acto administrativo de otorgamiento o rechazo.
2. Sin perjuicio que los trámites son llevados en forma cronológica en el sistema interno que utiliza la DGHyP, la conformación -con ausencia de algunos procesos del SGI- y caratulación del expediente electrónico de las solicitudes recién es efectuada en el sistema SADE en forma previa a la

² Por ejemplo: ampliación de rubro, de superficie, transferencia, redistribución de usos.

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

firma de la disposición que la otorga o deniega. Ello implica que el total de documentos obrantes en el expediente electrónico contengan idéntica fecha (de la caratulación), que afecta al adecuado control del expediente a través de éste, dada la imposibilidad de establecer los plazos y eventuales demoras en la tramitación de las solicitudes.

3. De los 2 expedientes electrónicos relevados se observa que:

1) Ex-2025-54203743-GCABA-DGHP (finalizado con disposición)

a) Carece de integridad y completitud, que afecta reconstruir la trazabilidad a partir de su compulsa, dado que no contiene el total de documentos correspondientes a la etapa del calificador (intimaciones efectuadas al solicitante, correcciones a la solicitud, etc), como tampoco las notificaciones de la resolución del trámite al solicitante. Ello debilita el control interno y atenta contra un adecuado control de plazos.

b) Fueron verificados criterios contrapuestos en los informes de la Subgerencia Operativa y la Gerencia Operativa sin que obre en el expediente documentación que fundamente dicha diferencia de criterio. Ello por cuanto en la etapa del calificador es informado que no se encuentran dadas las condiciones para otorgar la autorización, modificándose a continuación esta situación en la G.O. sin que conste justificación alguna.

c) No contiene un análisis o visado del calificador previo al envío para la firma de la disposición con el detalle de la documentación relevada y presentada por el solicitante, dificultando de este modo el control interno.

d) No contiene el dictamen legal previo al dictado de la disposición.

2) Ex-2014-2789101-GCABA-DGHP: (en trámite)

a) Se ha detectado debilidad en el control interno respecto al archivo de actuaciones que se encuentran activas, atento que este expediente fue enviado a la guarda temporal por error. Ello evidencia una deficiencia en los procedimientos de control y verificación previos a su remisión, que conlleva a demoras en la tramitación y resolución de la actuación y afecta la disponibilidad oportuna de la documentación.

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

Dirección Gral. Fiscalización y Control (DGFyC):

- 1) La formulación de metas establecidas en el Plan Operativo Anual 2025 (POA 2025) para las áreas intervinientes en la fiscalización de los shoppings comerciales resulta deficiente, atento que no se encuentran desagregadas -por rubro- las cantidades previstas fiscalizar.
- 2) La base de inspecciones de la DGFyC presenta inconsistencias. La falta de incorporación del rubro fiscalizado - o nomenclador del cuadro de uso del Código Urbanístico (CUR) afectan el control interno e impiden confeccionar estadísticas anuales por rubro.
- 3) El 31% de los shoppings comerciales con solicitud de autorización de actividad económica iniciada u otorgada por la DGHyP no fueron inspeccionados en forma integral y programada por el auditado durante el período examinado.

CONCLUSIÓN.

En mérito a los procedimientos desarrollados, en el período examinado fueron detectadas algunas debilidades en las Direcciones Generales encargadas de autorizar la actividad económica y las redistribuciones de uso de los denominados “shoppings comerciales”, como también en aquella encargada de su control y fiscalización.

En cuanto a la Dirección General Habilitaciones y Permisos (DGHyP), las debilidades en lo sustancial se encuentran relacionadas con la conformación de los expedientes electrónicos, ya sea por sucesivas tramitaciones de nuevas solicitudes de redistribución de usos en una primigenia actuación sin resolver, por fallas al migrar la información existente en el sistema interno SGI al SADE y por la oportunidad en que se efectúa la caratulación.

Con relación a la DGFyC, el sistema LIZA utilizado para la carga y registro de las inspecciones también presenta debilidades dado que no refleja la totalidad de datos sustanciales del establecimiento inspeccionado y su resultado.

En lo que atañe a los controles de la DGFyC a los shoppings comerciales, las fiscalizaciones en el período examinado contemplaron, al menos una vez, la inspección integral en casi la totalidad de estos grandes establecimientos que convocan diariamente una significativa cantidad de personas.

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

No obstante las debilidades supra señaladas, se concluye que la gestión de los trámites de solicitudes de autorización de actividad económica y redistribuciones de uso de los “shoppings comerciales”, así como los controles y fiscalizaciones realizados a estos grandes establecimientos, fueron llevados a cabo de manera razonable.

Palabras Claves: Habilitaciones - Shoppings – Redistribuciones de Uso – Inspecciones

- Se encuentra embebido el Informe Final -



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

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número: IF-2026-00024229-AGCBA-DTACO

Buenos Aires,
Miércoles 14 de Octubre de 2026

Referencia: IF 5.26.03 "AGC. Habilitación y Fiscalización de Paseo de Compras.
(Shoppings Comerciales)"

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.

Digitally signed by sade.agcba.gob.ar
Date: 2026.10.14 14:29:56 -03:00

Actuaciones Colegiadas
Departamento Actuaciones Colegiadas
Dto. Actuaciones Colegiadas
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Digitally signed by sade.agcba.gob.ar
Date: 2026.10.14 14:29:57 -03:00