

“2014, Año de las Letras Argentinas”



INFORME FINAL DE
AUDITORIA
Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 5.13.11

**REGISTRO DE
ADMINISTRADORES DE
CONSORCIO**

Auditoría de Gestión

Período 2012

Buenos Aires, Agosto 2014

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - 5to. Piso - CABA

PRESIDENTE

Lic. Cecilia Segura Rattagan

AUDITORES GENERALES

Dr. Santiago de Estrada

Ing. Facundo Del Gaiso

Lic. Eduardo Epszteyn

Dr. Alejandro Fernández

Ing. Adriano Jaichenco

Dra. María Victoria Marcó

CÓDIGO DE PROYECTO: 5.13.11

NOMBRE DEL PROYECTO:

Registro de Administradores de Consorcio.

OBJETO:

Registro de Administradores de Consorcio.

OBJETIVO:

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de eficiencia, eficacia y economía.

PERÍODO:

Año 2012.

JURISDICCIÓN:

Jurisdicción 90 – Secretaria de Gestión Comunal y Atención Ciudadana.

UNIDAD EJECUTORA:

2202 – Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor.

PROGRAMA PRESUPUESTARIO:

61 – Defensa y Protección del Consumidor (Actividad 78)

EQUIPO DESIGNADO:

Auditor Supervisor: Lic. Alfredo Scatani

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME: 20 DE AGOSTO DE 2014

FORMA DE APROBACIÓN: Por Unanimidad

NÚMERO DE RESOLUCIÓN AGC: 328/14



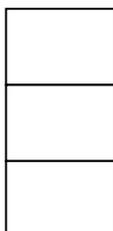
INFORME EJECUTIVO	
Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Agosto de 2014
Código del Proyecto	5.13.11
Denominación del Proyecto	Registro Público de Administradores de Consorcios. Auditoría de gestión
Período examinado	Año 2012
Jurisdicción	. Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana.
Ente auditado	Registro Público de Administradores de Consorcios
Objeto	Registro Público de Administradores de Consorcios. Período 2012
Objetivo	Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de eficiencia, eficacia y economía.
Alcance	Verificar y evaluar el cumplimiento de la Ley 941 y Disposiciones vigentes relacionadas con el objeto.
Período de desarrollo de tareas de auditoría	Las tareas de campo han sido desarrolladas entre el 22 de mayo y el 12 de noviembre de 2013.
Limitaciones al alcance	3.2.1 El equipo auditor no tuvo acceso durante el trabajo de campo a los siguientes legajos con el consecuente impedimento

	<p>para emitir opinión sobre los mismos¹:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Legajos de personal Locación de Servicios. • Legajos de personal Asistente Técnico. • Legajos de personal Planta de Gabinete.
<p>Aclaraciones previas</p>	<p>Existe una cantidad sustantiva de edificios encuadrados en el régimen de propiedad horizontal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El total de éstas unidades habitacionales asciende a 113.366 lo cual representa un promedio de 561 edificios por km² equivalente a 9 unidades por manzana.</p> <p>Marco legal: la actividad se encuadra en la Ley 941 de la CABA, reglamentada por Decreto 551 GCBA 10.</p> <p>Ente auditado: Registro Público de Administradores de Consorcios (RPA). Es creado por la citada Ley para operar como ente encargado de la aplicación de la misma. Inicia sus actividades el 28 julio de 2003 por Disp. 2081 DGDyPC 03. La autoridad de aplicación de la ley y la Unidad Ejecutora del presupuesto que se le asigna a la Actividad 78 ejercida por el RPA es la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor (DGDyPC).</p> <p>Estructura organizacional del ente: el RPA es un ente con rango de Coordinación en dependencia jerárquica y funcional de la DGDyPC. Sus responsabilidades primarias y una parte considerable de sus decisiones y funcionamiento dependen de la aprobación previa de dicha repartición.</p> <p>El ente no cuenta con inspectores en su planta de personal ni la</p>

¹ Base PT 29 FC Legajos repartición Aclaración notas.

	<p>DGDyPC tiene asignado ninguno de los suyos a la actividad de contralor específica del Registro. Por tal motivo no se registran inspecciones de oficio en la materia auditada</p> <p>Funciones del RPA: sus acciones centrales consisten en la atención a los consorcistas así como a los administradores de consorcios; la gestión de los reclamos o denuncias sobre la actividad y el otorgamiento de la correspondiente matrícula a los administradores sin la cual el ejercicio de la actividad se vuelve ilegal. Para ello cuenta con una planta de 21 agentes de los cuales 7 se encargan de la atención al público.</p> <p>Administradores de consorcios: todos los administradores deben estar inscriptos y presentar ante el Registro la información de su ejercicio anual.</p> <p>El total de administradores inscriptos activos en el RPA a diciembre de 2012 es de 4892 y los consorcios bajo su administración declarados por éstos asciende a 28374². En el periodo auditado se inscribieron 722 administradores.</p> <p>Conсорcistas: tienen derecho a exigir que el administrador exhiba su certificado de inscripción. Ninguna persona puede administrar un consorcio si no está inscripta y ha declarado el o los edificio/s que administra. Frente a esta irregularidad, puede ser denunciado y sancionado.</p>
<p>Observaciones principales</p>	<p>5.1 Generales</p> <p>5.1.1 El RPAC no es Unidad Ejecutora de la actividad lo cual manifiesta limitaciones operativas para el cumplimiento</p>

² Según respuesta en listado Excel a requerimiento por (Nota 575 AGCBA 13.



	<p>óptimo de sus funciones por la imposibilidad de resolver en tiempo y forma situaciones y acciones inherentes al auditado.</p> <p>5.2 Entes jerárquicos del RPA</p> <p>A la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor:</p> <p>5.2.2 Registros de personal: se ha observado la existencia de un control interno sensiblemente débil por parte de la Unidad Ejecutora en materia de recursos humanos().</p> <p>5.25 Cursos de capacitación de administradores de consorcios: se ha observado la falta de un criterio uniforme entre las Entidades Habilitadas respecto a la carga horaria a los fines de otorgar el Certificado Habilitante de Administrador de Consorcios y Actualización (algunos de ellos observan una carga total de 9 horas en tanto que otros llegan hasta 150 horas).</p> <p>5.3 Estructura organizacional</p> <p>5.3.1 Recursos humanos escasos para la carga operativa en materia de matriculaciones, denuncias y consultas.</p> <p>5.3.2 Planificación: no se ha podido verificar la existencia de una planificación ni de objetivos mensurables para el desempeño del RPA.</p> <p>5.5 Gestión funcional</p> <p>5.5.1 Inspectores: el RPAC no cuenta con cuerpo de inspectores para realizar actividades de fiscalización y</p>
--	---

	<p>control para verificar infracciones a la normativa vigente</p> <p>5.5.2 Estructura organizacional: el RPAC no posee una estructura formal a pesar de su complejidad funcional.</p> <p>5.5.5 Circuitos y procedimientos internos: no existen circuitos formales³.</p> <p>5.5.7 Sumarios de denuncias⁴</p> <p>a. Resolución de denuncias: respecto de los expedientes iniciados en el año 2012 no hubo resolución de ninguno de ellos⁵.</p> <p>b. Sanciones a infractores: consecuencia directa de 5.5.7 a. no se aplicó ninguna sanción a los administradores de consorcios que en el ejercicio de sus funciones pudieron haber incumplido con sus obligaciones.</p> <p>5.5.8 Expedientes de administradores de consorcios⁶</p> <p>c. Declaraciones juradas de administradores inscriptos: sólo el 2% presentó la Declaración Jurada durante el ejercicio 2012.</p>
--	---

³ Comentario del auditado: *Se encuentra el circuito de inspecciones digitales; se encuentra desde 2013 el circuito para los sumarios por falta de presentación de declaraciones juradas (infracción al artículo 12 Ley 941). Del mismo modo se encuentran elaborados procedimientos y circuitos informales para la nueva Declaración Jurada 2013. Se acompañan como adjuntos. IF-7263083-DGDYPC-2014; IF-7263087-DGDYPC-2014; IF-7263090-DGDYPC-2014.*

⁴ Comentario del auditado: *“Se han remitido las denuncias a la Coordinación Jurídica de la Dgral. Por decisión del Director General y en razón de no poder ampliar la planta o contratos de perfil profesional del derecho.*

⁵ Respuesta de DGDyPC a Nota 575 AGCBA 13.

⁶ Comentario del auditado: *Con respecto a éste punto es dable reiterar que, atento a las ferias administrativas ya plasmadas en el Informe de ésta Auditoría, las Declaraciones Juradas por los periodos 2010-2011-2012 y renovaciones de documentación obligatoria (con juicios universales, reincidencia, cursos de capacitación, constancia de AFIP de cada administrador renovado 2013) se iniciaron, conforme la Disposición N°933-DGDYPC-2013, en mayo de 2013. Proceso que ha llevado hasta septiembre de 2013. De allí se han obtenido 3038 renovaciones por presentar las declaraciones juradas en tiempo y forma.*

5.6 Gestión de personal

5.6.1. Capacitación agentes RPA: no se pudo verificar la existencia de un Plan de capacitación y formación del personal de la entidad.

5.7 Gestión de recursos materiales

5.7.1 Recursos físicos y tecnológicos: se observa inadecuación e insuficiencia de los mismos para la carga operativa citada en 5.3.1

5.8 Control interno

5.8.1 General: ausencia de un sistema de control interno durante el periodo auditado.

5.8.2 Gestión y control de Información. Denuncias de consorcistas: se observan déficits de información en materia de precisión y exhaustividad de datos ().

5.8.4 Libro de Quejas: el 83,3 % de las quejas efectuadas no contienen datos completos del reclamante, además de la firma tal como lo prescribe la Ley 2247/06⁷.

⁷ Ley N° 2247/2006 Art. 7 Inc. b.” Toda queja, agradecimiento, reclamo, sugerencia y solución que se proponga, debe contener firma, nombre y apellido, N° de Documento de Identidad y número de teléfono del que la efectúe.”

	<p>5.8.5 Legajos de personal</p> <p>5.8.5.2 Legajos de personal Locación de Servicios: No han sido puestos a disposición por la DGTAYL de la SGCyAC.</p> <p>5.8.5.3 Legajos de personal Asistente Técnico: No han sido puestos a disposición por la DGTAYL de la SGCyAC.</p> <p>5.8.5.4 Legajos de personal Planta de Gabinete: No han sido puestos a disposición por la DGTAYL de la SGCyAC.</p>
<p>Conclusión</p>	<p>Conclusión: debe señalarse que la actividad auditada ha evidenciado en las diversas materias examinadas la ingente necesidad de medidas correctivas y mejoras en actividades centrales del ente auditado las cuales fueron debidamente observadas por el auditor en el presente Informe.</p> <p>No obstante ello debe remarcarse que el RPA se encuentra enmarcado como responsable de una actividad dentro de la órbita de la DGDyPC, no siendo Unidad Ejecutora de su presupuesto y debiendo remitir una gran parte de sus acciones a la decisión de su Dirección General. En tales condiciones y considerando la escasa dotación de recursos con la que cuenta desde por los menos 2008 y las sucesivas ferias administrativas que afectaron el periodo auditado, ésta auditoría entiende que el RPA ha desarrollado sus actividades y resolviendo sus limitaciones de manera razonable.</p> <p>Los órganos superiores y demás reparticiones con atribuciones para la efectiva subsanación de dichas limitaciones deberán</p>

	<p>tomar las medidas pertinentes para fortalecer la actividad auditada teniendo en cuenta la importancia de los controles que la misma debe efectuar en una materia sensible para el interés público como lo es la administración de las viviendas de propiedad horizontal de la CABA.</p>
--	--



**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
PROYECTO N° 5.13.17
"DIRECCION GENERAL DE INFORMACIÓN Y GOBIERNO ABIERTO"**

DESTINATARIO

Señora
Presidente de la
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. María Eugenia Vidal

S / D

INTRODUCCIÓN

En uso de las facultades conferidas por el Art. 135° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad con las disposiciones de la Ley 70, artículos 131°, 132° y 136°, esta Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires procedió a efectuar un examen en el ámbito del Registro de Administradores de Consorcios dependiente de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor dependiente de la Secretaria de Gestión Comunal y Atención Ciudadana del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objetivo que se describe en el acápite 2.

1. OBJETO

Registro de Administradores de Consorcios.

2. OBJETIVO

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de eficiencia, eficacia y economía.

3. ALCANCE DEL EXAMEN

Verificar y evaluar el cumplimiento de la Ley 941 y Disposiciones vigentes relacionadas con el objeto.

El presente examen fue realizado de conformidad con las Normas de Auditoría Externa de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante AGCBA) aprobadas por Ley N° 325 y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución 161/00 de esta AGCBA.

La naturaleza y el alcance de los procedimientos de auditoría aplicados se determinaron sobre la base de un relevamiento previo que permitió obtener un conocimiento apropiado del ente, sus operaciones y sistemas, identificando la legislación y reglamentación que le son aplicables, como así también los métodos de procesamiento de información. El tipo de auditoría realizado es de gestión⁸.

Las tareas de campo se desarrollaron en el período comprendido entre el 24 de junio y el 21 de enero de 2014.

Es dable mencionar que el periodo auditado observó una FERIA administrativa de 97 días hábiles sobre los 245 del periodo completo. Es decir que la misma tuvo un alcance porcentual del 39,6% de los días laborables. Si bien el auditor no ha observado limitaciones operativas para el desempeño de sus tareas, sus hallazgos y conclusiones guardan relación con la proporción de tiempo en la

⁸ Conf. Res. 161/AGCBA/00. Punto 1.6.2. La auditoría de gestión es un examen sistemático de evidencias con el objeto de fundar una opinión independiente acerca de la gestión de una organización gubernamental, programa, actividad o función. Implican el examen de la gestión del ente con el propósito de evaluar la eficiencia de sus resultados con referencia a las metas fijadas, los recursos humanos, financieros y materiales empleados; la organización, utilización y coordinación de dichos recursos y los controles establecidos, con el objetivo de proveer información para facilitar la toma de decisiones por parte de funcionarios con responsabilidad para supervisar o iniciar acciones correctivas.

que el organismo se encontró plenamente operativo para el cumplimiento estricto de sus funciones.

3.1 Procedimientos Aplicados

Los procedimientos aplicados se detallan a continuación:

3.1.1 Relevamiento normativo y actualización de otros antecedentes

- a. Recopilación y análisis de la normativa relacionada con el programa presupuestario. Descripción del Programa. Responsabilidades primarias y constatación de eventual existencia de metas físicas.
- b. Análisis de la estructura, competencia y funciones del Registro Público de Administradores de Consorcios.
- c. Relevamiento de las distintas áreas que conforman la organización y de los circuitos administrativos.
- d. Examen de las normas de procedimientos aplicables.
- e. Entrevista formal a Coordinadora General del RPA.

3.1.2 Otros procedimientos:

- a. Solicitud notificada e informal de información al auditado y a organismos y entidades vinculados con la actividad bajo exámen.
- b. Relevamiento y análisis de la situación de revista del personal afectado al programa.
- c. Relevamiento de Libros Rubricados.
- d. Verificación del cumplimiento de acciones prescriptas por el marco regulatorio de la actividad auditada (Ley 941/02).
- e. Muestreo y análisis de los legajos asignados a los Administradores de consorcios matriculados en el ente auditado.
- f. Muestreo y análisis de sumarios de denuncias contra administradores de consorcios.
- g. Control de presentación de DDJJ por parte de los Administradores.



- h. Recopilación, análisis y evaluación de documentación respaldatoria pertinente.
- i. Elaboración de indicadores presupuestarios, de estructura y de gestión relativos a la actividad examinada.

3.2 Limitaciones al alcance

3.2.1 El equipo auditor no tuvo acceso durante el trabajo de campo a los siguientes legajos con el consecuente impedimento para emitir opinión sobre los mismos⁹:

- Legajos de personal Locación de Servicios.
- Legajos de personal Asistente Técnico.
- Legajos de personal Planta de Gabinete.

4. ACLARACIONES PREVIAS

4.1 Información y aclaraciones generales

Como primer elemento de consideración para abordar el objeto de la presente auditoría, debe señalar que existe una cantidad sustantiva de edificios encuadrados en el régimen de propiedad horizontal en la cual habita parte la población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El total de éstas unidades habitacionales según informa la Dirección General de Registro de la Propiedad Inmueble (DGRPI) de la CABA asciende a 113.366 lo cual representa un promedio de 561 edificios por km² equivalente a 9 unidades por manzana.

Marco legal: con el objeto de regular la actividad de la administración de los consorcios formados en cada uno de éstos módulos habitacionales fue

⁹ Base PT 29 FC Legajos repartición Aclaración notas.



sancionada el 03 de diciembre de 2002 la Ley 941 de la CABA y reglamentada el 13 de julio de 2010 por Decreto 551 GCBA 10.

Ente auditado: Registro Público de Administradores de Consorcios (RPA). Es creado por la citada Ley para operar como ente encargado de la aplicación de la misma cuyas funciones centrales son la inscripción y otorgamiento de matrícula a las personas que administran consorcios de propiedad horizontal y el asesoramiento en materia de la actividad a los vecinos consorcistas. Inicia sus actividades el 28 julio de 2003 por Disp. 2081 DGDyPC 03. La autoridad de aplicación de la ley y la Unidad Ejecutora del presupuesto que se le asigna a la actividad ejercida por el RPA es la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor (DGDyPC).

El RPA es un ente con rango de Coordinación en dependencia jerárquica y funcional de la DGDyPC. Sus responsabilidades primarias y una parte considerable de sus decisiones y funcionamiento dependen de la aprobación previa de dicha repartición como se observará en el transcurso del presente informe. La Coordinadora de la repartición se halla en el cargo desde el año 2009.

Poder de policía del RPA¹⁰: debe recordarse que el concepto de policía implica las limitaciones a los derechos individuales, en razón del interés público. Dentro de la función administrativa, se inserta una modalidad de obrar, de contenido prohibitivo y limitativo, llamada policía.

En éste sentido debe señalarse que la Dirección de Defensa del Consumidor, a través de la Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal posee mecanismos para garantizar el efectivo control de las actividades de los administradores de consorcios, en

¹⁰ Base: PT 24 AM MAC Procedimiento administrativo.



ejercicio del poder de policía que le es propio. Ello debe ser realizado en su gestión a través del cumplimiento acabado de las prescripciones de la Ley N° 941/02 y el Decreto reglamentario N° 550/10, ya que la Dirección de Defensa del Consumidor es la autoridad de aplicación de dicha ley.

Estructura organizacional del ente: el RPA no cuenta con inspectores en su planta de personal ni la DGDyPC tiene asignado ninguno de los suyos a la actividad de contralor específica del Registro. Por tal motivo no se registran inspecciones de oficio en la materia auditada y consecuentemente las cifras sobre la actividad sólo corresponden a las procesadas por el ente a partir de la declaración de los administradores¹¹.

Tampoco cuentan con indicadores de gestión ni metas físicas aplicables al RPA en forma específica. Aunque la DGDyPC manifiesta que para evaluar el desempeño y resultados de la gestión el indicador pertinente sería el de “trámites presentados”¹² y que para emitir reportes utilizan un sistema de la propia DGDyPC cuyo acceso es: <http://10.10.1.51/apps/dgdypc/login.asp>¹³.

Funciones del ente: las acciones centrales del RPA consisten en la atención a los consorcistas así como a los administradores de consorcios; la gestión de los reclamos o denuncias sobre la actividad y el otorgamiento de la correspondiente matrícula a los administradores sin la cual el ejercicio de la actividad se vuelve ilegal. Para ello cuenta con una planta de 21 agentes de los cuales 7 se encargan de la atención al público. El detalle de la estructura de personal se encuentra en el punto 4.3.4.

Administradores de consorcios: todos los administradores deben estar inscriptos y presentar ante el Registro la información de su ejercicio anual. Por

¹¹ Respuesta Nota 575 AGBA 13, PTO 4.A Estadísticas.

¹² Respuesta a Nota 1577 AGCBA 13 (154 DGINS 13) pto3.Indicadores.

¹³ Respuesta Nota 575 AGBA 13, PTO 5.Indicadores de gestión.



ejemplo, deben acreditar los pagos de servicios, contribuciones previsionales, pólizas de seguros (incendio, ascensores, ART, etc.) y toda acción vinculada a la vida del consorcio.

El total de administradores inscriptos activos en el RPA a diciembre de 2012 es de 4892 y los consorcios bajo su administración declarados por éstos asciende a 28374¹⁴ lo cual representa un promedio de casi 6 consorcios por administrador a su cargo. Las cifras relativas al universo de administradores y de consorcios corresponden a los declarados ante el RPA. En el periodo auditado se inscribieron 722 administradores.

Al mismo tiempo, ésta norma establece pautas para las contrataciones que realizan los administradores, garantizando así las condiciones de seguridad y calidad de las prestaciones que reciben los vecinos.

Conсорcistas: por su parte, los consorcistas tienen derecho a exigir que el administrador exhiba su certificado de inscripción. Ninguna persona puede administrar un consorcio si no está inscripta y ha declarado el o los edificio/s que administra. Frente a esta irregularidad, puede ser denunciado y sancionado.

4.2 Marco normativo

Reseña histórica: en la Ley Nacional 13.512, de Propiedad Horizontal muchos aspectos de la actividad de los administradores de consorcios no están debidamente contemplados y por lo tanto se ejercen sin norma regulatoria alguna, a discreción o por acuerdos privados entre los actores del sector.

¹⁴ Según respuesta en listado Excel a requerimiento por (Nota 575 AGCBA 13.



En 1948, fecha de sanción de la Ley 13512, era distinta la situación jurídica de la Ciudad, las competencias nacionales y legislativas. En la actualidad la Ciudad al contar con su propia Constitución y poderes, entre ellos, el legislativo, debe asumir la facultad de legislar sobre cuestiones que regulan la vida de sus habitantes. Varias provincias como Santa Fe, San Luis y otras, cuentan con una ley propia de propiedad horizontal.

En ése contexto **se sancionó en 2002 la Ley Nº 941, que crea un Registro Público de Administradores de Consorcios (RPA)** en el ámbito de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El objetivo de esta iniciativa es dotar de herramientas a los ciudadanos a los efectos de contar con una mayor y mejor información y posibilidad de control directo sobre la administración de sus respectivos consorcios.

Relación entre administrador y administradores (consorcistas). La relación entre ambos actores es una **relación de consumo**, encuadrada en lo estipulado por el Artículo 1º de la Ley Nacional 24.240 de Defensa del Consumidor. Es el caso específico de consumo de un servicio que conlleva todos los derechos y obligaciones propios de este tipo de relación, siendo merecedora, por ende, de la protección establecida en la Constitución Nacional y de la Ciudad de Buenos Aires.

Principales características de la Ley regulatoria: esta ley regula la actividad de los administradores de edificios, ya que existe una desactualización de la Ley Nº 13.512, de tal forma que en muchos aspectos se puede hablar de un vacío legal.

Asimismo **crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, cuya finalidad es la de establecer la inscripción de**



las personas físicas o jurídicas que prestan los servicios de administración de uno o más consorcios de propiedad horizontal, imponiendo la obligatoriedad de la misma para poder desarrollar tales tareas, fijando otras obligaciones de los administradores y estableciendo un régimen de sanciones por incumplimientos a la ley.

Entre otras cosas que revelan la importancia de la actividad a regular y fiscalizar por el RPA se encuentra el hecho de que la falta de control sobre los montos totales de las expensas repercute directa y proporcionalmente sobre los propietarios.

Posteriormente, aquella norma legal – reglamentada por el Decreto N° 551 GCBA 10 - fue modificada por las Leyes N° 3.254 y 3.291 - que introdujeron cambios sustanciales en la norma de origen, multiplicando las tareas de la Coordinación del Registro de Administradores de Propiedad Horizontal.

El plexo normativo completo sobre el cual se encuadra la actividad auditada se detalla en el Anexo I del presente informe.

A modo de síntesis se señalan a continuación algunos aspectos que el auditor considera relevante destacar respecto a la norma en cuestión:

- No están indicadas las comprobaciones técnicas previas a efectos de la determinación de la presunta infracción.
- La Ley 941 no considera la existencia de una instancia conciliatoria.
- La autoridad de aplicación no puede suspender el procedimiento sumarial.
- La autoridad de aplicación no puede ordenar Medidas Preventivas, para el caso de que exista peligro en la demora y verosimilitud en el derecho invocado; ni suspender el procedimiento sumarial.
- No existe la figura de “denuncias maliciosas”, para quienes presentaren ese tipo de denuncias o sin justa causa ante la autoridad de aplicación.



- No se indica en que fondo se depositarán los montos percibidos por multas, ni su finalidad de aplicación.

4.3 Estructura organizacional

4.3.1 Organigrama jerárquico

El RPA es un órgano con rango de Coordinación que depende funcionalmente de la DGDyPC como se dijo anteriormente. Ésta última, a nivel presupuestario oficia como Unidad Ejecutora de la Actividad 78, que en términos operativos está a cargo del RPA. Para su organización interna el RPA ha establecido informalmente dos áreas funcionales con un responsable a cargo en cada caso. Esas áreas son: Consorcionistas y Administradores. A continuación, el Grafico 1 detalla el esquema antedicho:

Grafico 1



4.3.2 Responsabilidades primarias

- **Dirección General Defensa y Protección Del Consumidor (DGDyPC):** a los efectos de enmarcar la actividad del ente auditado se sintetizan las responsabilidades primarias de la DGDyPC establecidas por el Decreto 579/09 del GCBA:
 - Ejecutar los planes destinados a la protección del consumidor, la defensa de sus derechos y atención de sus reclamos.
 - Vigilar el cumplimiento de la Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor y de la Ley de Lealtad Comercial N° 22.802.
 - Elaborar proyectos de desarrollo del comercio de productos y servicios dentro del ámbito local de aplicación.
 - **Llevar registros necesarios para la defensa y protección del consumidor.**
 - Diseñar, implementar y administrar espacios o herramientas que favorezcan al cumplimiento de la ley de defensa del consumidor n° 24.240 y de Lealtad comercial de la ley n° 22.802.
- **Registro Público de Administradores de Consorcios (RPA)¹⁵:** es el responsable operativo de la actividad 78 denominada *Jerarquización de Los Registros De Administración De Consorcio De P.H. y M.P.* Dicho ente verifica a los administradores de consorcios inscriptos y atiende las denuncias que se susciten entre éstos y los consorcistas. El Decreto N° 802/GCABA/2009, le asigna las correspondientes responsabilidades primarias a saber:

¹⁵ PT 07 AM Responsabilidades Primarias RPA



- a) Llevar el **Registro Público de Administradores** de Consorcios de Propiedad Horizontal conforme a la normativa vigente y a las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten.

- b) Proceder a las **inscripciones, modificaciones y bajas de los inscriptos** en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

- c) Expedir los **certificados de inscripción en el Registro** Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, conjuntamente con el Director General de Defensa y Protección del Consumidor.

- d) Recibir las **declaraciones juradas anuales que presenten los inscriptos en el Registro Público de Administradores** de Consorcios de Propiedad Horizontal

- e) Evacuar las **dudas y consultas de los inscriptos** y de los potenciales inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

- f) Realizar todas las acciones pertinentes para cumplir acabadamente con las funciones encomendadas.

Ampliación de funciones del RPA¹⁶: debe señalarse que si bien el inc. f) del Decreto en análisis es lo suficientemente amplia como para abarcar cualquier acción que se pudiera encomendar al RPA, las responsabilidades enumeradas no contemplan en su totalidad las acciones que con posterioridad a su dictado se han visto sustancialmente incrementadas, de **manera tal que el área se ha**

¹⁶ Ídem ant.



visto excedida en su capacidad para atender las tareas que le son propias.

La modificación de la Ley N° 941, por las leyes 3254 y 3291, el Decreto Reglamentario 551 y las decenas de disposiciones dictadas en consecuencia han multiplicado las tareas originales del RPA, redimensionando funcionalmente el área aunque no habiendo ocurrido lo mismo con la dotación de recursos humanos, materiales y presupuestarios. El detalle de las mismas se encuentra en el anexo normativo del presente Informe.

4.3.3 Objetivos del ente para el período auditado

Si bien en la entrevista mantenida con la Coordinación del RPA no cita objetivos temporales o estratégicos y remarca que la planificación se eleva a la DGDyPC, del análisis de las fuentes oficiales y del trabajo de auditoría efectuado en campo pueden sintetizarse los siguientes objetivos tanto de la DGDyPC que guardan relación con la actividad auditada como de los propios del RPA.

- **Objetivos y acciones vinculantes de la DGDyPC:** el Presupuesto 2012 puntualiza la **atención a los ciudadanos** en su calidad de consumidores de bienes y servicios quienes ven afectados los derechos que les asisten¹⁷. A su vez, la pagina web del Gobierno de la CABA especifica que: es la **encargada de aplicar sanciones a las empresas y comercios que infringen la Ley**, ofreciendo las garantías del legítimo derecho a la defensa a quienes son acusados como infractores.

¹⁷ Descripción del Programa N° 61 correspondiente a la repartición.



• **Objetivos para periodo 2012:** Acciones de DGDyPC detalladas en el Presupuesto 2012¹⁸ con relación a la actividad auditada:

- Atiende a los ciudadanos afectados en sus derechos en su calidad de consumidores de bienes y servicios.
- Aproximar al consumidor denunciante y al proveedor o prestador denunciado.
- Tiene a su cargo, **el Registro de Administradores de Consorcio de propiedad horizontal**, el cual crea un registro para esta actividad en la Ciudad de Buenos Aires, verifica a las empresas inscriptas y atiende las denuncias que se susciten entre los propietarios y los administradores.
- Se destinarán recursos al **dictado de seminarios de capacitación a empleados, empresarios y consumidores**¹⁹.
- Se realizan audiencias de conciliación por presuntas **infracciones a las Leyes** N° 24.240 de Defensa del Consumidor, N° 22.802 de Lealtad Comercial y N° 941 de Administradores de Consorcios.
- Aplica las leyes nacionales de Defensa del Consumidor y Lealtad Comercial, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sosteniendo el vínculo funcional con la Procuración General.

La inexistencia a la fecha de metas físicas ni de objetivos específicos sumadas a la generalidad de los objetivos arriba citados planteados conllevan al equipo

¹⁸ Descripción correspondiente a: Dirección General Defensa Y Protección Del Consumidor Secretaria De Gestión Comunal Y Atención Ciudadana. Programa 61.

¹⁹ “... a fin de que los mismos conozcan en profundidad tanto sus deberes sus como derechos”. Y a continuación aclara: Este programa representa un cambio en la estrategia del organismo, la cual pasa a centrarse en la concientización de los derechos del consumidor y en el cumplimiento de la normativa vigente por parte de las empresas antes que en los aspectos punitivos.

examinador a formular sus reservas respecto a la centralidad y prioridad que se le ha dado desde sus órganos superiores al Registro Público analizado.

4.3.4 Estructura de personal

De acuerdo al relevamiento establecido por el equipo auditor la planta operativa de personal durante 2012 se configuró en los términos que se detallan en el cuadro que sigue:

Cuadro 1: Planta de personal del RPA²⁰

SITUACION DE REVISTA	n agentes
Coordinadora ²¹	1
Personal Planta Permanente	12
Personal Asistente Técnico Convenio GCBA - UBA	1
Personal Planta de Gabinete	1
Personal Contrato de Locación de Servicios	6
Total de Personal	21

Fuente: elaboración propia en base a información proporcionada por RPA

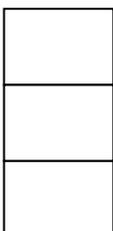
Distribución funcional del personal:

Del análisis de la documentación respaldatoria y tomando como base la documentación aportada por la Coordinadora²² se consolidó un cuadro por situación de revista del personal y su distribución interna por modalidad de trabajo y áreas. En este sentido, se establecieron responsabilidades al personal para el cumplimiento de las actividades internas. Se debe aclarar llegado a este

²⁰ PT 27 FC

²¹ Nombramiento por Decreto N° 801/2009.

²² Fuente: entrevista personal con Coordinación RPA y documentación formada por la misma como anexo de entrevista.



punto, que el RPAC no posee una estructura formal aprobada, por lo cual para reflejar la estructura informal de funcionamiento en la gestión 2012 se utilizó el diagrama aportado por la Coordinación del mismo.

Cuadro 2: distribución interna por áreas

Personal por Niveles/Función	Planta Permanente	Asistente Técnico	Locación de Servicios	Planta de Gabinete	Personal Político	Total
Coordinación	0	0	0	0	1	1
Resp. Área Jurídica	1	0	0	0		1
Abogado/a	2	0	1	0	0	3
Atención Público Administradores	4	0	2	1	0	7
Administrativo	2	0	1	0	0	3
Archivo	2	0	0	0	0	2
Atención Público Consorcistas	0	1	1	0	0	2
Otros/as Tareas	1		1			2
TOTAL	12	1	6	1	1	21

Fuente: elaboración propia en base a información proporcionada por RPA

Los cuadros precedentes responden al agrupamiento del personal declarado formalmente por la Coordinación del Registro en lista homologada bajo firma de la misma.

La distribución interna de los agentes se porcentualizó de la siguiente manera: el 57,14 % de los recursos humanos pertenecen a la planta permanente de la Administración mientras que el 42,86 % respondió a la sumatoria de las modalidades ya explicitadas anteriormente. En consecuencia, se aprecia un alto porcentaje de las actividades diarias concentradas en personal sin estabilidad laboral. Tal es así que solamente considerando el personal con contrato de locación se ocupa 28,6% de la plantilla completa de personal del



ente. Finalmente se verificó la existencia de un solo cargo jerárquico formal con rango de Coordinación a cargo de la conducción del organismo.

El análisis referente a la confiabilidad y consistencia de los datos se encuentra en el acápite correspondiente a los sistemas de control interno, en el apartado *4.8.5 Administración y control de datos*

4.4 Estructura presupuestaria

En el presente acápite se analiza el Presupuesto del órgano auditado tanto en su composición interna, su ejecución, su evolución interanual así como en relación con el marco presupuestario general del Gobierno y los órganos superiores de la entidad bajo exámen.

El presente análisis surge del estudio del texto ordenado y Planillas Anexas de la Ley N° 4041 del Presupuesto del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires 2012 y del Decreto N° 34-GCABA-12 que aprobó la distribución analítica para dicho Presupuesto.

En el marco de la Jurisdicción 90 correspondiente a la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana, el Programa N° 61 denominado “Defensa y Protección del Consumidor”, tiene como Unidad Ejecutora Responsable la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor.

El citado Programa contempla presupuestariamente 8 actividades. Una de las cuales, la actividad 78, es la correspondiente al Registro de Administradores de Consorcios de propiedad horizontal.

A continuación se detallan los resultados de los análisis correspondientes y sobre el final del presente acápite se formularán los indicadores pertinentes.

4.4.1 Análisis presupuestario

a. Presupuestos comparados: SSDyAC – CABA – DGDyPC – RPA

Cuadro 3									
Jur	U E	Prog	act	Descripción	Crédito de Sanción	Modificaciones Introducidas	Crédito Vigente	Crédito devengado	Saldo No Utilizado
				Gobierno de la CABA	36.461.531.440,00	4.694.066.369,00	41.155.597.809,00	39.211.436.401,06	1.944.161.407,94
90				Secretaria De Gestión Comunal Y Atenc.Ciudadana	426.396.544,00	-57.249.717,00	369.146.827,00	331.210.919,56	37.935.907,44
90	2202	61		Defensa Y Protección Del Consumidor	31.001.282,00	-2.009.324,00	28.991.958,00	27.610.312,80	1.381.645,20
90	2202	61	78	RPA	1.086.402,00	- 312.308,00	774.094,00	766.857,72	7.236,28

Fuente: Cuenta de Inversión 2012

El cuadro 3 de carácter comparativo, exhibe los créditos que durante el período auditado conformaron los presupuestos del Gobierno de CABA en su conjunto, y los órganos superiores del RPA así como de éste último. Una lectura global de las cifras nos permite aseverar que en términos financieros la actividad auditada comporta un impacto minoritario en relación a todos los niveles superiores en su etapa inicial (Presupuesto sancionado) y más aún luego de las modificaciones que determinan el crédito efectivamente disponible para la gestión del periodo (crédito vigente)

En efecto: el presupuesto vigente del Registro ha observado una participación del 2.67% del total asignado a su Unidad ejecutora (la DGDyPC) en tanto que ésta última absorbió el 7.85 de los créditos disponibles por su órgano superior (la Secretaria De Gestión Comunal Y Atención Ciudadana). Si se comparan las partidas de cada nivel, las participaciones del RPA son las que se detallan en el Cuadro 4.

Cuadro 4: Participación del RPA en los presupuestos							
Jur	UE	Prog	act	Descripción	Crédito Vigente	% de incidencia del RPA	\$ RPA / \$ Totales
				Gobierno de la CABA	41.155.597.809,00	0.00188	1/53.166
90				Secretaria de Gestión Comunal Y Atenc.Ciudadana	369.146.827,00	0.21	1/477
90	2202	61		Defensa Y Protección Del Consumidor	28.991.958,00	2.67	1/37
90	2202	61	78	RPA	774.094,00	100.00	1/1

Este cuadro pone en términos comparados el impacto del RPA sobre los presupuestos superiores. Como ya se mencionó el RPA toma un 2.67% del crédito de la DGDyPC, y al compararlo con la SGCyAC su participación es del 0.21% mientras que en relación al Gobierno de la CABA su incidencia se



“2014, Año de las letras argentinas”

reduce al 0,002%. Expresado en términos monetarios; el RPA contó con \$ 1 de cada \$37 del monto disponible en su Unidad ejecutora - la DGDyPC -, \$1 de cada \$477 de la SGCyAC y \$1 de cada \$53.166 del erario de la CABA.

b. Análisis de la actividad auditada dentro del presupuesto de su Unidad Ejecutora: Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor²³.

Cuadro 5: Presupuesto por actividad. Unidad Ejecutora 2201. Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor									
Act	concepto	original	%	vigente	%	definitivo	%	devengado	%
1	Conducción	10.541.318	34,00	9.582.718	33.05	9.474.008	34.31	9.468.437	34.29
75	Gestión De La Calidad Del Servicio Público De Defensa Del Consumidor	2.158.268	6,96	2.122.453	7.32	1.972.777	7.14	1.972.777	7.14
76	Fortalecimiento De La Lealtad Comercial Y La Autorregulación	9.283.600	29,95	9.268.962	31.97	9.268.958	33.56	9.268.958	33.56
77	Gerenciamiento De Ensayos De Materiales	1.141.730	3,68	983.455	3.39	982.161	3.56	982.161	3.56
78	Jerarquización de los Registros de Administrac. de Consorcio de P.H. y M.P	1.086.402	3,50	774.094	2.67	766.858	2.78	766.858	2.78
79	Acciones de Descentralizac. de la Prestación de Defensa del Consumidor	5.511.000	17,78	5.731.210	19.77	4.791.208	17.35	4.791.208	17.35
80	Educación En El Consumo	471.163	1,52	364.882	1.26	359.914	1.30	359.914	1.30
81	Funcionamiento De Los Tribunales Arbitrales De Consumo De La CABA	807.801	2,61	164.184	0.57	0	0	0	0
Dir.Gral.Defensa y Protección del Consumidor		31.001.282	100,00	28.991.958	100.0	27.615.884	100,00	27.610.313	100,00

Fuente: elaboración propia sobre datos de Cuenta Inversión 2012.

²³ PT 11 FC Análisis Crédito presupuestario

Presupuesto vigente: el Cuadro 5 describe por **actividad** la evolución del crédito presupuestario en sus diferentes etapas que durante el ejercicio 2012, tuvo a disposición la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana para atender la ejecución del Programa N° 61. Así puede notarse que en los créditos originales distribuidos a la Dirección General, el 3,50 %, se asignó al Registro de Administradores de Consorcios. Luego de las modificaciones presupuestarias introducidas, el presupuesto vigente con el que contó el RPA se redujo al 2.67% quedando ubicado como el tercer programa de menor incidencia presupuestaria dentro de la DGDyPC y uno de las 5 actividades que sufrieron reducciones presupuestarias en el Programa 61.

Presupuesto devengado: respecto a la distribución del presupuesto efectivamente utilizado la participación del RPA es levemente superior en comparación con el presupuesto vigente (2.78%).

Incidencia presupuestaria del RPA en las acciones de Defensa del Consumidor: se puede concluir que de acuerdo a las cifras analizadas, la actividad destinada al contralor de la administración de edificios observa una escasa incidencia entre los objetivos de la DGDyPC al punto de ser además objeto de reducciones presupuestarias. Para una perspectiva en el tiempo puede decirse que mientras en 2010 ésta actividad ocupaba el 3.09% del presupuesto de DGDyPC en 2012 se redujo al 2.78%. Esto implica una reducción en términos de participación presupuestaria del 10.03%.

c. Análisis interno del presupuesto RPA

El Cuadro 6 describe la evolución de los créditos presupuestarios en sus diferentes etapas desagregado por los correspondientes incisos así como el grado de sub ejecución de los mismos.

- **Presupuesto Original:** conformado por las partidas que integran el Inciso 1, 2, 3 y 4. El inciso 1 contó con un crédito de \$ 678.000 representando el 62,41 % del presupuesto del RPA. El Inciso 2, destinado a bienes de consumo, representa el 0.22 % del total mientras que el Inciso 3 retiene el 36,82 %. Por último, el Inciso 4 (bienes de capital) absorbía el 0,55 %. De la descripción realizada se desprende que **el 99,23 % (\$ 1.078.000) de la asignación presupuestaria original para la Actividad es imputado al Gasto en Personal exclusivamente** (gasto compartido por todas las partidas del Inciso 1 “Gastos en Personal” y la partida 3.4.9 “Contrataciones de Personal”).



Cuadro 6 RPA. Ejecución presupuestaria 2012

Jur	act	inc	ppal	Concepto	ORIGINAL	%	VIGENTE	%	DEFINITIVO	%	DEVENGADO	%	Saldo no utilizado	% subejec
90	78			Total	1.086.402,00	100.00	774.094,00	100.00	766.857,72	100.00	766.857,72	100.00	7236.28	0.93
90	78	1		Gastos En Personal	678.000,00	62.41	766.861,00	99.07	766.857,72	100.0	766.857,72	100.0	3,28	0.00
90	78	2		Bienes De Consumo	2.402,00	0.22	1.233,00	0.16	0	0	0	0	1.233,00	100.00
90	78	3		Servicios No Personales	400.000,00	36.82	0*	0	0	0	0	0	0	0
90	78	4		Bienes De Uso	6.000,00	0.55	6.000,00	0.77	0	0	0	0	6.000,00	100.00

Modificaciones presupuestarias: del análisis de las mismas se detectó que todas ellas fueron llevadas a cabo a finales del 3° Trimestre y **en el último día del año 2012**. El Cuadro 7 detalla las mismas:

Cuadro 7				
Concepto	ORIGINAL	VIGENTE	modificación	%
Gobierno de la CABA	36.461.531.440,00	41.155.597.809,00	4.694.066.369,00	11.41
Sec. de Gestión Comunal y Atenc. Ciudadana	426.396.544,00	369.146.827,00	-57.249.717,00	- 15.51
DG. Defensa Y Protección Del Consumidor	31.001.282,00	28.991.958,00	-2.009.324,00	- 6.93
RPA Total	1.086.402,00	774.094,00	- 312.308	- 28.75

Las modificaciones que el presupuesto del RPA experimentó respecto al presupuesto original observaron una relación inversa a la evolución del presupuesto de la Administración mientras que sí acompañó aunque a una escala aún mayor la contracción presupuestaria que observaron sus órganos superiores. En efecto: mientras que la SGCyAC y la DGDyPC experimentaron reducciones en su presupuesto original del orden del 15.51% y del 6.93% respectivamente, el Registro sufrió una contracción del 28.75%. Esto significa una reducción más de 4 veces superior a la de su Unidad Ejecutora y cercana al doble de la SGCyAC. Todo lo señalado se materializó a contrario sensu del tratamiento observado por el Presupuesto global de la Administración que se amplió en un 11.41% respecto al monto original.

Respecto a la estructura interna del presupuesto del RPA, cabe señalar que la modificación sobresaliente es la que corresponde al Inciso 3 Partida 3.4.9 cuyo importe total de \$ 400.000 - del crédito original – fue eliminado del presupuesto del RPA para ser ejecutado por la Secretaría de Gestión Comunal y Atención

Ciudadana. No obstante ello debe observarse que el RPA opera con 6 agentes en condición de contratados por lo cual necesariamente se han afectado partidas de otras actividades o programas presupuestarios a los efectos de su remuneración, lo cual se analiza en el apartado pertinente. Por su parte, el Inciso 1 se incrementó un 13.1% respecto al Crédito de origen mientras que el destinado a bienes de consumo se redujo a cifras cercanas a la mitad de lo planificado originalmente reforzando la inferencia efectuada en relación a la autonomía del ente a nivel presupuestario. El cuadro N° 8 expresa las modificaciones mencionadas.

Cuadro 8 Modificaciones presupuestarias por incisos - Actividad 78					
Inc.	concepto	Presupuesto original	Modifs presupuestarias	Crédito vigente (a)	% modif.
1	gastos en personal	678.000,00	88.861,00	766.861,00	13.11
2	bienes de consumo	2.402,00	-1.169,00	1.233,00	-48.67
3	servicios no personales	400.000,00	-400.000,00	0	-100.00
4	bienes de uso	6.000,00	0,00	6.000,00	0
	Totales	1.086.402,00	-312.308,00	774.094,00	- 28.75

Fuente: Cuenta de Inversión 2012 complementado con las modificaciones Presupuestarias.

El cuadro 9 refiere conforme información originada en Listado de Transacciones de la Jurisdicción 90 del SIGAF, las modificaciones presupuestarias en cuestión.

Cuadro 9 Modificaciones presupuestarias actividad 78				
REQMP N°	INCISO 1	INCISO 2	INCISO 3	TOTAL MODIFICACIONES
11082		-	1.169,00	-1.169,00
6472	-134.731,00			-134.731,00
6581	11.893,00			11.893,00
9351	211.699,00			211.699,00
10040			-400.000,00	-400.000,00 *
TOTALES	88.861,00	1.169,00	-400.000,00	-312.308,00

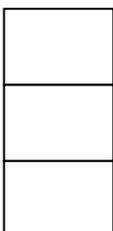
Fuente: SIGAF-Listado de Transacciones Jurisdicción N° 90

Conclusión: de lo arriba detallado -a nivel presupuestario - puede inferirse que el ente auditado no ha sido conceptuado para operar con autonomía funcional, dependiendo económicamente para cualquier actividad o necesidad de sus órganos superiores, en primera instancia la DGDyPC.

En relación a los bienes de uso el auditado ha manifestado limitaciones operativas que en términos presupuestarios no guardarían coherencia con la política presupuestaria aplicada sobre el ente en materia de bienes de consumo (reducción presupuestaria del 49%) aunque tampoco con las subejecución del 100% del crédito correspondiente tanto a dichos bienes como a los de consumo.

Ejecución del presupuesto: el cuadro 10 presenta a modo comparativo los niveles de subejecución de los presupuestos del RPA y de su línea jerárquica, observándose que dentro de la misma es el ente de mayor grado ejecutorio (nivel cercano al óptimo) mientras que el mayor nivel de saldos no utilizados queda en cabeza de la SGCyAC con un porcentaje superior al 10% y una cifra cercana a los 38 millones de pesos.

Cuadro 10		
Descripción	Saldo No Utilizado	% subejec.
Gobierno de la CABA	1.944.161.407,94	4.72
Secretaria De Gestión Comunal Y Atención Ciudadana	37.935.907,44	10.28
Dir. Gral de Defensa y Protección Del Consumidor	1.381.645,20	4.77
RPA	7.236,28	0.93



Dentro de la estructura presupuestaria del RPA, como puede verse en el Cuadro 11, conforme lo consultado en el SIGAF, surgen los siguientes saldos no utilizados: en el Inciso 1 la ejecución fue óptima (sólo 3.28 sin ejecutar); opuestamente en el Inciso 2 no se produjo ningún devengamiento del presupuesto destinado a bienes de consumo, por tanto la subejecución es del 100%, mientras que en el Inciso 4 sucede lo propio con los \$6.000 destinados a los bienes de uso. Aún así la subejecución en términos porcentuales de toda la actividad bajo exámen representó menos del 1% de su presupuesto.

Cuadro 11 Subejecuciones presupuestarias RPA. Actividad 78								
Jur	act	inc	ppal	Concepto	VIGENTE	DEVENGADO	Saldo no utilizado	%
90	78			Total	774.094,00	766.857,72	7236.28	0.93
90	78	1		Gastos En Personal	766.861,00	766.857,72	3,28	0.00
90	78	1	1	Personal Permanente	747.810,00	747.807,35	2,65	
90	78	1	4	Asignaciones Familiares	12.263,00	12.263,00	0,00	
90	78	1	5	Asistencia Social Al Personal	6.788,00	6.787,37	0,63	
90	78	2		Bienes De Consumo	1.233,00	0	1.233,00	100.00
90	78	2	9	Otros Bienes De Consumo	1.233,00	0	1.233,00	
90	78	3		Servicios No Personales	0*	0	0,00	0
90	78	3	4	Servicios Profesionales, Técnicos Y Operativos	0	0	0,00	
90	78	4		Bienes De Uso	6.000,00	0	6.000,00	100.00
90	78	4	3	Maquinaria Y Equipo	6.000,00	0	6.000,00	



d. Análisis plurianual del presupuesto RPA²⁴

CUADRO 12 COMPARATIVO EVOLUCIÓN PLURIANUAL 2010 – 2012. Participación de ACTIVIDAD N° 78 en total de Programa N° 61 (devengado)							
Act. N°	NOMBRE ACTIVIDAD	2.010	% / Prog	2.011	% / Prog	2.012	% Prog
1	Conducción	3.656.307	21,44	8.038.708	36,20	9.468.437	34,29%
75	Gestión De La Calidad Del Servicio Público De Defensa Del Consumidor	7.820.918	45,86	0	0,00	1.972.777	7,15%
76	Fortalecimiento De La Lealtad Comercial Y La Autorregulación	0	0,00	8.271.464	37,25	9.268.958	33,57%
77	Gerenciamiento De Ensayos De Materiales	0	0,00	894.628	4,03	982.161	3,56%
78	Jerarquización De Los Registros De Administración De Consorcio De P.H. Y M.P.	527.527	3,09	591.804	2,66	766.858	2,78%
79	Acciones De Descentralización De La Prestación De Defensa Del Consumidor	2.370.752	13,90	3.940.189	17,74	4.791.208	17,35%
80	Educación En El Consumo	182.737	1,07	347.163	1,56	359.914	1,30%
81	Funcionamiento de los Tribunales Arbitrales de Consumo de la CABA	2.494.167	14,63	123.608	0,56	0	0,00%
TOTAL PROGRAMA N° 61		17.052.408	100,00	22.207.564	100,00	27.610.313	100,00%

Fuente: Cuenta de Inversión 2010-12 informada por Contaduría General de la CABA

²⁴ Base PT 12 FC

El Gráfico 2 refleja los datos contenidos en la Cuenta de Inversión de cada ejercicio tomado en cuenta para el análisis evolutivo del presupuesto así como para la confección de algunos de los indicadores que oportunamente se expondrán en el presente informe²⁵.

Complementariamente, se requirió información a la Contaduría General del GCABA. Además, se han corroborado los registros disponibles en el SIGAF para la ejecución presupuestaria de Recursos y Gastos y para los movimientos financieros a la fecha de la confección de las mismas.

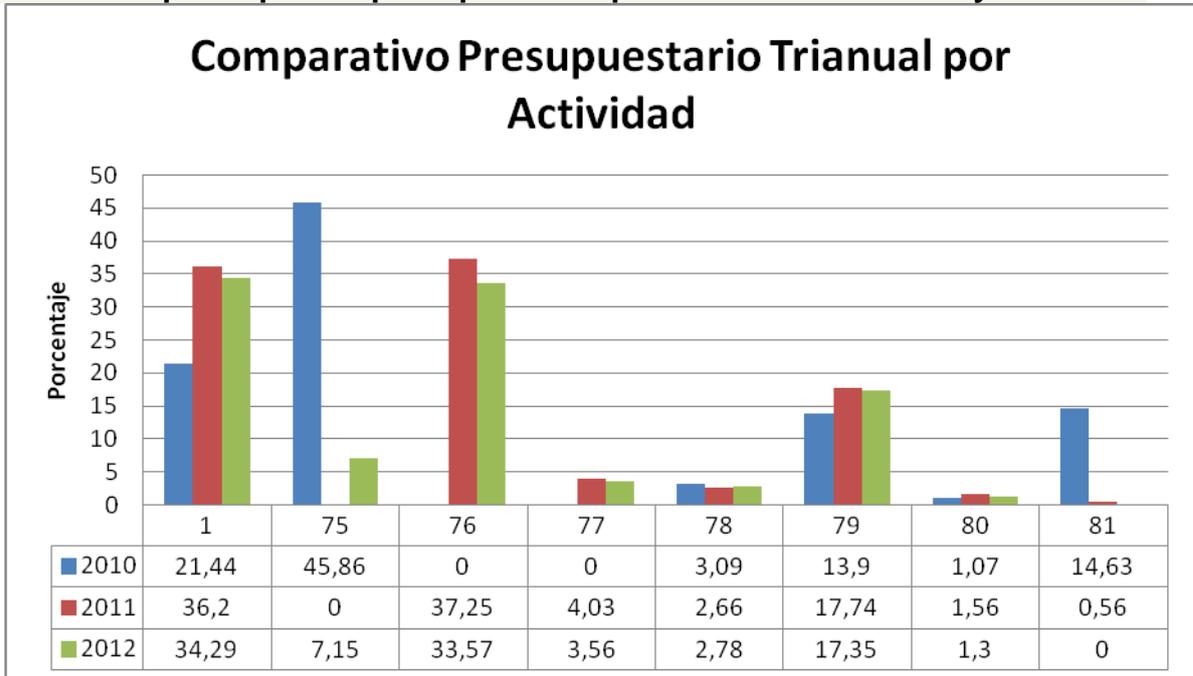
A continuación se expone un cuadro comparativo de evolución de la Actividad auditada. Se puede observar anualmente el porcentual de participación de la actividad con respecto al total general del Programa N° 61.

La evolución presupuestaria plurianual entre 2010 y 2012 no evidencia variaciones sensibles. En cifras enteras dicho porcentual osciló entre los 2 y 3 puntos del presupuesto con un pico de 3.09 en 2010 mientras que la actividad de conducción de la DGDyPC en todos los períodos absorbió las porciones más importantes del presupuesto.

A título informativo, en el Gráfico 1 “Comparativo Presupuestario Trianual por Actividad” se puede observar la Actividad N°78 “Jerarquización de los Registros de Administración de Consorcios de P.H. y M.P.” y su participación en comparación al resto de las Actividades que forman parte del Programa N° 61.

²⁵ A los fines de un mejor entendimiento, es atinente aclarar que la Actividad N°78 durante los Ejercicios 2010 y 2011 conformaba el Programa N° 61 “Defensa y Protección al Consumidor” como Unidad Ejecutora N° 2651 que dependía funcionalmente de la Jurisdicción 21 “Jefatura de Gabinete de Ministros”. A partir del dictado del Decreto N° 660/2011, de fecha 10/12/2011 la Actividad auditada pasó a depender de la Jurisdicción N° 90 – “Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana”; aunque siguió conformando el Programa N° 61 “Defensa y Protección al Consumidor”. Sin embargo, la Unidad Ejecutora pasó a tener el N° 2202.

Gráfico 2: participación presupuestaria por actividad en la DGDyPC



En síntesis en materia presupuestaria puede afirmarse que el ente auditado ha evidenciado en términos cuantitativos una participación exigua dentro de los presupuestos de sus órganos superiores y que esa tendencia se mantiene desde los periodos tomados para la comparación (2010 a 2012). Los niveles de ejecución fueron óptimos en los tres periodos aunque se limitaron siempre a los gastos de personal permanente. Por el posicionamiento que ocupa el RPA dentro del esquema organizacional no cuenta con autonomía alguna en la administración y planificación de su presupuesto ya que la Unidad ejecutora es un órgano superior (DGDyPC). En términos unitarios el presupuesto del RPA arroja un promedio anual de \$6,8 por edificio alcanzado por el régimen de propiedad horizontal y de \$158 anuales por administrador inscripto o sea por unidad de control efectivamente alcanzada.

4.4.2 Depósitos originados en RAC y Caja chica

El RPAC no posee caja chica común, especial, tampoco tiene fondos asignados para gastos de movilidad y viáticos. Todo insumo es requerido a la DGDyPC²⁶.

4.4.3 Cuenta recaudadora:

El RPA no tiene cuenta propia según entrevista mantenida con la Coordinación del RPA. En Informe de DGDyPC ante la consulta del auditor dicho organismo responde que la cuenta recaudadora es la n° 210.196/1 Denominación *Ley Nacional de Defensa del consumidor y lealtad comercial* pero que el RPA en particular no tiene asignada una cuenta bancaria propia²⁷.

4.4.4 Indicadores presupuestarios

Se presentan a continuación una serie de indicadores desarrollados por el auditor a efectos de parametrizar los principales aspectos de la estructura y tratamiento presupuestario de la actividad auditada.

4.4.4.1 Indicadores de participación presupuestaria

Indicador 1 = IPG CABA (Incidencia presupuestaria global porcentual del RPA en el presupuesto de la CABA)

Formula:

$$\text{IPG} = \frac{\text{Presupuesto Total Vigente RPA}}{\text{Presupuesto total vigente CABA}} \times 100$$

²⁶ Entrevista 2 a Coordinación RPA.

²⁷ Nota n° NO-2013-02191114-DGDYPC en respuesta a Nota 982 AGCBA 13.



Objetivo: éste indicador permite dimensionar la incidencia del presupuesto previsto para el RPA en relación al global vigente en la Administración completa de la CABA en un periodo en particular.

IPG CABA 2012 = 0.00188

IPG CABA 2011 = 0.00183

IPG CABA 2010 = 0.00218

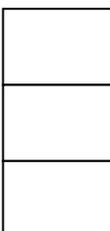
El presupuesto total disponible para la actividad del Registro mantuvo proporciones cercanas al 0.02 ‰ durante el trienio 2010-2012. En otros términos: para el año examinado el Gobierno de la CABA destinó 1 de cada \$ 53.166 de su presupuesto a la actividad de contralor de los administradores de consorcios de su jurisdicción. La relación más favorable en términos presupuestarios relativos para el RPA se observó en 2010.

Indicador 2 = IPG SGCyAC (Incidencia presupuestaria global porcentual del RPA en el presupuesto de la **SGCyAC**)

Formula:

$$EPV = \frac{\text{Presupuesto Total Vigente RPA}}{\text{Presupuesto total vigente SGCyAC}} \times 100$$

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la incidencia del presupuesto previsto para el RPA en relación al global vigente en la SGCyAC en un periodo en particular.



IPG SGCyAC 2012 = 0.21

IPG SGCyAC 2011 = no corresponde²⁸

IPG SGCyAC 2010 = no corresponde²⁹

El presupuesto total disponible para la actividad del Registro mantuvo proporciones cercanas al 2.1‰ en 2012, es decir: 1 de cada \$ 476 del presupuesto vigente de la SGCyAC pertenecieron a las partidas del Registro (en otros términos: \$2,1 de cada \$1000 que dispuso la SGCyAC fueron asignados a la Actividad auditada).

Indicador 3 = IPG DGDyPC (Incidencia presupuestaria global porcentual del RPA en el presupuesto de la **DGDyPC**)

Formula:

$$EPV = \frac{\text{Presupuesto Total Vigente RPA}}{\text{Presupuesto total vigente DGDyPC}} \times 100$$

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la incidencia del presupuesto previsto para el RPA en relación al global vigente en la SGCyAC en un periodo en particular.

IPG DGDyPC 2012 = 2.67

IPG DGDyPC 2011 = 2.63

IPG DGDyPC 2010 = 3.07

La participación del presupuesto del RPA dentro de su unidad ejecutora ya fue analizada en apartados anteriores. Como conclusión general puede afirmarse que durante el trienio comparado mantuvo niveles de incidencia similares

²⁸ Dado que RPA no pertenecía a la jurisdicción de SGCyAC

²⁹ ídem ant.



observando la mayor cota en 2010. Durante 2012 la DG de Defensa del Consumidor contó con 1 peso de crédito para el Registro cada 37 del total disponible.

Indicador 4 = IGG CABA (Incidencia presupuestaria global porcentual del RPA en el presupuesto de la CABA)

Formula:

$$EPV = \frac{\text{Presupuesto Total Devengado RPA}}{\text{Presupuesto total Devengado CABA}} \times 100$$

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la incidencia del gasto efectivo consumado por el RPA en relación al global de la Administración completa de la CABA en un periodo en particular.

IGG CABA 2012 = 0.00196

IGG CABA 2011 = 0.00192

IGG CABA 2010 = 0.00232

El gasto ejecutado observó un comportamiento similar al del presupuesto vigente en todo el trienio. El año de mayor incidencia del gasto del RPA en el global de la CABA fue en 2010 (2,32%). En lo que respecta a 2012 la relación del gasto de la Administración general de la jurisdicción porteña respecto al RPA fue de 51.132:1º por cada peso que se ejecutó a favor del RPA se liberaron más de 51.000 para otros fines de la gestión de la CABA.

Indicador 5 = IGG SGCyAC (Incidencia en el Gasto global porcentual del RPA en el presupuesto de la **SGCyAC**)

Formula:

$$EPV = \frac{\text{Presupuesto Total Devengado RPA}}{\text{Presupuesto total Devengado_SGCyAC}} \times 100$$

Objetivo: ídem que para el indicador 4 pero en relación a la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana.

IGG SGCyAC 2012 = 0.16

IGG SGCyAC 2011 = no corresponde³⁰

IGG SGCyAC 2010 = no corresponde³¹

La SSGCyAC ejecutó créditos para el funcionamiento del RPA en una relación equivalente a \$1 cada 432 durante el año examinado. Porcentualmente esto significa que del gasto total efectuado por la Secretaría, sólo el 0,16 correspondieron a erogaciones pertenecientes al RPA.

Indicador 6 = IGG DGDyPC (Incidencia presupuestaria global porcentual del RPA en el presupuesto de la DGDyPC)

Formula:

$$EPV = \frac{\text{Presupuesto Total Devengado RPA}}{\text{Presupuesto total Devengado_DGDyPC}} \times 100$$

Objetivo: ídem que para el indicador 4 pero en relación a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor.

IGG DGDyPC 2012 = 2.78

³⁰ Dado que RPA no pertenecía a la jurisdicción de SGCyAC

³¹ ídem ant.

IGG DGDyPC 2011 = 2.66

IGG DGDyPC 2010 = 3.09

A nivel de gasto los devengamientos de la Actividad 78 sólo superaron levemente el 3% del costo total de funcionamiento de la DGDyPC en 2010 (3.09%). Para el periodo auditado la relación observada fue del 2.78%, por lo que la Unidad Ejecutora ha insumido créditos para el RPA a razón de \$1 cada 36.

4.4.4.2 Indicadores de evolución presupuestarios

Se comparan los valores en un lapso de tiempo pre establecido. En nuestro caso: períodos 2010 al 2012.

Indicador 7 = EPR global (Evolución de Presupuesto Registral global)

Formula:

$$\text{EPV} = \frac{\text{Presupuesto Total Vigente RPA 2012}}{\text{Presupuesto total vigente RPA 2010}}$$

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la evolución del presupuesto previsto entre el año auditado y 2010 de modo de dimensionar las variaciones del mismo.

EPP total = 1.46

El presupuesto total disponible para la actividad del Registro durante el periodo auditado alcanzó un incremento del 46% respecto al asignado para 2010.



Indicador 8 = EPR personal (Evolución de Presupuesto Registral en personal permanente)

Formula:

$$\text{EPV personal} = \frac{\text{Presupuesto inc.1 Vigente RPA 2012}}{\text{Presupuesto inc.1 Vigente RPA 2010}}$$

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la evolución del presupuesto para personal permanente de RPA previsto entre el año auditado y 2010 de modo de dimensionar sus variaciones.

EPV personal= 1.45

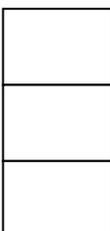
Los incrementos porcentuales para el presupuesto en personal permanente experimentaron el mismo ritmo que el presupuesto general entre 2010 y 2012: en términos porcentuales el mismo fue del orden del 45%.

Indicador 9 = EGR global (Evolución del Gasto Registral global)

Formula:

$$\text{EGP global} = \frac{\text{Presupuesto Total Devengado RPA 2012}}{\text{Presupuesto total Devengado RPA 2010}}$$

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la evolución del presupuesto total para programas de RPA ejecutado entre el año auditado y 2010 de modo de dimensionar las variaciones del mismo.



EGP global = 1.45

El gasto global para el funcionamiento y administración del Registro durante 2012 observó un aumento sostenido marcando una diferencia entre 2010 y 2012 de 45 puntos porcentuales.

Indicador 10 = EGR personal (Evolución del Gasto Policial en personal permanente)

Formula:

$$\text{EGP personal} = \frac{\text{Presupuesto inc.1 devengado RPA 2012}}{\text{Presupuesto inc.1 devengado RPA 2010}}$$

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la evolución del gasto producido para solventar los pagos del personal del RPA.

EGP personal = 1.45

El gasto para el pago del personal de los programas de PM durante 2012 observó una suba del orden de 45%.

4.4.4.3 Indicadores de composición presupuestaria

Se analiza la incidencia de las diferentes partidas a las que son asignados los créditos presupuestarios dentro de la actividad auditada.

Indicador 11: IPRH PV RPA i1 (Incidencia del personal permanente en el Presupuesto Vigente)

Formula:

IPRH = Presupuesto vigente RPA en personal permanente / Presupuesto vigente RPA total

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la incidencia del crédito asignado a los recursos humanos permanentes (inciso 1 del Presupuesto de la CABA) sobre el presupuesto total del auditado.

IPRH PV RPA i1 2012 = 0.991

IPRH PV RPA i1 2011 = 0.992

IPRH PV RPA i1 2010 = 0.998

La incidencia del personal de planta permanente afectado a la actividad auditada ha sido total durante el trienio analizado. Prácticamente el 100% del presupuesto correspondió a los pago del personal permanente del ente en cuestión.

Indicador 12: IPRH PV RPA i3 (Incidencia del personal contratado en el Presupuesto Vigente)

Formula:

IPRH = Presupuesto vigente RPA en personal contratado/ Presupuesto vigente RPA total

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la incidencia del crédito asignado a los contratos de personal (inciso 3 del Presupuesto de la CABA) sobre el presupuesto total del auditado.

IPRH PV RPA i3 2012 = 0

IPRH PV RPA i3 2011 = 0

IPRH PV RPA i3 2010 = 0.002

El indicador refleja que el ente auditado no previó ninguna contratación de servicios durante 2012 como así tampoco en 2011, y de manera prácticamente insignificante en 2010. No obstante ello se informó la prestación de servicios de personal contratado en las dependencias del RPA durante el año examinado. El análisis de éste tema así como las observaciones del caso se abordan en los apartados correspondientes.

Indicador 13: IPRH PDv RPA i1 (Incidencia del personal permanente en el Presupuesto Devengado)

Formula:

IPRH = Presupuesto devengado RPA en personal permanente / Presupuesto devengado RPA total

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la incidencia del gasto efectivo en recursos humanos permanentes (inciso 1 del Presupuesto de la CABA) sobre el presupuesto total del auditado.

IPRH PDv RPA i1 2012 = 0.999

IPRH PDv RPA i1 2011 = 1.000

IPRH PDv RPA i1 2010 = 1.000

El personal de planta permanente afectado al ente absorbió la totalidad del gasto efectivizado durante los tres períodos tomados para la comparación.

Indicador 14: IPRH PDv i3 (Incidencia del personal contratado en el Presupuesto Devengado)

Formula:

IPRH = Presupuesto devengado RPA en personal contratado/ Presupuesto devengado RPA total

Objetivo: éste indicador permite dimensionar la incidencia del crédito asignado a los contratos de personal (inciso 3 del Presupuesto de la CABA) sobre el presupuesto total del auditado.

IPRH PDv RPA i3 2012 = 0

IPRH PDv RPA i3 2011 = 0

IPRH PDv RPA i3 2010 = 0

En consonancia con lo descrito para las anteriores partidas presupuestarias, no se devengaron gastos para servicios de locación en ninguno de los periodos auditados aunque valen las aclaraciones hechas para el indicador **IPRH PV RPA i3**.

4.4.4.4 Indicadores de ejecución presupuestarios

Se mide la proporción efectivamente ejecutada de los créditos presupuestarios asignados a la actividad auditada.

Indicador 15: EPt (Ejecución de presupuesto total)

Formula:

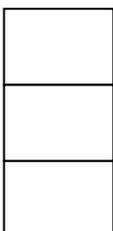
EPt = Total presupuesto RPA devengado / Total presupuesto RPA vigente

Objetivo: éste indicador expresa el nivel de ejecución del presupuesto total del organismo.

EPt 2012 = 0.991

EPt 2011 = 0.992

EPt 2010 = 0.998



En los tres períodos la ejecución del presupuesto fue óptima.

Indicador 16: EP i1 (Ejecución de presupuesto en personal permanente inc.1)

Formula:

EP = Presupuesto inc.1 RPA devengado / Presupuesto inc.1 RPA vigente

Objetivo: éste indicador expresa el nivel de ejecución del presupuesto asignado a los gastos de personal permanente.

EP i1 2012 = 1.000

EP i1 2011 = 1.000

EP i1 2010 = 1.000

En los tres períodos la ejecución del presupuesto fue óptima.

Indicador17: EP i3 (Ejecución de presupuesto en personal del Programa 57)

Formula:

EPP = Presupuesto inc.3 RPA devengado / Presupuesto inc.3 RPA vigente

Objetivo: éste indicador expresa el nivel de ejecución del presupuesto asignado a los gastos en contratos de personal.

EPP i3 2012 = no existieron partidas asignadas al inciso 3.

EPP i3 2011 = no existieron partidas asignadas al inciso 3.

EPP i3 2010 = 0

Sólo existió partida presupuestaria vigente para éste inciso en el periodo 2010 la cual no fue ejecutada.

Indicadores de participación presupuestaria						
1	IPG CABA	0,00218	0,00183	0,00188	~	La participación del RPA en los presupuestos ha sido exigua en todo el trienio analizado, con leves oscilaciones en el grado de incidencia aunque siempre en modestos sobre todo en relación a su Unidad Ejecutora que es la responsable de operativizar las responsabilidades primarias que se le asignan al ente auditado.
2	IPG SGCyAC	0,21	nc	nc		
3	IPG DGDyPC	3.07	2.63	2.67	~	
4	IGG CABA	0.00232	0.00192	0.00196	~	
5	IGG SGCyAC	0,16	nc	nc		
6	IGG DGDyPC	3,09	2,66	2,78	~	
Evolución Presupuestaria 2010 - 2012						

7	EPR global (Evolución de Presupuesto RPA global)	1.46	▲	Tanto el Presupuesto general como el presupuesto en personal permanente así como el gasto efectivo concretado evidenciaron un crecimiento entre 2010 y 2012 del orden del 45%.
8	EPR personal (Evolución de Presupuesto RPA en personal permanente)	1.45	▲	
9	EGR global (Evolución del Gasto RPA global)	1.45	▲	
10	EGR personal (Evolución del Gasto RPA en personal permanente)	1.45	▲	
Indicadores de composición presupuestaria				

4.4.5 Tablero general de Indicadores

11	IPRH RPA PV i1	0.998	0.992	0.991	▼	La proporción del presupuesto previsto y del ejecutado destinado al personal permanente absorbió prácticamente la totalidad de los créditos en todos los periodos comparados. No obstante ello se registraron servicios a cargo de personal contratado en el RPA que son asignados a otras partidas presupuestarias en 2012.
12	IPRH RPA PV i3	0.002	0	0	=	
13	IPRH RPA PDv i1	1.000	1.000	0.999	=	
14	IPRH RPA PDv i3	0	0	0	=	

Indicadores de ejecución presupuestaria					
EPtI Ejecución del Presupuesto RPA Total	0.998	0.992	0.991	▼	Los niveles de ejecución del presupuesto total destinado al RPA fueron prácticamente óptimos en los tres periodos. El nivel de subejecución si bien fue creciente año a año, lo hizo de manera exigua.
EP I1	1.000	1.000	1.000	=	La ejecución fue óptima en los tres periodos comparados.
EP I3	0	Sin partidas	Sin partidas		Solo existieron créditos disponibles en 2010 los cuales no se ejecutaron, En los años siguientes no se asignó presupuesto para el inciso 3.

4.5 Gestión funcional y operativa

4.5.1 FERIA administrativa.

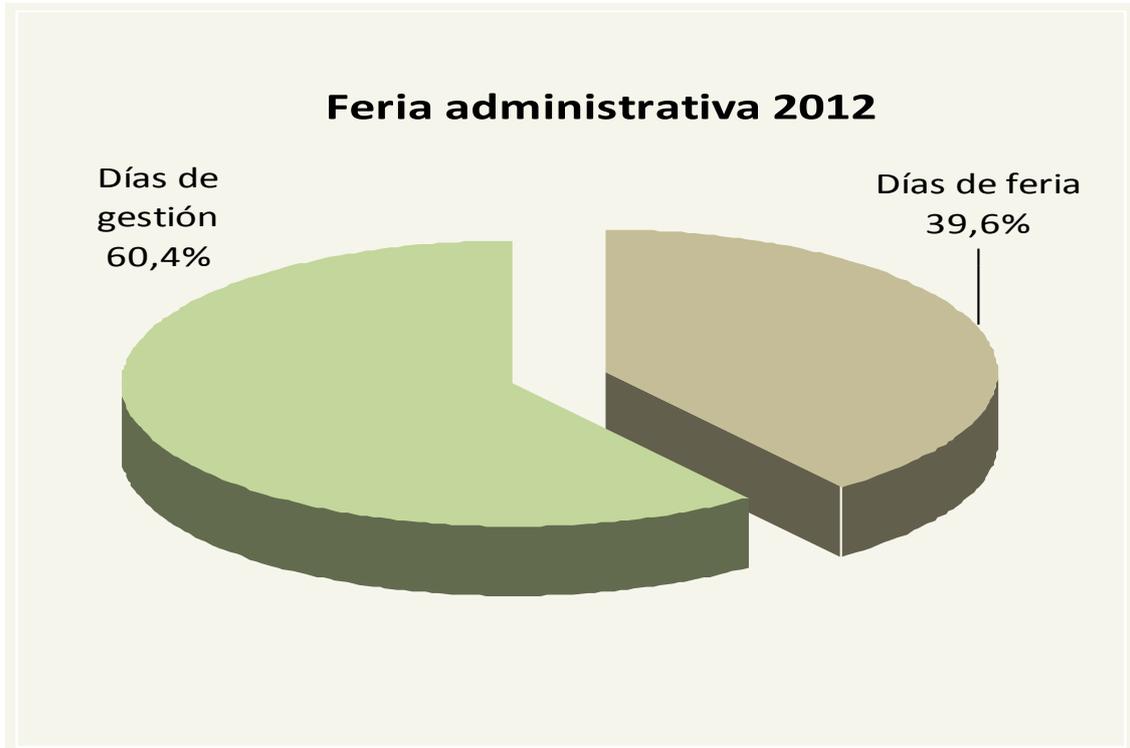
El RPA mantuvo una feria administrativa desde el 13/07/11 hasta el 13/09/12 lo cual representa un total de 168 días sobre un total de 493 días hábiles correspondientes a los periodos 2011-2012. Lo antedicho significa que el tiempo de feria abarcado insumió el 34,1% de los periodos de gestión afectados.

En efecto a través del expediente se eleva el pedido de la misma en los términos que siguen: *Atento el Expediente N° 640115/10 el edificio donde funciona el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, Av. Patricias Argentinas 277, CABA, se encuentra en obra por refacciones destinadas a la reestructuración de las aéreas que allí funcionan y a la instalación del Centro de Gestión y Participación Ciudadana N° 6 dentro del mismo; ello incomoda la atención al público e imposibilita el procesamiento de la documentación procedente de la misma; por lo que se hace necesario instaurar una feria administrativa.*

En Anexo II se detalla la secuencia normativa del establecimiento de la Feria administrativa y sus prórrogas:

En lo que al periodo auditado respecta, la citada feria observó etapas diferentes que en su conjunto absorbieron 97 días hábiles sobre los 245 del periodo completo. Es decir que la feria tuvo un alcance porcentual del 39,6% de los días laborables.

Grafico 3: Incidencia de la Feria administrativa en el volumen de días de gestión



Las etapas de la feria se detallan a renglón seguido:

a. Feria, con suspensión de plazos procesales y sin atención a consorcistas ni administradores. Desde 13 Julio 2011 a 14 de marzo 2012 (aunque en la DISP.5064 DGDyPC 11 prorrogada luego por la Disp. 199 DGDyPC 12 aclara que se atenderá únicamente a los administradores que requieran su inscripción. Debe aclararse que - de acuerdo a lo manifestado por la Coordinación del RPA - el personal continuó en funciones puertas adentro con mínimos recursos y espacio disponibles. El periodo abarcado por la feria fue de 168 días hábiles, de los cuales 118 correspondieron a 2011 y 50 a 2012.

b. Levantamiento de Feria (rigen plazos procesales y se atiende a consorcistas y administradores). Desde 15 de marzo hasta el 09 de julio de 2012 se comienza atención a administradores en sede CGP 06 y a

consorcistas en sede DGRAL Moreno 1170 SS. Con espacio para dos personas en cada sector. Lapso de tiempo: 76 días hábiles

c. Feria con suspensión de plazos procesales y sin atención a consorcistas ni administradores. Desde 10 JUL 12 a 13 SET 12 se deja de atender nuevamente a administradores por feria por cierre de CGP 06 en Díaz Vélez y mudanza al nuevo edificio nuevo 2012. Lapso de tiempo 47 días hábiles

d. Levantamiento definitivo de feria: 14 SET a 31 DIC 12. Lapso de tiempo: 72 DÍAS HABLES

El Cuadro 13 detalla de manera gráfica los periodos arriba descriptos:

Cuadro 13 Periodos de Feria administrativa en RPA

Id.	Nombre de tarea	Comienzo	Fin	Duración	2011							2012						
					jul	ago	sep	oct	nov	dic	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago
1	Feria sin atención al público y plazos procesales suspendidos	13/07/2011	14/03/2012	176d	[Barra azul]													
2	Atención al público (no feria)	15/03/2012	09/07/2012	83d								[Barra azul]						
3	Feria sin atención al público y plazos procesales suspendidos	10/07/2012	13/09/2012	48d								[Barra azul]						
4	Atención al público (no feria)	14/09/2012	31/12/2012	77d								[Barra azul]						

Concepto	n días	% días hábiles
Total días hábiles 2011 + 2012	493	100.0
Total días de fería 2011 + 2012	168	34.1
Total días hábiles 2012	245	100.0
Total días de fería 2012	97	39.6

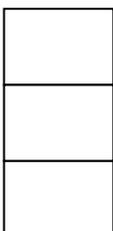
Asimismo, desde la Coordinación del ente se aclaró al equipo auditor que las tareas tales como lectura de legajos, ordenamiento de expedientes, respuestas a la DGDyPC, respuestas de oficio y Comunicaciones Oficiales (CCOO), inscripciones atrasadas, lectura y trabajo de primeras etapas de denuncias (sin poder notificar por estar suspendidos los plazos procesales) se siguieron realizando aún en las reducidas condiciones operativas en las que se mantenía funcionando el Registro³².

4.5.2 Planificación general

Debe señalarse que la Planificación no está a cargo del auditado sino que según pone de manifiesto el auditado las acciones de contralor tales como las inspecciones surgen de decisiones de la DGDyPC³³. La organización cotidiana de la actividad del ente bajo examen se limita a decisiones operativas que no incluyen elementos centrales como metas físicas, plan de inspecciones, asignaciones presupuestarias, etc, pues el auditado no es unidad ejecutora de

³² Se detalla por correo electrónico al auditor que el personal se mantuvo en funciones en oficinas atestadas de expedientes y muebles con escaso espacio físico y casi ningún servicio: aire acondicionado, estufas, agua, teléfono ni internet.

³³ En conversación informal el auditado recuerda que aspectos tales como la planificación las metas físicas, circuitos y rubros a fiscalizar por los inspectores han sido ordenadas desde la Dirección Gral de Defensa y Protección del Consumidor y no por planificación propia del Registro. Lo mismo se aplica para la publicidad, la política de acción y demás pasaron por estratos mas arriba.



la actividad 78 que tiene asignada sólo como órgano operacional. La información complementaria recabada por el auditor guarda consonancia con éstos asertos.

Complementariamente debe señalarse que en entrevista con la Coordinación del RPA ésta afirma elevar a la DGDyPC los informes correspondientes. No obstante ello, no se pudo verificar la existencia de una planificación de metas. En efecto la propia Unidad Ejecutora (DGDyPC) notificó la no existencia de metas físicas tal como se verificó en el Presupuesto de la CABA. Por tal motivo no pudieron aplicarse por ésta auditoría aquellos indicadores de eficacia supeditados a la medición del cumplimiento de la planificación.

4.5.3 Inscripción de Administradores en RAC³⁴.

Formulario de inscripción: la Disposición N° 2081 DGDyPC 03 aprueba el Formulario de Inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal para Personas Físicas y Jurídicas y el Certificado de Acreditación de Inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal³⁵.

Universo de administradores y consorcios de la CABA: de la información suministrada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal surge que el total de los inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley N° 13.512, inscriptos en dicho registro es de **113.366** inmuebles. El reporte del Registro de Administradores de Consorcios del GCBA (IF-2013-07154421-DGDyPC del 12/12/13) informa que los datos provistos en el Informe han sido corroborados en su base de datos. A partir de dichos datos el equipo auditor elaboró el cuadro que sigue:

³⁴ PT 31 AM MC Universo de Consorcios.

³⁵ PT 01 AM MC Anexo normativo



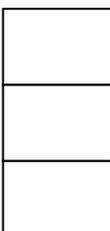
Cuadro 14: Universo de control del RPA		
Concepto (periodo 2012)		n
Inmuebles afectados al régimen propiedad horizontal		113366
consorcios declarados por los administradores		23905
Administradores totales en RPA		5016
a	administradores inscriptos presentaron la declaración jurada	3016
b	administradores obligados que no presentaron declaración jurada	1500
c	Nuevos inscripto (no obligados a presentar DDJJ)	500

Fuente: elaboración propia sobre datos proporcionados por RPA.

En consonancia con lo expresado al inicio del acápite presente, debe remarcar que **el ejercicio de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro es una infracción a la ley, que conlleva sanciones.**

Con los datos mencionados anteriormente se puede concluir que el RPA no cuenta con un método efectivo para promover la inscripción de todos los administradores existentes en la Ciudad de Buenos Aires, ni la de todos los consorcios que administran los inscriptos, como así tampoco para detectar administradores de consorcios no inscriptos, en infracción a la ley.

Accesoriamente - para el plano aquí analizado - ésta limitación tiene un impacto adicional para los trabajos de auditoría ya que impide contar con el universo efectivamente alcanzado por la norma regulatorias y por el poder de

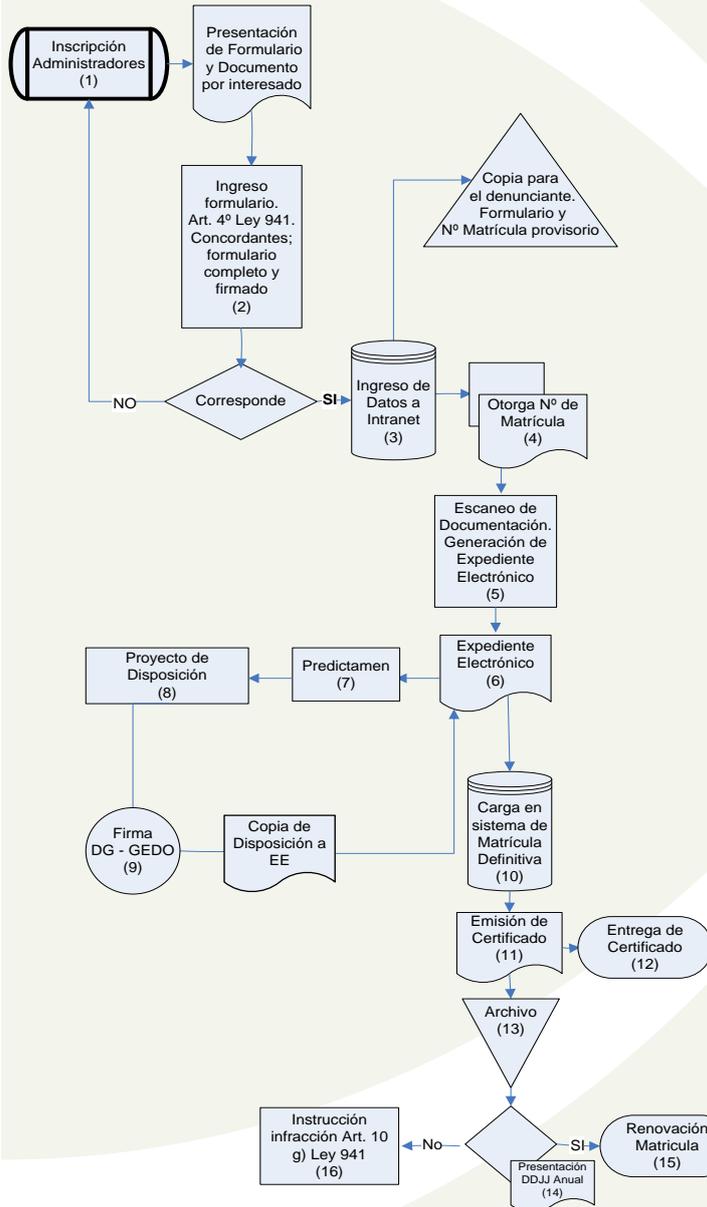


contralor del ente auditado. La ausencia de un universo revelado impide la elaboración de indicadores de gestión relativos al alcance y capacidad del organismo bajo examen en materia de: inscripciones, denuncias y sanciones, control interno de datos

Procedimiento de inscripción: el siguiente cursograma detalla los pasos que se siguen para la obtención de la matricula por parte de los administradores de consorcios.

Cuadro Síntesis
Procedimiento de Matrícula Administradores Ley 941/02 - Decreto 551/10

Jefatura de Gabinete de Ministros
Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana
Subsecretaría de Atención Ciudadana
Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor
Registro de Administradores de consorcios



1) El administrador concurre con la documental obligatoria (Art 4 Ley 941 y concordantes)

Onerosos
Juicios universales
Reincidencia criminal
Cuit
Curso aprobado de administrador
Formulario de inscripción bajado de la

Voluntarios
Copia DNI
Acta de designación
Formulario de inscripción bajado de la

2) El empleado toma la documentación, se asegura de que cumpla los requisitos y si corresponde procede al ingreso.

3 y 4) Cuando la documentación cumple con los requisitos, el empleado ingresa al sistema de intranet los datos y el sistema al instante otorga el número de matrícula.
-El número se entrega al administrador y se le informa que no obstante falta el acto administrativo.
-El número provisorio puede ser utilizado para comenzar a ejercer la actividad.

5) Escaneo de documentación. Los pasos subsiguientes son a partir de la implementación del Expediente Electrónico

6) Generación del expediente electrónico por SADE.

7) Predictamen detallando la documentación presentada y recomendando la inscripción (onerosa o voluntaria) del administrador al DG.

8) Envío de Proyecto de Disposición a la firma del DG por GEDO

9) Una vez firmada la Disposición, se vincula al EE.

10 y 11) Se procede a cargar en el sistema como matrícula definitiva y se emite el certificado correspondiente.

12) El administrador concurre a retirar la matrícula.

13) Archivo.

14) Posteriormente el administrador oneroso debe presentar anualmente (año vencido) una DDJJ conforme el art. 12 de la Ley 941, renovando la documentación presentada en la inscripción.

15) Si presenta todo conforme a la norma: se procede a la renovación de la matrícula.
-La renovación como tarea interna implica:
-Recepcionar la documentación del administrador que requiere la renovación; controlarla; agregarla al Expediente y generar predictamen detallando la documentación presentada y recomendación para renovación.
-Finalmente se agrega una renovación por numero firmada por la Coordinadora del Registro.
-Se emiten las matrículas y se entregan al administrador.-

16) Si no presenta la documentación correspondiente se procede a instruir por infracción al art. 12º y 15º inciso .g) de la Ley 941 (procedimiento ídem denuncias).-

4.5.2 Capacitación de los administradores de Consorcios

Obligatoriedad legal: la Ley 941 (con sus modificatorias y reglamentaciones) designa a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor como máxima autoridad de aplicación con las facultades de vigilancia, contralor y aplicación establecidas en dicha normativa. El artículo 4° inc. f) de dicha ley (reformada por la Ley 3254) expresa como requisito para la inscripción en el Registro que el administrador deberá acompañar "(...) *Certificado de aprobación de un curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal, en el modo y forma que establezca la reglamentación de la presente (...)*"

Instituciones capacitadoras: asimismo la Disp. 3144 DGDyPC 10 establece en su art.2 *toda solicitud de inscripción que se realice a partir de los diez días de publicada la presente deberá ser acompañada con el certificado de curso aprobado por alguna de las entidades que se refiere el artículo primero, sin aceptarse constancia de alumno regular y/o constancia de inscripción.* Complementariamente art 1 de la Disp 419 DGDYPC 11 aprueba un listado de nuevas entidades habilitadas para otorgar el certificado válido ampliando así la base de instituciones habilitadas a tal efecto. Dicha ampliación se consolida con las disposiciones 2145 Y 2643 DGDyPC 12.

En concordancia con éste marco regulatorio, el auditor procedió a definir el universo de entidades capacitadoras habilitadas para dictar dichos cursos como complemento de los cursos oficiales dictados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través de la Dirección General de Educación Formal y No formal. Para ello se procedió a la elaboración de un listado integrado de entidades capacitadoras habilitadas a través de tres fuentes de información:

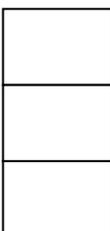
- a. Normativa vigente habilitante
- b. Listado proporcionado por DGDyPC
- c. Registros de internet

A partir de la integración de la información obtenida, el equipo de auditoría elaboró un Cuadro comparativo con los resultados emergentes de la compulsa. El Cuadro 15 detalla los mismos:

Cuadro 15: entidades capacitadoras según fuente de información ³⁶

Institución		Reconocidas por:		
		normativa	listado DGDYPC	Páginas Web
1	ADEPRO	√	X	X
2	AIERH	√	√	√
3	Asociación civil de Administradores de Consorcios de PH	X	√	X
4	Asociación civil de aprendizaje y capacitación Pirámide	√	√	√
5	Asociación civil de defensa del consumidor de bienes y servicios	X	√	X
6	Asociación civil formando ciudadanos	√	√	X
7	Asociación de fomento Villa Devoto	√	√	√
8	Cámara argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias	√	√	√
9	Capacitarte UBA	√	√	√
10	Centros de Estudio Nueva Vida	√	√	√
11	CIDEII Centro Ibero Americano de estudios internacionales e interior	√	√	√
12	Colegio Publico de Abogados	√	√	√
13	Consejo de Ciencias Económicas	√	√	√

³⁶ Fuente base; PT 33 GDS



“2014, Año de las letras argentinas”

14	Consultora EDISEG	X	√	√
15	Educación Formal y No Formal GCBA	√	√	√
16	Estudio Jurídico Dr. Awad y Asoc	√	√	√
17	Estudio Jurídico Dr. Brailovski	X	√	√
18	Estudios Jurídico Juan B. Iglesias y Asociados	√	√	√
19	FEDECO	√	√	√
20	Fundación Reunión de Administradores FRA	√	√	√
21	Fundación Liga del Consorista de la Prop. Horizontal	√	√	√
22	Gestar Grupo Educativo	√	√	√
23	ICI -instituto de Capacitación inmobiliaria	√	√	√
24	IdIP - Instituto de Investigación y Perfeccionamiento	√	√	√
25	INSTITUTO INSE	√	√	√
26	Pequeñas Noticias	√	√	√
27	Programas de perfeccionamiento profesional estudio jurídico	√	√	X
28	Sistemas Administrativos S.A	√	√	√
29	UADE	√	√	√
30	Unión de Administradores de inmuebles (UADI)	√	√	√
31	Universidad Abierta Interamericana (UAI)	√	√	√
32	UCA (Universidad Católica Argentina)	√	√	√
33	Universidad de Morón -UM	√	√	√
34	Universidad Tecnológica Nacional (a través de M.J.P Prod)	√	√	√
35	UNSAM- Universidad Tecnológica de San Martín	√	√	√
	Total	31	34	30

Como puede observarse, existen algunas diferencias entre las fuentes cruzadas: mientras el organismo auditado informó 34 entidades habilitadas, en las normas habilitantes para la actividad se cuantificaron 31 y en la pagina web 30.

Cabe consignarse que en su descargo al Informe preliminar de ésta auditoría, el ente bajo exámen incorporó copia del Cuadro actualizado de las instituciones capacitadoras. Dicho cuadro fue elevado, en su debido momento, al área responsable de la publicación del mismo en la página web correspondiente. La citada medida pone en evidencia la debida toma de nota y el inicio de medidas correctivas por parte del auditado en la materia observada.

Cursos de capacitación de administradores de consorcios: los procedimientos aplicados tuvieron por objeto analizar el contenido y pertinencia de las actividades llevadas a cabo por las instituciones capacitadoras habilitadas por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor del GCABA para otorgar los certificados ya mencionados así como los guarismos emergentes en materia de asistencia y aprobación de los cursos y cotejar la consistencia de la información brindada al respecto por el auditado. A tales efectos el equipo de auditoría actuante envió requerimiento de información a una muestra del universo de entidades capacitadoras. El requerimiento consta de dos puntos a saber:

1. **Listado de personas capacitadas y certificadas para desempeñarse como Administradores de Consorcios** desde el 01 ENE 12 hasta el 31 DIC 12³⁷.
2. Informe las **acciones de Supervisión ejercidas por la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor** respecto de los programas educativos, diseño curricular, actualización³⁸.

El cuadro 16 sintetiza los resultados obtenidos:

³⁷ que incluya: fecha, mes, DNI, nombre y apellido y/o, empresa a la que pertenece y cantidad de horas capacitadas conforme normativa vigente.

³⁸ para determinar que los mismos estén orientados a observar la normativa cumplimentada por Vuestro Centro de Capacitación durante el año 2012.

Cuadro 16: entidades capacitadoras consultadas

Institución	Nota solicitud AGCBA 13	Respuesta			
		Pto 1	Pto 2	n inscriptos	Horas cursadas
1. Asoc. Civil Administradores de Consorcios de P.H.	1978	s/r	s/r		
2. Federación de Asociación de Consorcios, Consorcistas y Copropietarios.	1979	s/r	s/r		
3. Asociación Civil Formando Ciudadanos.	1980	s/r	s/r		
4. Capacitarse UBA	1981	s/r	s/r		
5. Colegio Público de Abogados de Capital Federal	1982	Aportó Listado de matriculados inscriptos y Nota n° IF-2013-02082590 de RPA	s/r	134	16 por curso
6. Instituto INSE	1983	s/r	s/r		
7. Gestar Grupo Educativo	1984	s/r	s/r		

8. Dirección de Educación Formal y No Formal G.C.A.B.A	1985	Aportó sedes de los Cursos, cantidad de aprobados por Sede, carga horaria y cantidad de Certificados.	Gerencia Operativa de Educación y Trabajo del MEduc informó que no ha sido supervisada permanentemente por DGDyPC ³⁹ .	365	150 por curso
9. Sistemas Administrativos S.A	1986	s/r	s/r		
10. Unión Administradores de Inmuebles	1987	Aportó cantidad de inscriptos y horas cursadas	Aclara que presentó Carpeta con Programa de Estudios y que el mismo fue autorizado por dicho Organismo".	45	9
11. Universidad de Morón - UM	1988	s/r	s/r		
12. UNSAM – Universidad de San Martín		Aclara que no ha dictado cursos en ese periodo.	Aclaraciones no determinantes de lo consultado ⁴⁰ .		

³⁹ De todas maneras, informó que la Coordinación General de la Entidad Habilitada cumplió con remitir oportunamente a la Jefatura de Gabinete de la Subsecretaría de Atención Ciudadana, los planes de estudios de los cursos de capacitación en Administración de Consorcios del Propiedad Horizontal en oportunidad en que se efectuó el proceso de selección de Entidades Capacitadoras reconocidas de acuerdo a la normativa vigente, para que los Centros de Educación No Formal integren la lista de Entidades Oficiales Formadoras y los Certificados sean reconocidos por el Registro.

Aportó que existen dos tipos de cursos:

1. **Administración de Consorcios de la Propiedad Horizontal:** Cuya modalidad es presencial con una carga horaria de 150 hs y cuyos requisitos y/o destinatarios son la personas mayores de edad.
2. Actualización en Administración de Consorcio de Propiedad Horizontal. **Consiste en la realización por parte de los Administradores, de un Curso Virtual Intensivo de 60 hs. de cursada. Complementariamente, la Institución ofrece un Curso de Liquidación de Sueldos de Encargado de Edificio de Renta y Horizontal. Para la realización del mismo, es necesario contar con el Certificado de Administrador de Consorcio y contar con una casilla de correo electrónico.**

⁴⁰ Pto. 2. "Cabe aclarar que la Escuela de Economía y Negocios y el Instituto de Estudios en Ciencias Jurídicas han obtenido la aprobación para el dictado de la Diplomatura en Administración de Consorcios, que ha comenzado en el segundo cuatrimestre del presente año; y de la Tecnicatura Universitaria en Administración de Consorcios y Urbanizaciones que aún no se encuentra iniciada".

De los datos aportados en el cuadro precedente, y tomando en consideración el bajo nivel de respuestas obtenidas por parte de las entidades capacitadoras habilitadas (4 respuestas sobre 12 requerimientos) así como los contenidos de los informes efectivamente recibidos, no surgen elementos suficientes para emitir opinión sobre los controles que la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor ejerce sobre las actividades llevadas a cabo por éstos⁴¹.

4.5.3 Informe de Juicios universales:

Según informa la Coordinación del RPA lo atinente a juicios, amparos, reclamos o recursos administrativos, realizados por los administradores o los consorcios y me manifiesta no saberlo, debido a que en la DG existe la **Subgerencia de Implementación e Institucionales** que es quien se encarga de llevar adelante los juicios o recursos⁴².

4.5.4 Declaraciones Juradas

De acuerdo a lo mantenido por la Coordinación en entrevista de auditoría el RPA sólo chequea la presentación efectiva de la misma, más no su contenido específico. De acuerdo a lo pautado por la ley, en su inc. G del art. 15 la DDJJ cuyo contenido no sea veraz habilita a considerar a la misma como no presentada.

⁴¹ Debe aclararse además que - excepto para el caso de la Dirección de Educación Formal y No Formal del Ministerio de Educación del Gobierno de la CABA - ésta Auditoría no cuenta con atribuciones legales para exigir la respuesta a sus requerimientos notificados toda vez que se trata de organizaciones no pertenecientes a la Jurisdicción ni naturaleza del Gobierno de la CABA.

⁴² Entrevista 1 con Coordinación RPA. PT 16 AM 1º Entrevista Coordinación RPA.

Análisis y verificación de Declaraciones Juradas de administradores:

sobre la presentación de las DDJJ, el área de Denuncias realiza el correspondiente análisis y verifica entre otras cosas la veracidad de los datos. En tal sentido aclara que el Registro mantiene una interacción informal pero constante con otros organismos de la Administración tales como la Dirección de Política Ambiental, Catastro, Área Fuego de la Agencia Gubernamental de Control, la DG de Seguridad Privada, etc. A los efectos de cruzar los datos de las respectivas DDJJ e informes. En la actualidad el RPAC se encuentra abocado a la formalización del presente circuito. Ésta tarea se efectúa mediante el cotejo con registros de otros organismos, como la Agencia de Protección Ambiental. (Empresas de limpieza de tanques y fumigaciones, etc).

En cuanto a los resultados de los controles de auditoría en materia de cumplimientos de presentación de las DDJJ se remite al acápite 4.5.13.j.

4.5.5 Administradores onerosos y no onerosos

La Ley 941 establece dos tipos de administración en materia de consorcios: la onerosa y la voluntaria. Para ambos exige la previa inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. No obstante ello, se pautan algunos requisitos y obligaciones diferenciadas que se detallan a continuación:

	Administrador oneroso	Administrador voluntario
Concepto	Cuando el desempeño de la administración de un consorcio de Propiedad Horizontal (el Consorcio) es efectuado a cambio de una	Aquellos/as propietarios/as que residan en unidades funcionales de edificios y cumplan la función de administrador sin percibir

	contraprestación, en dinero o en especie ⁴³ .	retribución alguna."
Obligación De inscripción	SI	SI
Requisitos De inscripción	<p>a) Nombre y apellido o razón social. Para personas de existencia ideal, adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones.</p> <p>b) Constitución de domicilio especial en la Ciudad.</p> <p>c) Número de CUIT.</p> <p>d) Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal.</p> <p>e) Informe expedido por el Registro de Juicios Universales.</p> <p>f) Certificado de aprobación de curso de capacitación en</p>	<p>a) Original y copia del Documento Nacional de Identidad.</p> <p>b) Copia certificada del acta de asamblea⁴⁴.</p>

⁴³ Asimismo, se considera administración onerosa la compensación de expensas, así como toda compensación de gastos que no se encuentre debidamente respaldada por documentos tales como facturas o tickets conforme la normativa vigente.

⁴⁴ la cual deberá contener los datos del consorcio, cantidad de unidades funcionales del mismo y designación ad honorem como administrador. Asimismo, descripción de la unidad funcional de la cual es propietario con su número de matrícula del Registro de Propiedad Inmueble o, en su defecto, simple declaración jurada de la totalidad de los copropietarios.



	administración de consorcios.	
Presentación de DDJJ	SI	NO
Impedimentos de inscripción y condición activa	a) Los inhabilitados para ejercer el comercio. b) Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva. c) Los sancionados con pena de exclusión, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme. d) Los inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.	
Condición de copropiedad o apoderamiento y residencia o asiento principal⁴⁵	NO	SI

Fuente: elaboración propia sobre con datos de Ley 941GCBA y DEC.551 GCBA 10 reglamentario de ley 941.

4.5.6 Inscripción en AFIP

La Ley 941 establece en su artículo 4 los **Requisitos para la inscripción en el RPA por parte de los administradores**: en efecto, en el inciso c del citado artículo se exige el numero de CUIT del actor en trámite y en el Dec.551/10 reglamentario de la Ley específica: *El Número de CUIT debe acreditarse*

⁴⁵ DEC.551 GCBA 10 reglamentación art.3: “Sólo puede ser desempeñada por copropietarios o sus apoderados, que residan o tengan el asiento principal de sus negocios en el inmueble administrado”.



mediante constancia vigente, emitida por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

A efectos de verificar el cumplimiento de ésta manda por parte de los inscriptos en el Registro, los auditores de campo procedieron a la revisión de los legajos de los administrados en el propio archivo del RPA. Allí se pudo verificar un alto grado de cumplimiento del requisito. En efecto: de la muestra analizada el nivel de incumplimiento en la presentación de la constancia de CUIT para la inscripción fue del 1,1%. Un detalle más amplio se encontrará en 4.5.13 *Legajos de administradores de consorcios* el equipo de trabajo ha podido

4.5.7 Certificado de reincidencia

La ley 941 establece en su art. 4 los requisitos para la inscripción de los administradores de consorcios en el RPA. Entre los mismo, en el inciso d. se exige la presentación del Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal. Aclara también que para el caso de las personas jurídicas, la reglamentación deberá establecer qué autoridades de las mismas deben. En su reglamentación se puntualiza que la obligación de tal presentación es anual y que en el caso de tratarse de personas jurídicas el cumplimiento debe efectivizarse por todos aquellos que ejerzan la representación y administración de las mismas de acuerdo a sus estatutos sociales.

Bajo cumplimiento en la presentación del certificado de reincidencia por parte de los administradores⁴⁶: como se desarrollará con detalle en el acápite 4.5.13 *Legajos de administradores de consorcios* el equipo de trabajo ha podido verificar un importante incumplimiento por parte de los administradores

⁴⁶ Base PT30 LFG Expedientes administradores consorcios. Relevamiento



en lo atinente a la presentación del certificado de reincidencia. Para el caso del periodo auditado la muestra tomada para los cheques arrojó niveles de incumplimiento del 82%. Para el periodo siguiente se observa un leve repunte del 2% en las presentaciones.

4.5.7 Denuncias: procedimiento administrativo⁴⁷:

La ley 941 establece el régimen vigente en materia de denuncias obligando a la autoridad de aplicación a recepcionarlas o a actuar de oficio ante las eventuales infracciones de los administradores de consorcios.

Circuito de denuncias⁴⁸: El procedimiento instaurado en la Ley N° 941 para el cursado de denuncias guarda similitud con el previsto en la Ley N° 757 aunque revela ser más acotado⁴⁹. En tal sentido, en su capítulo V la citada norma establece el procedimiento administrativo a seguir para tales casos.

1	instancia	Procedimiento
2	Denuncia	La autoridad de aplicación debe recepcionar las denuncias o actuar de oficio cuando toma conocimiento de la posible comisión por parte de los administradores de actos contrarios a la presente ley.
3	Instrucción del sumario	Recibida la denuncia, si la autoridad de aplicación encontrare mérito suficiente en la misma ordenará la instrucción del correspondiente sumario e imputará al denunciado. La imputación debe contener inexcusablemente: Una relación circunstanciada y sucinta de los hechos en que se basa. La cita precisa de la norma presuntamente infringida. El plazo para formular el descargo correspondiente y proponer prueba.
4	Prueba	Se da traslado al infractor mediante cédula por diez (10) días para que formule el descargo y ofrezca la prueba de la que pretenda valerse. Notificado o vencido el plazo dado para ello, el instructor procede a recibir la causa a prueba, determinando aquella que resulta admisible, con los siguientes requisitos:

⁴⁷ PT 24 AM MC Sumarios

⁴⁸ PT 06 AM Procedimiento administrativo RPA

⁴⁹ PT 19 AM Procedimiento administrativo Ley 941.



		<p>La prueba es admitida sólo en el caso de existir hechos controvertidos y siempre que no resulten manifiestamente inconducentes. Contra la resolución que deniega medidas de prueba solo procede el recurso de reconsideración. La prueba debe producirse dentro del término de diez (10) días hábiles, prorrogables cuando exista causa justificada, teniéndose por desistidas aquellas no producidas dentro de dicho plazo por causa imputable al sumariado. Es responsabilidad de la parte solicitante, la confección, suscripción y diligenciamiento de los oficios, así como los gastos, costos y costas que demande para el cumplimiento de la prueba informativa que solicite, así como la citación y comparecencia de los testigos que se ofrezca, todo bajo apercibimiento de tenerlo por desistido.</p>
5	Resolución	<p>Concluidas las diligencias sumariales, previo informe final del instructor, la autoridad de aplicación dicta resolución definitiva dentro de los veinte (20) días hábiles. La misma será publicada en el Boletín Oficial.</p>
6	Prescripción	<p>Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de tres (3) años contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente.</p>
7	Sanciones	<p>Las infracciones a la Ley 941 se sancionan con: Multa⁵⁰ cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y cien (100) salarios correspondientes al sueldo básico de la menor categoría de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda. Suspensión de hasta nueve (9) meses del Registro; Exclusión del Registro.</p>
8	Normas supletorias	<p>En todo aquello no previsto, serán de aplicación en forma supletoria las previsiones contenidas en la Ley 757 sobre procedimiento para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y lo dispuesto por el Decreto 1.510/1997, de Procedimiento Administrativo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p>

A continuación se despliega de manera gráfica el procedimiento detallado arriba, a través del cursograma que sigue:

Cursograma de procedimiento administrativo (denuncias)⁵¹:

⁵⁰ Anexo I de la Disp. N° 4116-11 Establece los parámetros a seguir al momento de aplicar las sanciones conforme el artículo 16 inc. a) de la Ley 941, expresado en una tabla. Determine que en aquellos casos que lo amerite se tomará en cuenta la actitud del administrador posterior a la imputación de la denuncia a los fines de disminuir en hasta un 50% la sanción.

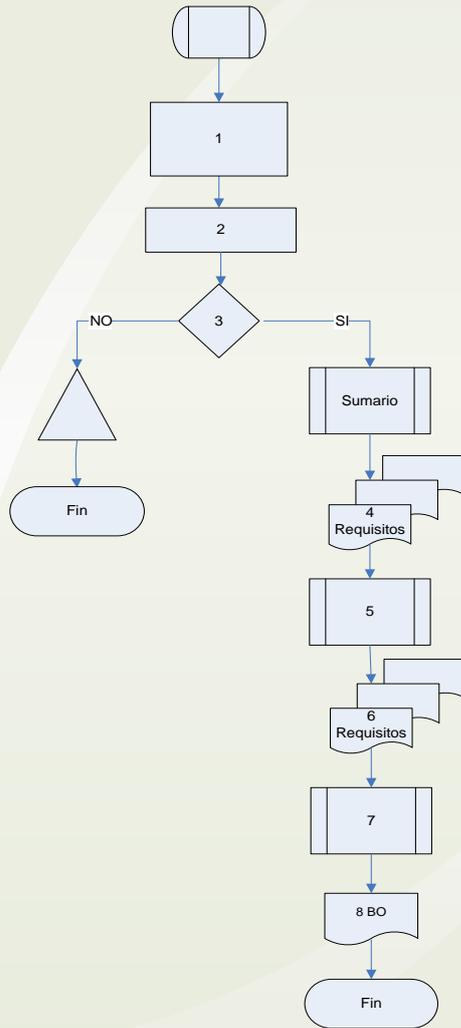
⁵¹ PT 10 LFG Cursograma Ley 941 denuncias



Cursograma
Etapas del procedimiento administrativo de la Ley 941/02

Jefatura de Gabinete de Ministros
Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana
Subsecretaría de Atención Ciudadana
Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor

Registro de Administradores de consorcios



1.-Denuncia: La autoridad de aplicación debe recepcionar las denuncias o actuar de oficio cuando toma conocimiento de la posible comisión por parte de los administradores de actos contrarios a la presente ley

2.-Evaluación:

3.-Instrucción de Sumario: Recibida la denuncia, si la autoridad de aplicación encontrare mérito suficiente en la misma ordenará la instrucción del correspondiente sumario e imputará al denunciado.

4.-La imputación debe contener inexcusablemente

- A. Una relación circunstanciada y sucinta de los hechos en que se basa.
- B. La cita precisa de la norma presuntamente infringida.
- C. El plazo para formular el descargo correspondiente y proponer prueba.

5.-Prueba: Se da traslado al infractor mediante cédula por diez (10) días para que fomule el descargo y ofrezca la prueba de la que pretenda valerse.

6.- Notificado o vencido el plazo dado para ello, el instructor procede a recibir la causa a prueba, determinando aquella que resulta admisible, con los siguientes requisitos:

- A. La prueba es admitida sólo en el caso de existir hechos controvertidos y siempre que no resulten manifiestamente inconducentes.
- B.-Contra la resolución que deniega medidas de prueba solo procede el recurso de reconsideración.
- C. La prueba debe producirse dentro del término de diez (10) días hábiles, prorrogables cuando exista causa justificada, teniéndose por desistidas aquellas no producidas dentro de dicho plazo por causa imputable al sumariado.

7.- Resolución: Concluidas las diligencias sumariales, previo informe final del instructor, la autoridad de aplicación dicta resolución definitiva dentro de los veinte (20) días hábiles.

8.- La Resolución es publicada en el Boletín Oficial.

Aclaraciones

Prescripción: Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de tres (3) años contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente.

Las infracciones a la Ley 941 se sancionan con:

- a. Multa cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y cien (100) salarios correspondientes al sueldo básico de la menor categoría de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda.
- b. Suspensión de hasta nueve (9) meses del Registro;
- c. Exclusión del Registro.

Régimen de Sumarios: respecto de los sumarios, el auditado informó que la DGDyPC los está tomando subsidiariamente a su cargo para resolverlos a través de sus propios abogados, debido al atraso que llevan y los profesionales



insuficientes que posee el RPA para la demanda revelada. El total de sumarios originados durante el lapso auditado es de 412. Para la resolución de dichas denuncias se cuenta con 2 abogados que en el periodo de exámen recibieron un total de 412 denuncias procedentes, lo cual representa una demanda diaria de 1 denuncia cada 4 horas. En el apartado *Indicadores de gestión* se pueden observar algunos guarismos al respecto y su análisis correspondiente.

Asimismo la Coordinación estima que los promedios durante 2012 y aún vigentes alcanzan las 40 denuncias semanales de las cuales sólo 10 son procedentes⁵². Es decir que el global de denunciados atendidos promedia las 1960 al año.

Área de tratamiento de denuncias en RPA: Área Jurídica de administradores⁵³ : en el año 2012, los sumarios conteniendo las denuncias de consorcistas contra sus administradores eran tramitados en el área Jurídica de administradores que forma parte del sector Administradores de consorcios del RPA. Ambas nominaciones guardan carácter informal aunque obedecen al organigrama efectivo de funcionamiento de la repartición.

De acuerdo a las cifras aseveradas por la Coordinación del ente auditado el Área Jurídica se encuentra bajo la responsabilidad funcional de una abogada mientras que para la instrucción y resolución de dichas denuncias se hallan asignados 2 profesionales juristas.

Tareas que realiza el área:

1. **Análisis de denuncias** que toma la Mesa de Entradas para revisar que estén bien caratuladas.

⁵² Información adjunta a entrevista 2 firmada por Coordinadora RPA.

⁵³ Aclaraciones respecto de las tareas del área de legales del RPA, surgidas a partir de una entrevista del equipo auditor en el área (PT 24 AM MC - Sumarios).

2. **Ordenamiento de denuncias** por orden cronológico para su instrucción posterior en un área física determinada.
3. **Asesoramiento legal a Mesa de Entradas** en forma permanente, tanto al personal como así también al público que cuando se presenta junto con un abogado, lo atienden en forma personal.
4. **Instrucción completa de sumarios** hasta su resolución (dictamen, cédulas, vistas, apertura a prueba, etc.)
5. **Asesoramiento sobre armado de legajos de administradores de consorcios** a los agentes de la Mesa de Entradas y a los mismos administradores cuando lo solicitan porque la consulta sale de lo común.
6. **Dictamen y disposición de otorgamiento de matrícula.** Respecto de las inscripciones de los administradores, cuando los requisitos están cumplidos se hace un dictamen y una disposición que le da el número de matrícula. Si no cumple con los requisitos se lo intima, mediante cédula que se confecciona en legales.
7. **Asesoramiento permanente a la Coordinadora y a la Dirección General** de la que dependen.
8. **Sumarios de oficio** por falta de presentación de las DDJJ.
9. **Análisis y verificación de Declaraciones Juradas de administradores:** sobre la presentación de las DDJJ realizan un análisis y verificación de datos, como por ej. que los datos sean reales. Ello se hace mediante el cotejo con registros de otros organismos, como la Agencia de Protección Ambiental. (Empresas de limpieza de tanques y fumigaciones, etc.)
10. **Carga de datos:** si bien los datos en Programa Excel, se cargan automáticamente, igualmente se cargan en forma manual, debido a que a veces el sistema no funciona.

Compulsa de expedientes sumariales: a fin de llevar a cabo el procedimiento de compulsas de expedientes de denuncias, se realizó la aplicación de una



fórmula de muestreo. A partir de la muestra probabilística lograda⁵⁴, de donde resulta un total de **78 sumarios** de denuncias del RPA, se obtuvieron los expedientes a compulsar utilizando en forma aleatoria el listado de los **412 sumarios** mencionados remitidos por el ente bajo examen. A partir del trabajo de campo, se recolectaron los siguientes datos:

- **Anomalías:** de los 78 expedientes solicitados no se pudieron compulsar en el área 4 expedientes; de los cuales los N° 8876-12 y 11.649-12 no fueron encontrados, a pesar de la intensa búsqueda y los otros 2 pudieron ser compulsados en la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor, ya que a partir de mediados del año 2013 se resolvió que los sumarios administrativos –debido al retraso que llevaban en el área- fueran tramitados y resueltos por parte del cuerpo de abogados de esa D.G.
- **Resolución de casos:** en el año 2012 no fue resuelto **ningún sumario** respecto de denuncias incoadas contra los administradores de consorcios por parte de los consorcistas de edificios de propiedad horizontal.

Tal como se advierte en el presente Informe el auditado manifiesta encontrarse bajo severas restricciones operativas por la insuficiente dotación de personal. Así lo ha remarcado en su descargo:

Comentario del auditado: *“Respecto de las anomalías se hace imperioso aclarar que el aludido retraso en los sumarios – denuncias estaba fundado y plenamente informado en la falta de incorporación de cuerpo de abogados o*

⁵⁴ Los valores recomendados de delta (margen de error) y alfa (nivel de confianza) son 10 % y 5 % respectivamente. Estos valores son requerimientos mínimos buscando un equilibrio entre los costos del trabajo a realizar y la representatividad de los resultados obtenidos. A criterio del supervisor, los porcentajes de referencia pueden ser modificados de acuerdo a la especificidad del trabajo de auditoría a realizar.



pasantes estudiantes de Derecho con la capacidad de llevar adelante sumarios complejos como lo son los iniciados por infracción a la Ley 941.

No obstante lo arriba señalado, se puede afirmar en líneas generales, que se evidenciaron algunas carencias tanto de formas como relacionadas con la aplicación de las buenas prácticas de organización y gestión. Se detallan a renglón seguidos las mismas.

- a. **Pronunciamientos del RPA:** En 9 expedientes de la muestra (11%) que se encuentran en etapa de descargo presentado por el administrador de consorcio **no se ha producido aún pronunciamiento por parte del RPA.**
- b. **Despachos de denuncias:** no se realiza despacho -por parte del organismo- de la denuncia recibida y de la prueba documental aportada por los denunciantes.
- c. **Copia de denuncias:** en la **cédula de notificación** al administrador denunciado e imputado de un incumplimiento normativo, no se adjunta copia de la denuncia, ni la documental acompañada por el denunciante⁵⁵.
- d. Se observó que **inscriben incorrectamente como denunciante** -caratulado el expediente de tal forma- a la persona que oficia de apoderado de los denunciantes.

En lo concerniente a los hallazgos específicos en materia de conformación y contenidos de los legajos compulsados que revisten carácter estrictamente observable se hallan en el acápite 5. Observaciones. A modo

⁵⁵ Esto va en detrimento del derecho de defensa. Con la toma de la denuncia no se le solicita al denunciante copia de la documental aportada, a fin de adjuntarla a la cédula de notificación de la imputación y que no signifique una erogación del municipio.

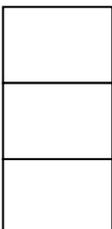


4.5.9 Inspecciones: el RPA no cuenta como se anticipó oportunamente con su propio cuerpo de inspectores. Tampoco resuelve la asignación de trabajos de fiscalización por parte del cuerpo de los agentes de inspección de la DGDyPC. Asimismo la Coordinación del Registro agrega que Se realizó una prueba con el cuerpo de inspectores de Lealtad Comercial, los cuales salieron a la calle agregando a sus tareas propias, algunos requerimientos propios de los consorcios, pero no prosperó. La DGDyPC ordena aleatoriamente, algún control sobre un tema específico. Ejemplo de ello, es el realizado en el año 2012 oportunidad en que los inspectores tomaron la consigna de controlar los Libros de ingreso y egreso de proveedores. Sin embargo – aclara - no puede ilustrar acerca de los resultados, habida cuenta de que las conclusiones fueron llevadas directamente al nivel DG.

4.5.10 Mediaciones: el Registro no realiza mediaciones ni están pautadas en el marco regulatorio.

4.5.11 Edificio seguro: acerca del Programa “Edificio Seguro”, la Coordinación en entrevista manifestó no puede suministrar información, atento que recién se comienzan a recibir los primeros datos. Se hace una reseña de la evolución normativa que ha experimentado el tema hasta el momento.

La **Disposición 5363** de 2010 estableció un régimen de Certificación de **Edificio Seguro** en materia de seguridad de los Inmuebles que consten de más de una unidad de vivienda en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se encuentren afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) a los fines de prevenir y subsanar los riesgos que, en las diversas áreas, pudiere causarse a la vida y a la salud de los consorcistas y/o a terceros por las condiciones de seguridad en que se encuentre el inmueble. La certificación debía realizarse en forma semestral y ser otorgada por profesionales de Seguridad e Higiene debidamente contratados por el



administrador (Licenciados, Ingenieros con posgrado en la materia o aquellos técnicos matriculados por resolución 313/83 del MTSS). **Ésta norma fue dejada sin efecto por la Disposición 411/11 que establece el presente régimen en la materia.**

Disposición 1875/2011 Establece cronograma para el cumplimiento de la disposición N° 411-DGDYPC-11, que aprueba el régimen de control para los administradores de edificios por parte de profesionales competentes; certificado de edificio seguro; régimen de certificación de edificio seguro; certificado de no conformidad de edificio seguro; seguridad edilicia. No obstante ello, la **Disp. 3314/11 dejó sin efecto el citado cronograma estableciendo una prórroga para los cumplimientos del mismo.**

En efecto: la disp 3314/2011 estableció que la presentación de los certificados de edificio seguro o los certificados de no conformidad **será requerida de manera conjunta con las declaraciones juradas anuales obligatorias** cuyo vencimiento se establecerá en una disposición que recaerá a los fines y efectos del artículo 12° de la Ley 941. **La obligación de certificar los edificios conforme las Disposiciones N° 411-DGDYPC-2011 y N° 1875-DGDYPC-2011 y la presente rigen para todos los casos sin excepción alguna.** Déjase sin efecto el artículo 3° de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011 estableciendo que aquellos edificios que hayan obtenido el certificado de edificio seguro conforme lo establecido en la Disposición N° 411/DGDYPC/2011 y Disposición N° 1875-DGDYPC-2011 podrán hacer los relevamientos cada 2 años de acuerdo a las necesidades del edificio. **Del mismo modo aquellos casos en que no se obtenga el certificado de edificio seguro deberá relevarse nuevamente en el término de un año.**

Los profesionales autorizados a realizar la Certificación de Edificio Seguro estipulada deberán tratarse de Ingenieros, Licenciados en Seguridad e Higiene,

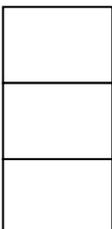


Técnicos matriculados por resolución 313/83 del MTSS, arquitectos, técnicos matriculados en el Consejo Profesional de Ingeniería Civil y Licenciados en Seguridad. Los administradores, en cumplimiento del artículo 11° de la Ley 941, deberán asegurarse de que el profesional actuante posea la matrícula habilitante al día y sin sanciones que impidan su actuación. Establécese que, respecto del artículo 4° (2° párrafo) de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011, la constatación, de acuerdo a las características específicas del edificio fiscalizado, el cumplimiento de las normas de semáforos lumínico y sonoro, O.M.N° 41768, si posee certificado puesta a tierra de sistemas eléctricos conforme la guía de mediciones de magnitudes de puesta a tierra (resistencias, resistividades y gradientes) según Resolución COPIME N° HIST. 1.1 - Norma IRAM 2281-Parte II deberá plasmarse en el informe inicial únicamente y en los casos que sea necesario realizar la reparación correspondiente. Modifícase el artículo 7° de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011 en cuanto a la apertura del **“Libro de Control de Seguridad Edilicia”** estableciendo que el mismo podrá contar con apertura ante escribano o ser autorizado de manera gratuita por ante las oficinas del Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

4.5.12 Sanciones: multas; suspensión; exclusión del Registro⁵⁶:

En lo referente a la regulación vigente en la materia, debe señalarse que sanciones difieren respecto a la norma anterior ya que en la Ley N° 757, verificada la existencia de una infracción, quienes la hayan cometido se hacen pasibles de las sanciones previstas en las Leyes Nacionales de Defensa del Consumidor (24.240) y de Lealtad Comercial (22.802), sus modificatorias y demás disposiciones vigentes mientras que la actual ley 941 crea sanciones propias, relacionadas con la actividad.

⁵⁶ Elaboración sobre base PT 08 AM y respuesta del auditado a Notas 575 y 982 AGCBA 13.



Asimismo, no existe la figura de “denuncias maliciosas”, para quienes presentaren ese tipo de denuncias o sin justa causa ante la autoridad de aplicación.

Tampoco se indica en que fondo se depositarán los montos percibidos por multas, ni su finalidad de aplicación.

Cuadro 17: comparativo: Ley precedente - Ley vigente (941/03)

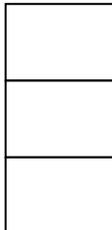
	LEY Nº 757/02	LEY Nº 941/03
Sanciones	Pasibles de las sanciones previstas en las Leyes Nacionales de Defensa del Consumidor (24.240) y de Lealtad Comercial (22.802) ,	<p>a. Multa cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y cien (100) salarios correspondientes al sueldo básico de la menor categoría de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda.</p> <p>b. Suspensión de hasta nueve (9) meses del Registro;</p> <p>c. Exclusión del Registro.</p>
Graduación de las sanciones	<p>En la aplicación y graduación de las sanciones previstas en el artículo 15 se tendrá en cuenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. El perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario. b. La posición en el mercado del infractor. c. La cuantía del beneficio obtenido. d. El grado de intencionalidad. e. La gravedad de los riesgos, o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización. <p>La reincidencia y las demás circunstancias relevantes del hecho.</p>	Anexo I de Disp. Nº 4116-11: parámetros para aplicar sanciones ⁵⁷ : en casos que lo amerite se tomará en cuenta la actitud del administrador posterior a la imputación de la denuncia a los fines de disminuir en hasta un 50% la sanción.

⁵⁷ conforme el artículo 16 inc. a) de la Ley 941, expresado en una tabla.

<p>Contrapublicidad</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sanción administrativa de contrapublicidad, al infractor que, a través de la información o publicidad, hubiera incurrido en prácticas engañosas o abusivas. • Autoridad de Aplicación podrá publicar⁵⁸ la resolución condenatoria o síntesis de los hechos que la originaron, el tipo de infracción cometida y la sanción aplicada, en un diario de gran circulación. • La reglamentación establecerá las pautas de la rectificación publicitaria⁵⁹ 	<p>No contemplado</p>
<p>Publicación de condena</p>	<p>La resolución condenatoria dispondrá la publicación de su parte dispositiva, incluyendo el número y epígrafe del artículo infringido, a costa del infractor en el cuerpo principal de los distintos diarios de circulación en la CABA.</p> <p>La autoridad de aplicación conservará estadísticas actualizadas de resoluciones condenatorias contra proveedores de productos y servicios, debiendo divulgarlas pública y periódicamente en la página web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en los distintos medios de comunicación.</p>	<p>No contemplado</p>
<p>Denuncias Maliciosas</p>	<p>Quienes presetaren denuncias maliciosas o sin justa causa ante la autoridad de aplicación, serán sancionados con apercibimiento o multa de cien unidades fijas (100) a diez mil unidades fijas (10.000).</p>	<p>No contemplado</p>

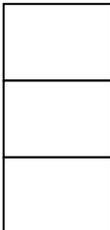
⁵⁸ a costa del infractor

⁵⁹ de forma capaz de eliminar los efectos de la infracción, y que será divulgada por la Autoridad de Aplicación o el responsable, a costa de este último, en la misma forma, frecuencia y dimensión, y preferentemente por el mismo medio, lugar, espacio y horario.



Sistema de conciliación en Internet	<p>Sistema de conciliación telefónica, Internet y otros. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires propiciará la implementación de éstos sistemas para resolver controversias en el marco de las relaciones de consumo.</p> <p>Importe de multas: debe ser depositado en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires⁶⁰.</p>	No contemplado
--	---	----------------

⁶⁰ a la orden de la Autoridad Local de Aplicación de la Ley Nacional de Defensa del Consumidor N° 24.240 y de Lealtad Comercial N° 22.802 y normas emanadas de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, cuyos montos serán asignados a un fondo especial cuya finalidad debe ser la educación del consumidor y demás actividades que se realicen para la ejecución de políticas de defensa de los derechos de los consumidores y usuarios. A tal fin, y sin perjuicio de lo que se disponga en la respectiva reglamentación deberá destinarse como mínimo un 30 % de dicho fondo a actividades de educación en el consumo.



Aplicación de sanciones:

Multas; en éste marco, el auditor procedió a la consulta notificada⁶¹ respecto a los siguientes aspectos en materia de multas:

- a) Monto recaudado en concepto de multas (inc. a) art. 16, ley N° 941, en los años 2010, 2011 y 2012.
- b) Circuito seguido por el dinero recaudado
- c) Finalidad de aplicación.

El auditado informa que si bien se han instruido denuncias en los períodos señalados, **todavía no han llegado a la resolución definitiva**, por consiguiente por el momento **no se aplicaron multas** en los periodos mencionados dado que **tampoco fueron aplicadas sanciones** durante el periodo auditado como así tampoco en los correspondientes a 2010 y 2011⁶².

Suspensión y/o exclusión del Registro: el Decreto 551 GCBA 10 reglamentario de la Ley 941 establece que La autoridad de aplicación puede dar de baja la matrícula de todo administrador que, por averiguación de oficio, denuncia de consorcista y/o informe judicial o administrativo se compruebe se encuentra alcanzado por algún impedimento. Por tal motivo durante las tareas de campo se solicitó al RPA las eventuales bajas que pudieren haberse ejecutado durante el periodo examinado. Como respuesta el ente sostiene no haberse producido bajas de matrículas mediante disposición en dicho lapso.

4.5.13 Legajos de administradores de consorcios

⁶¹ Requerimiento por Nota 982 AGCBA 13; pto 9 Multas

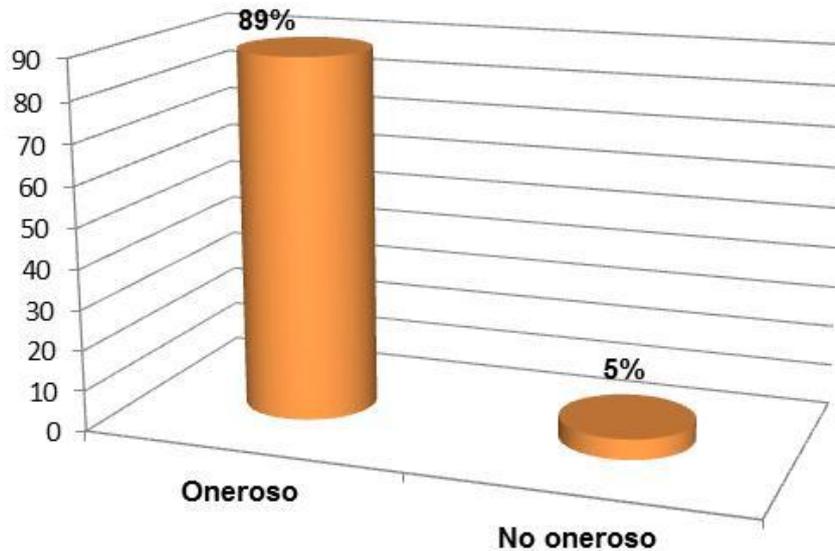
⁶² Respuesta a Nota 575 AGCBA 13, pto 4.d Sanciones



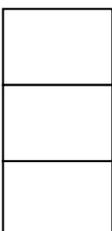
Sobre la base del PT N° 25, se procedió a analizar la información relevada en el Registro Público de Administradores de Consorcio para cotejar el cumplimiento de lo normado en la Ley 941/02 art. 4° y 5° y Dec. 551/10 art. 4° y 5°.

Asimismo, el presente análisis se realizó sobre la base de una muestra⁶³ que arrojó un total de 94 legajos de Administradores de Consorcios inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Finalizado el relevamiento se obtuvieron los siguientes resultados.

a. Tipología de Administradores: de los 94 (100%) legajos relevados, 89 (95%) pertenecen a administradores de consorcio que realizan la actividad a título oneroso, mientras que sólo 5 (5%) pertenecen a administradores de consorcio que realizan la actividad a título no oneroso.



⁶³ Procedimiento realizado para la determinación del tamaño muestral: Sobre un universo total de 5043 casos se determinó un tamaño muestral de 94 casos representativos para el análisis. Se tomaron los valores comúnmente recomendados de delta y alfa son 10 % y 5 % respectivamente. Estos valores son requerimientos mínimos buscando un equilibrio entre los costos del trabajo a realizar y la representatividad de los resultados obtenidos.



b. Formulario de inscripción: el 100% de los administradores de consorcio que realizan la actividad a título oneroso poseen el formulario de inscripción completo en su legajo.

c. Nombre y apellido o razón social: en el 100% de los legajos relevados pertenecientes a los administradores de consorcio que realizan la actividad a título oneroso se pudo constatar que al momento de solicitar la matrícula declararon el nombre y apellido o la razón social.

d. Tipología jurídica del administrador: de los 89 (100%) administradores de consorcio matriculados que realizan la actividad a título oneroso, 85 (95,5%) corresponde a personas físicas mientras que 4 (4,5%) son de existencia ideal.

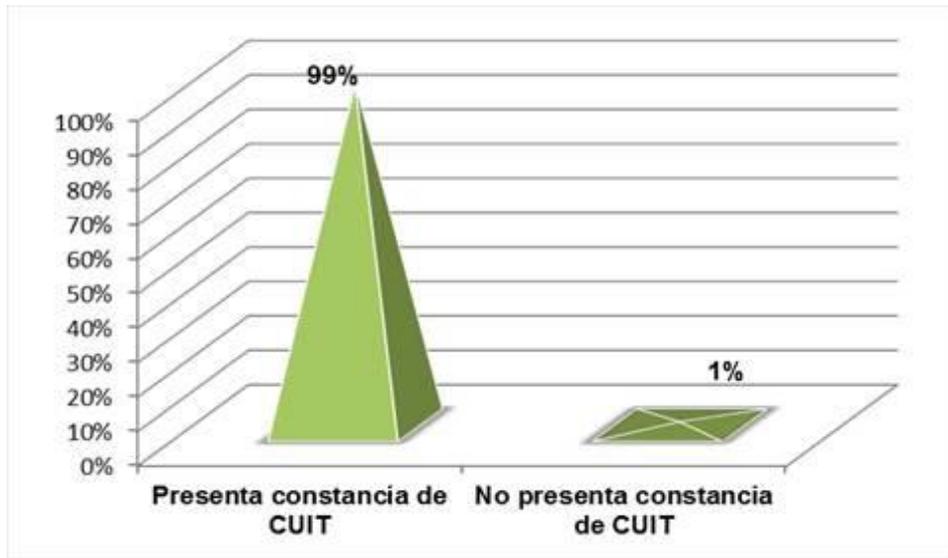
e. Presentación de contrato social: los 4 (100%) administradores de consorcio matriculados que realizan la actividad a título oneroso de existencia ideal cumplen el requisito de presentación del contrato social al momento de la inscripción para la obtención de la matrícula habilitante.

f. Domicilio constituido: en el 100% de los legajos relevados los administradores de consorcios matriculados constituyen domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

g. Constancia de CUIT: de los 89 (100%) legajos de administradores de consorcio que realizan la actividad a título oneroso, sólo en 1 (1,1%) legajo no se pudo constatar la constancia de CUIT al momento de la inscripción al registro.



h.



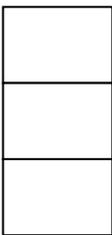
Certificado de Reincidencia.

1. El 100% de los administradores inscriptos que realizan la actividad a título oneroso presentaron históricamente al menos una vez el certificado de reincidencia.

2. De los 89 (100%) legajos de administradores inscriptos que realizan la actividad a título oneroso, se pudo observar que **solo 16 (18%) presentaron el certificado de reincidencia durante el ejercicio 2012.**

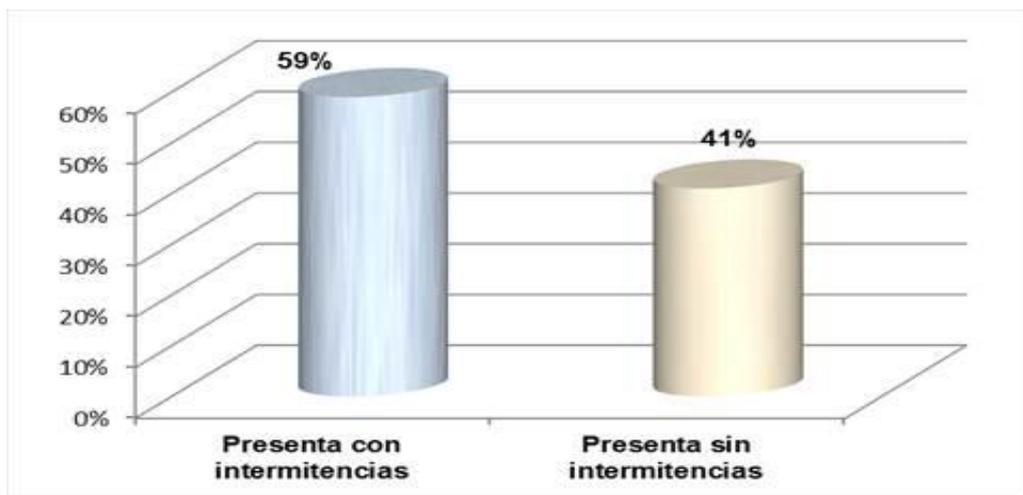
3. De los 89 (100%) legajos de administradores inscriptos que realizan la actividad a título oneroso, se pudo observar que solo 19 (21%) presentaron el certificado de reincidencia durante el ejercicio 2013.

4. De los 89 (100%) legajos de administradores inscriptos que presentaron históricamente al menos una vez el certificado de reincidencia desde su inscripción al registro, **se observa que en 55 (62%) casos existen intermitencias en las presentaciones anuales.**

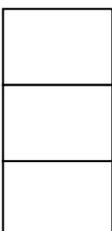


i- Informe de Juicios Universales.

1. De 89 (100%) legajos relevados pertenecientes a los administradores inscriptos que realizan la actividad a título oneroso, se observa que 88 (99%) presentaron históricamente al menos una vez el informe de juicios universales, mientras que en sólo (1%) un legajo no se pudo constatar.
2. De los 88 (100%) legajos de administradores de consorcio inscriptos que realizan la actividad a título oneroso, que presentaron históricamente al menos una vez el informe de juicios universales, se pudo observar que sólo 16 (18%) presentaron la constancia de juicios universales durante el ejercicio 2012.
3. De los 88 (100%) legajos de administradores de consorcio inscriptos que realizan la actividad a título oneroso que presentaron históricamente al menos una vez el informe de juicios universales, se pudo observar que sólo 19 (22%) presentaron la constancia de juicios universales durante el ejercicio 2013.
4. De los 88 (100%) legajos de administradores de consorcio inscriptos que presentaron históricamente al menos una vez la constancia de juicios universales desde su inscripción al registro, se observó que en 52 (59%) casos existen intermitencias en las presentaciones anuales.



5. De los 89 (100%) legajos de administradores de consorcio que realizan la actividad a título oneroso se pudo constatar que 85 (95,5%) legajos tenían un



certificado de capacitación en administración de consorcios mientras que **sólo 4 (4,50%) lo tenían.**



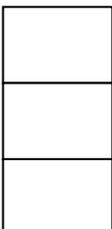
j. Declaraciones juradas⁶⁴

1. De los 89 (100%) legajos relevados pertenecientes a los administradores inscriptos que realizan la actividad a título oneroso, 54 (61%) presentaron

⁶⁴ LEY 941; art 12. Declaración jurada: Los/as administradores/as inscriptos/as en el Registro creado por esta ley, deben presentar anualmente un informe con el siguiente contenido, el que tendrá carácter de declaración jurada:

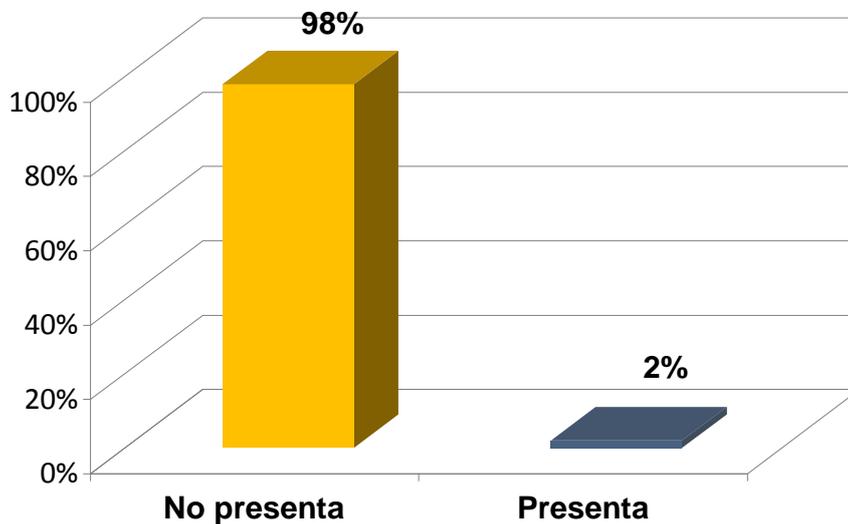
- Listado actualizado de los consorcios que administra, consignando si lo hace a título gratuito u oneroso.
- Copia de las actas de asamblea relativas a rendiciones de cuentas.
- Detalle de los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, de seguridad social, y cualquier otro aporte de carácter obligatorio, seguro de riesgo de trabajo y cuota sindical si correspondiese, relativos a los trabajadores de edificios dependientes de cada uno de los consorcios que administra.
- Detalle de los pagos efectuados en concepto de mantenimientos e inspecciones legalmente obligatorios.
- Declaración jurada patrimonial ante el consorcio y aprobada por este, destinado a garantizar sus responsabilidades como administrador. Esta declaración podrá sustituirse por la constancia de la constitución a favor del consorcio de propietarios, a cargo del administrador, de un seguro de responsabilidad profesional emitido por una compañía de seguros.

Se exceptúa de las obligaciones impuestas en este artículo a los/as administradores/as voluntarios/as gratuitos/as.



históricamente al menos una vez la Declaración Jurada, **mientras que en 35 (49%) legajos no se pudo constatar presentación alguna.**

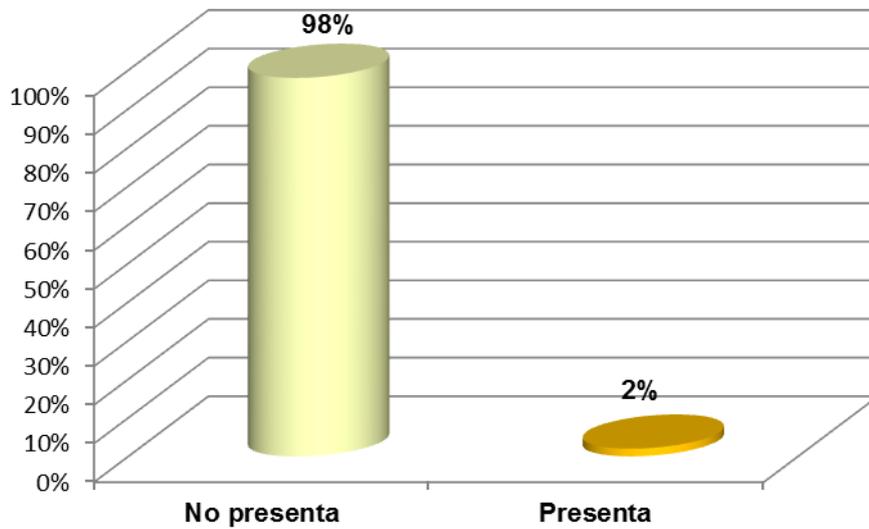
2. De los 54 (100%) legajos de administradores inscriptos que realizan la actividad a título oneroso, **se pudo observar que sólo 1 (2%) administrador presentó la Declaración Jurada durante el ejercicio 2012.**



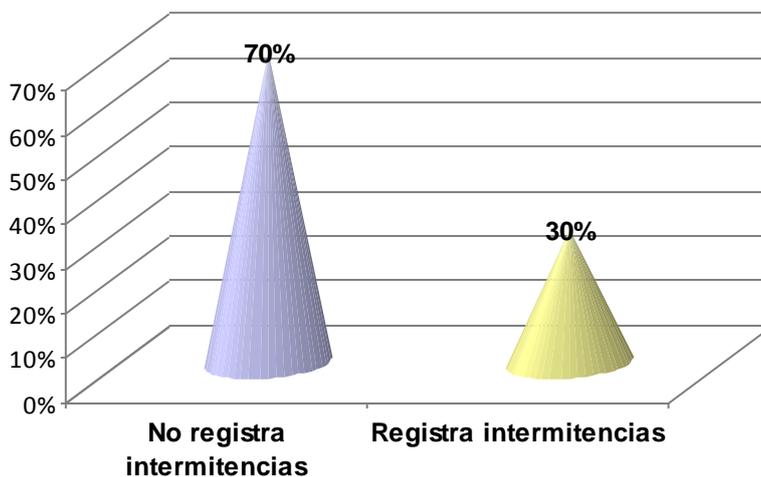
3.

De los 54 (100%) legajos de administradores inscriptos que realizan la actividad a título oneroso, se pudo observar que sólo 1 (2%) administrador presentó la Declaración Jurada durante el ejercicio 2013.





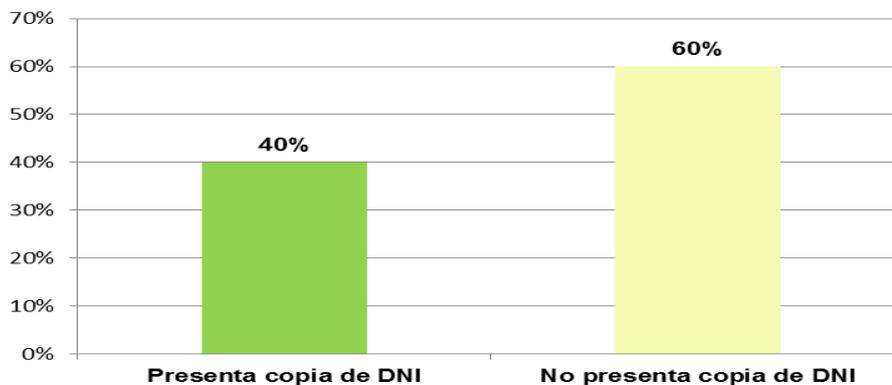
4. De los 54 (100%) legajos de administradores inscriptos que presentaron históricamente al menos una vez la Declaración Jurada desde su inscripción al registro, se observó que en 16 (30%) casos existen intermitencias en las presentaciones anuales.



k. Administradores que desempeñan la actividad a título no oneroso.

1. Respecto de los 5 (100%) legajos relevados pertenecientes a los administradores de consorcio inscriptos en el Registro de Administradores de Consorcios que desempeñan la actividad a título no oneroso, se observó en el 100% de los casos la presentación del acta de designación requerida para la matriculación.

2. Asimismo, respecto de los 5 (100%) legajos relevados mencionados ut supra, también pertenecientes a los administradores de consorcio inscriptos en el Registro de Administradores de Consorcios que desempeñan la actividad a título no oneroso, se pudo observar que en 3 (60%) casos no fue presentada la copia de DNI requerida por la normativa vigente.



4.6 Gestión de personal

4.6.1 Política de selección de personal

La DGDyPC ha sido notificada a efectos de informar al auditor en materia de selección de personal sobre los procedimientos implementados a los fines de



proveer de personal al Registro auditado en materia de selección de personal, evaluación de puestos, ingresos, egresos y reasignación del mismo⁶⁵. Ante la solicitud el organismo se limita a informar que “el personal del Registro presta servicios desde su inicio”.

Asimismo aclaran que la política de selección, evaluación de puestos, ingresos, egresos y reasignaciones es la misma que se aplica en la DGDYPC sin detallar en qué consiste la misma. Tampoco aclara cual es el procedimiento de selección del personal aplicado por el organismo mencionado ut supra.

4.6.2 Política de capacitación de personal

El equipo auditor no ha podido verificar la existencia de algún tipo de plan de capacitación ni que se hayan impartido cursos o acciones similares durante el periodo auditado. Consultado por éste aspecto, la Coordinación entregó un listado con el nivel de estudios de su planta de personal. Asimismo la DGDyPC ha informado que durante el periodo 2012 no se ha realizado capacitación al personal, aclarando que existieron casos de capacitación de Escritorio Único y sus aplicaciones. (GEDO, SADE, Expediente Electrónico) sin abundar en mayores detalles.

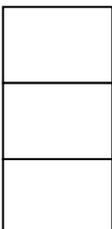
Debe igualmente recordarse que las facultades para implementar éste tipo de acciones de manera formal exceden al Registro en tanto que no es unidad ejecutora de la actividad 78 a su cargo operativamente.

4.7 Gestión de recursos materiales

4.7.1 Patrimonio e inventario

Elementos a cargo del RPA: habiendo sido requerido el RPA a brindar informe relativo a la asignación a su cargo de a) Automotores; b) Materiales y

⁶⁵ Solicitud por Nota 982 AGCBA 13, pto. 3.



Equipos el auditado que indica que la DGDYPC no asignó al registro ninguno de éstos elementos⁶⁶.

Inventario de Bienes y Dominio: la DGDyPC en respuesta notificada al auditor⁶⁷ indica que le ha asignado al RPA un inventario de bienes y aclara que los bienes de uso que se informan fueron transferidos por la Secretaría de Gestión Comunal y atención Ciudadana con fecha 15 de octubre de 2012 y que integran el Inventario del RPA y del Registro de Prepagas.

Hurto: asimismo que uno de los equipos (sin detallar el tipo de equipo) fue víctima de hurto, radicándose la denuncia en la Fiscalía Correccional N° 12, Sumario N° 4639.

Evolución del patrimonio instalado: es de destacar que en términos económicos el patrimonio instalado en materia de bienes muebles de uso permanente transferido al RPA ha experimentado una reducción del orden del 15,2% respecto al periodo auditado a contrario sensu de las necesidades reveladas por la Coordinación del Registro así cómo la carga operativa señalada en el presente Informe a través de los Indicadores de gestión que se explicitan en el apartado 4.9.

El Cuadro 18 sintetiza lo señalado:

Cuadro 18 Bienes muebles de Uso permanente SSGCyAC – DGDyPC			
Área o sector: Registro de Administradores de Consorcios y de prepagas			
a	b	c	tendencia
2012	2013	Diferencia b - a	
\$ 28.876	\$ 24.500	- \$4.375	▼
100.0	84.8%	-15,2%	

Fuente: elaboración propia con datos proporcionados por RPA.

⁶⁶ Respuesta a Nota 982 AGCBA 13 por Nota n° 2013 – 02191114 DGDyPC.

⁶⁷ ídem ant.



Por último cabe señalar que la relación que guardan los bienes bajo administración operativa del RPA con su presupuesto vigente es del orden del 3.2% (\$24.500 en bienes muebles con un presupuesto disponible en 2012 de \$774.094).

4.7.2 Necesidades reveladas

Debe agregarse que en Informe firmado por la coordinación del RPA se proporciona un reporte que integra entre otras cosas y a solicitud de los auditores, un reporte de fortalezas y debilidades reveladas durante la gestión cotidiana del ente. En el mismo detalla un estado de situación operativa de algunos insumos tales como computadoras, impresoras, líneas telefónicas, etc, en el cual se especifican también los elementos requeridos para un adecuado funcionamiento de la repartición a su cargo. El equipo auditor pudo constatar en campo las condiciones operativas del RPA explicitadas por el auditado.

A continuación se despliega en Cuadro 19 comparativo del inventario existente durante el periodo en análisis y las necesidades reveladas por la Coordinación del RPA.

Cuadro 19 Inventario de bienes privados RPA. Necesidades relevadas			
Concepto	a	b	c
	existencias	Necesidad operativa	diferencia
CPU	7	16	-9
monitores	8	16	-8
impresoras	2	5	-3
Scanners	2	4	-2
Aire acondicionado	1	n/e	

equipos			
Mesas para PC	1	n/e	
Escritorio	1	n/e	
Sillas	5	n/e	
Percheros	1	n/e	
Estufas	1	n/e	
Estanterías	17	n/e	
Teléfonos	1	n/e	
Escaleras	1	n/e	
Radiadores	1	n/e	
Equipos de faxes	1	n/e	
Libros	3	n/e	
ficheros	1	n/e	
TOTAL	54	76	-22

4.8 Sistemas de control interno

4.8.1 Procedimientos internos de control:

A través de la Resolución N°495/MMGC/2012, se ha aprobado el Procedimiento General de Registro de Asistencia del Personal del Gobierno de la Ciudad comprendido en la Ley N° 471, reemplazando a la Resolución N°5/SECRH/2010. La citada norma entra en vigor sobre finales del periodo auditado (19 SET 12). El procedimiento contempla las planillas de: Planilla de Registro de Asistencia; Planilla de Novedades; Designación de Responsable Administrativo de Presentismo; Notificación de Inasistencias; Nómina de Personal; Formulario Único de Licencias; Planificación Hoja de Ruta.

El auditado manifiesta estar aplicando las pautas estipuladas en la Resolución recién señalada aunque anticipa que de dichas planillas se encuentran vigentes solamente las correspondientes a:

- Libro de quejas
- Libro de inscriptos
- Libro de renovaciones de matrículas

Debe remarcarse que por la fecha de puesta en vigencia de la norma en cuestión, ésta sólo abarca poco más del último cuarto del periodo auditado además de encontrarse en las primeras instancias de su aplicación en la Administración. No obstante ello, el equipo auditor pudo constatar la aplicación efectiva de planillas de control tanto en la etapa previa (con otro modelo formal) como la vigente a partir de la citada norma.

Asimismo el auditado ha notificado acerca de la plataforma utilizada: al respecto indica que los registros del RPA *se incorporan al sistema intranet desde el sitio <http://10.10.1.51/apps/dgdypc/login.asp>* y aclara que *el mismo es utilizado para relaciones con otras reparticiones o externas, el Escritorio Único de GEDO a través del SADE y todos sus componentes.*

4.8.2 libros y registros

Compulsa de Libro de Quejas⁶⁸: en trabajo de campo el equipo de auditoría compulsó el Libro de “Quejas – Registro de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal” N° 1 y se escanearon los documentos correspondientes. Dicho libro consta de 200 folios útiles, abierto con Acta de Apertura en folio N°

⁶⁸ Base: PT 36 FC



27 a cargo de la Unidad de Auditoría Interna de la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana con fecha 22 de Marzo de 2012.

Se observa primer asiento de queja en folio N° 28. Durante la gestión 2012 se realizaron 6 (seis) quejas por parte de ciudadanos. Se puede observar que a cada queja de un ciudadano le sigue un descargo del funcionario a cargo del área jurídica del Registro.

El cierre del Libro se produjo en folio N° 36 con fecha 28/12/2012 en virtud de la Resolución de la Sindicatura General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través de firma de la Unidad de Auditoría Interna de la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana.

4.8.3 Control de presentismo y horarios

Compulsa de Planillas de Presentismo: se verificó el cumplimiento de la normativa en cuanto a la confección de las Planillas de presentismo del Personal. A tales efectos, se compulsaron in situ las planillas de control de presentismo elaboradas por el Registro de manera tal de ser utilizadas en la gestión auditada como herramienta de control interno. Su confección está a cargo de la encargada del registro de firmas de la Administración de Consorcios.

En consonancia con lo anticipado en entrevista por la Coordinadora del ente, pudo observarse que en la repartición el personal firmaba entrada y salida en una hoja “Registro de Asistencia” donde figura: Ministerio, Repartición, Apellido y Nombres, D.N.I., Hora, Firma y Observaciones de RRHH.



Esta planilla, a partir de la gestión 2013 ha sido reemplazada por la Planilla de Novedades Anexo III implementada por la UCCOP – Unidad de Coordinación y Comunicación de Oficinas de Personal del Ministerio de Modernización.

Conclusión: como resultado de los procedimientos aplicados puede concluirse que el organismo ha cumplido razonablemente con la administración y mantenimiento del sistema de libros y planillas vigentes durante el periodo auditado.

4.8.5 Administración y control de datos.

Confiabilidad de datos: a través de los distintos procedimientos aplicados durante la presente auditoría se pudo comprobar la existencia de datos inconsistentes o desactualizados en materia de personal. En efecto: se han relevado tres composiciones de planta diferentes según las fuentes consultadas.

4.8.5.1 Información sobre planta de personal: a los efectos de obtener certidumbre acerca de los recursos humanos afectados al RPA, se aplicó un procedimiento de cruce de información entre el Listado de personal aportado por la Unidad Ejecutora auditada⁶⁹ y el Ente rector en la materia del GCABA (la Subsecretaría de Recursos Humanos)⁷⁰.

Ante la incongruencia entre los datos se concreta una entrevista a la Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios solicitándose información inequívoca para cerrar el caso. La documentación provista a tal efecto se adjunta a la entrevista firmada. En éste nuevo listado se

⁶⁹ Solicitado por Nota AGCBA N° 575/2013.

⁷⁰ Solicitado por Nota AGCBA N° 1231/2013.



incluyen los datos provistos por DGDyPC⁷¹ así como 2 agentes más⁷². Por tanto se tomó en consideración éste detalle de personal para incluirlo en un nuevo cruce de información. Como resultado de éste procedimiento surgen diferencias cuantitativas (numero total de agentes afectados) como cualitativas (composición específica del listado de agentes nominados). Las diferencias se detallan a continuación:

Fuente	Planta permanente	Locación de servicio	Personal gabinete	Técnico	Funcionario	total
Informe DGDyPC ⁷³	11	8	0	?	?	19
Informe SSRH ⁷⁴	9	nd	0	0	?	nc
Entrevista Coordinac. RPA	12	6	1	1	1	21

Diferencias cualitativas (agentes diferentes en cada listado): asimismo, del análisis de composición específica de cada listado surgen diferencias que evidencian la no correspondencia entre éstos. El Cuadro 20 que sigue agrupa las mismas:

Cuadro 20 Diferencias de información en agentes		
Diferencia de agentes	No informados por DGDyPC	No informados por SSRH
Informados por DGDyPC ⁷⁵		6
Informados por SSRH ⁷⁶	4	

De la lectura del Cuadro 20 pueden observarse las siguientes incongruencias cuantitativas:

⁷¹ No incluidos en Informe Nº IF-2013-01154584- -DGDYPC.

⁷² RR, Susana

⁷³ Informe Nº IF-2013-01154584- -DGDYPC

⁷⁴ Informe Nº IF-2013-02178325 - DGALH

⁷⁵ Informe Nº IF-2013-01154584- -DGDYPC

⁷⁶ Informe Nº IF-2013-02178325 - DGALH

- **cantidad de personal bajo la modalidad de Planta Permanente** que figura en Listado enviado por la Subsecretaría de Recursos Humanos y que no figuran en el Listado enviado por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor (**4 Agentes**).
- personal de Planta Permanente informado por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor que no figuraba en el Listado homónimo enviado por la Subsecretaría de Recursos Humanos (**6 Agentes**).

Procedimiento: a efectos de consolidar el universo de agentes efectivamente afectados a la actividad auditada así como su condición formal en la estructura de la Administración, el equipo auditor solicitó los detalles correspondientes⁷⁷ a la SSRH 6 agentes informados por la DGDyPC y que no figuraba en su listado⁷⁸. Se solicitó además, se referencie N° de Legajo, Ficha Censal e importe en pesos del haber mensual. Los resultados son los que siguen:

Cuadro 21 Registración formal de los agentes no informados por la SSRH que son declarados por el RPA		
n agentes	Unidad ejecutora asignada	Jurisdicción
4	2202. DGDyPC ⁷⁹	90. SGCyAC
1	8284 Dirección General de Gestión de Calidad – Atención Ciudadana de Calidad ⁸⁰	90. SGCyAC
1	550 Ministerio de Educación –Actividades Centrales de Educación – Unidad de Auditoría ⁸¹	55. MEDUC
6	Total	

Fuente: Informe N° IF-2013-03291893- -SSGRH 25/07/2013

⁷⁷ Unidad Ejecutora, Repartición, Programa y/o Actividad asignada.

⁷⁸ S, Marta Beatriz; G, Viviana Lorena; V. Lorena Soledad; BM, Alejandro; P, Sergio y R, Esteban.

⁷⁹ BM, Alejandro; P, Sergio Alberto; R. Esteban; G, Viviana Lorena

⁸⁰ Villareal, Lorena.

⁸¹ S, Marta Beatriz.

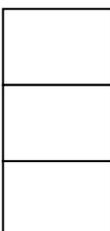
4.8.5.2 Información sobre número de Administradores de consorcios totales y declarados

Por medio de la Disp 144 DGDyPC 13 que en su art. 1° establece la publicación en el Boletín Oficial del listado de administradores inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal del GCABA durante el periodo 2012⁸² se cumple con la obligatoriedad legal prescripta en la materia. Dicho listado oficializa la matriculación de 722 nuevos administradores bajo la jurisdicción del RPA.

Sin embargo, en lo referente al total de administradores matriculados, se han verificado diferencias en la información relativa a los administradores de consorcios para un mismo periodo, en éste caso 2012. En una primera solicitud el propio auditado informo por respuesta a Nota AGCBA 575 13. La DGDyPC envió otro Informe sobre finales de 2013 con valores que difieren entre un 2,5% y cerca de un 20% respecto a las cifras del Registro. Se detallan en Cuadro 22 las diferencias.

Cuadro 22 Diferencias de datos en consorcios y administradores				
concepto	Fuente		diferencia	
	a	b	a - b	
	Respuesta RPA a Nota 575 AGCBA 13	IF-2013-07154421-DGDyPC 12 DIC13	n	%
Consorcios declarados	4.892	5.016	-124	-2.5
Administradores inscriptos	28.373	23.905	4468	18.7

⁸² El listado forma parte de la Disposición como Anexo AD DI- 2013-00146786-DGDYPC.



4.8.5.3 Información sobre cantidad de denuncias

En este caso las diferencias se registraron a partir del cruce de datos entre el RPA y el Anuario estadístico de la CABA. Debe igualmente reconocerse que las mismas han sido de escaso porcentaje. Se detallan en Cuadro 23.

Cuadro 23 Diferencias de datos en Reclamos ante el RPA					
concepto	Fuente			diferencia	
	a	b	a - b		
Denuncias	Respuesta RPA a Nota 575 AGCBA 13	Anuario estadístico CABA	n	%	
	2010	138	140	2	1.4
2011	322	321	-1	-0.3	
2012	412	418	6	1.4	
Total	872	879	7	0.8	

Las diferencias entre los valores aportados por el Anuario estadístico de la CABA y el ente bajo examen fueron del orden del 1.4 para el año auditado y del 0.8% para el global del trienio 2010-2012.

4.8.5.4 Información sobre instituciones capacitadoras de administradores

Cuadro 24: Diferencias entre fuentes de información entidades capacitadoras ⁸³					
Instituciones que no figuran en todas las fuentes		Reconocidas por:			Observación
		normativa	listado DGDYPC	Páginas Web	
1	ADEPRO	√	X	X	Solo figura en normativa
3	Asociación civil de Administradores de Consorcios de PH	X	√	X	Solo figura en listado DGDyPC

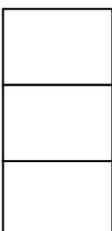
⁸³ Fuente: PT 33 GDS: Entidades capacitadoras. Números comparados.

5	Asociación civil de defensa del consumidor de bienes y servicios	X	√	X	
6	Asociación civil formando ciudadanos	√	√	X	Sólo figura en pagina web
14	Consultora Ediseq	X	√	√	No figura en normativa
17	Estudio Jurídico Dr. Brailovski	X	√	√	
27	Programas de perfeccionamiento profesional estudio jurídico	√	√	X	No figura en pagina web
	total	31	34	30	

Las brechas cuantitativas entre los diferentes registros observan un máximo del 13.3% (4 casos de diferencia entre el Informe de DGDyPC y lo relevado por Internet).

4.8.6 Informes de gestión y auditoría previas

Debe considerarse que un buen sistema de control interno debe tomar en consideración las observaciones generadas por los diferentes órganos de control y llevar a la práctica las medidas pertinentes para subsanar los errores o fortalecer los aspectos débiles o susceptibles de mejoras que dichos organismo hayan detectado. Por tal motivo se requirió al auditado y a la Sindicatura General de la CABA los informes de auditoría que se hubieran practicado sobre el ente.



Informes de gestión: el auditado manifiesta que no se han elevado informes de gestión formales a la Dirección General

.Informes de Sindicatura General de la CABA: el organismo ha notificado a ésta Auditoría dos Informes relativos al RPA: los informes N° 64 /SGCBA/2004 y 20/SGCBA/2008.

En dichos Informes se señalan como elementos observables:

- **Expedientes de administradores de consorcios.** Llamados para la presentación de Declaraciones Juradas pendientes (Informe N° 20/SGCBA/2008).
- **Sistema General del RPA:** no emite un listado global de los RPA que no presentaron la declaración jurada anual obligatoria por período, o lo hicieron extemporáneamente.
- **Cuerpo de inspectores:** la Ley N° 941/LCABA/2002 no contempla la necesidad de realizar inspecciones a los administradores de consorcios. Consecuentemente el Registro no realiza investigaciones de oficio propias ni cuenta con inspectores, fiscalizadores o notificadores oficiales (Informe N° 20/SGCBA/2008).
- **Personal y recursos físicos insuficientes:** lo advierte el informe 20/SGCBA/2008. Por las implicancias que ésta observación tiene, en línea con los hallazgos de la presente auditoría, se considera oportuno textualizar la observación:

Observación: *Limitación de recursos físicos y humanos, en función al volumen de expedientes que se tramitan diariamente y al público atendido.*



Cabe destacar que el registro cuenta con doce (12) personas distribuidas en las distintas tareas y al 2006 el número de expedientes ascendía a cinco mil ciento treinta y tres (5133) sin considerar las denuncias recibidas. Asimismo se atiende por día aproximadamente a treinta (30) personas.

- **Sanciones:** la ley 941 no contempla la figura sancionatoria de apercibimiento para faltas menores.
- **Gestión de la información:** Sistema con listados de administradores deficientes o incompletos.

Debe las citadas observaciones corresponden al periodo 2008, es decir que tratan sobre hallazgos detectados con cuatro años de antelación a los observados por la presente auditoría. Las recurrencias que pudieren encontrarse ponen en evidencia la necesidad de revisar convenientemente las políticas aplicadas sobre el ente auditado para revertir los cuadros de insolvencia gestonaria revelados por tales reiteraciones.

4.8.7 Encuesta de satisfacción de servicio

El auditado informa que no se han realizado encuestas de satisfacción.

4.8.8 Control de Inventario patrimonio y bienes de dominio.

Fueron proporcionadas por el auditado las planillas oficiales correspondientes. El análisis se hace en el apartado correspondiente a Patrimonio y bienes.



4.8.9 Legajos de personal⁸⁴

Como introducción a la temática vale recordar que de acuerdo a las autoridades competentes en la Jurisdicción⁸⁵ el legajo es un documento oficial de carácter confidencial, en donde se archivan los documentos personales y administrativos del trabajador/a a partir de su ingreso a la Administración Pública y se incrementa con los que se generen durante su vida laboral. En el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires existen dos tipos de legajos: Legajos Personal y Legajo de Repartición.

Alcance de los legajos: el **Legajo Personal** se instituye para todo el personal que se desempeñe en el ámbito del Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como:

1. Autoridades Superiores (Ministros/as, Secretarios/as, Directores/as Generales)
2. Carrera Gerencial (Gerentes Operativos y Sub Gerentes Operativos)
3. Planta Gabinete
4. Planta Permanente
5. Planta Transitoria docente y no docente.

Legajo de Repartición: se confecciona al momento del efectivo inicio de la actividad laboral en la repartición donde comienza a desempeñar su actividad. La oficina de personal de la Repartición es la encargada de actualizarlo, guardarlo, conservarlo hasta el momento de finalización de su actividad en dicha repartición.

⁸⁴ Fuente base: PT 27 FC.

⁸⁵ “Taller: Legajo Personal y Legajo de Repartición planta permanente (NO DOCENTE)” Versión 1.0 – Agosto 2011 y Ratificado por Versión 2.0 Septiembre 2012 de la UCCOP Gerencia Operativa – Ministerio de Hacienda – Secretaría de Recursos Humanos – GCABA”.



Gestión y archivo de Legajos: a los efectos de verificar la idoneidad en éste aspecto, se procedió a la compulsión de los legajos del personal tomando en consideración la información aportada por: Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, Subsecretaría de Recursos Humanos y Registro de Administradores de Consorcios.

Ante el requerimiento el organismo de los mismos, el auditado manifiesta que *“todos los legajos de todo el personal de la Dirección se encuentran en la DGTAL de la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana, por lo que se recomienda dirigirse a ella para acceder a los mismos”*.⁸⁶ Consecuentemente, se requirió a la DGTALCIU la puesta a disposición de dichos Legajos⁸⁷,

El equipo auditor encontró severas dificultades para obtener las vistas de los instrumentos en cuestión y fue accediendo a los mismos a través de entregas parciales en diferentes fechas y sin poder agotar el universo solicitado, ello no obstante el requerimiento notificado efectuado oportunamente por el auditor⁸⁸. Es dable aclarar, que entre fechas de compulsión debieron cursarse las Notas

⁸⁶ Nota N° NO-2013-02835845- -DGDYPC con fecha 04/07/2013 en respuesta a Nota AGCBA N° 1577/2013 requiriéndole puesta a disposición de Legajos correspondientes a la Actividad N° 78 en sus diferentes modalidades.

⁸⁷ Nota AGCBA N° 1799/2013 con el listado de personal a compulsar (24 Legajos). Cabe destacar, que ante las inconsistencias en materia de personal entre los listados aportados por los diferentes organismos ante requerimiento del equipo; el criterio utilizado fue el de sumar todos los agentes identificados como personal que prestaba servicio efectivo en el RPAC.

⁸⁸ Obra en documentación respaldatoria Acta de entrega y recepción firmada por Subgerente Operativo Planeamiento de Recursos Humanos de la Gerencia Operativa Recursos Humanos DGTAL – SECGCYAC.



reiteratorias de rigor⁸⁹. Finalmente sobre un total de 24 legajos solicitados se obtuvo la vista de 7⁹⁰ en 3 visitas sucesivas⁹¹.

En conclusión: del universo de Legajos a compulsar inicialmente (24), solamente fueron puestos a disposición la cantidad de 7 (siete), habida cuenta que hasta la fecha de cierre del procedimiento de acuerdo a lo manifestado por el área a cargo de Legajos de la DGTALCIU la documentación no obraba en el Organismo. Esto representa una disponibilidad inferior al 30% del universo de legajos solicitados por el auditor. Debe aclarar además que los 7 legajos auditados corresponden a personal bajo la modalidad de Planta Permanente. Los legajos correspondientes a personal en Locación de Servicios, Planta de gabinete y asistencia técnica no fueron puestos a disposición.

Los hallazgos relativos a la compulsa se detallan en el acápite correspondiente a las Observaciones del auditor.

4.9 CARACTERÍSTICAS SALIENTES. RATIOS e INDICADORES

4.9.1 Objetivo: los indicadores que se presentan a continuación tienen como objetivo proporcionar las bases estadísticas elementales para futuras auditorias que permitan comparar su evolución en el tiempo y parametrizarlos.

Como se aclaró en el apartado correspondiente, el auditado manifiesta que no existen indicadores de aplicación al RPA⁹² mientras que la única meta

⁸⁹ Nota Reiteratoria N° 2248/2013 de fecha 03/09/2013 a la DGTALCIU; Nota N° 2249/2013 de fecha 03/09/2013 a la Dirección General Seguimiento de Organismos de Control y Acceso a la Información a los fines de poner en conocimiento; Nota N° 2250/2013 de fecha 06/09/2013 a la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los fines de poner en conocimiento.

⁹⁰ Por razones de privacidad no pueden citarse los nombres completos: 1.G.Viviana; 2.V, Lorena; 3. BM, Alejandro; 4. C, Vanesa; 5. P, Sergio; 6. G, Silvio; 7. RR, Susana.

⁹¹ Obra en documentación respaldatoria Acta de entrega y recepción firmada por Gerente Operativo de la Gerencia Operativa Recursos Humanos DGTAL – SECGCYAC.



establecida para el programa 61 ha sido cantidad de inspecciones. Cabe aclarar sin embargo que ésta meta no aplica al RPA toda vez que el mismo no cuenta con su propio cuerpo de inspectores y que dicha meta abarca las acciones llevadas a cabo por la DGDyPC en general sin discriminación de las distintas reparticiones o actividades que integran su estructura interna.

4.9.2 Datos utilizados para el cálculo de los indicadores

Cuadro 25: Tabla general de datos RPA				
Cuenta Inversión	Presupuesto Total CABA			
Periodo	Crédito Vigente	Devengado	Saldo No Utilizado	%
2012	41.155.597.809	39.211.436.401	1.944.161.408	4.72
2011	32.590.254.719	30.797.774.607	1.792.480.112	5.50
2010	24.269.675.488	22.748.143.179	1.521.532.309	6.27

Habitantes CABA censo 2010	2.890.151
Superficie CABA (km2)	202
Manzanas CABA	12.255
n habitantes edificios bajo régimen RPA	s/d
Días hábiles 2012	245
Días hábiles 2011	248
Días hábiles 2010	249
n inmuebles afectados al régimen RPA según DG Registro Ppiedad Inmueble CABA ⁹³	113.366

⁹² De acuerdo a lo informado por Nota 093 AGCBA 13 22 DGINS 13: "no se ha considerado por el momento necesaria la elaboración de indicadores estadísticos".

⁹³ Según Nota 141 Dirección Gral Registro Ppiedad Inmueble CABA. Nota 141/2013 respuesta a Nota 963 AGCBA 13.

"2014, Año de las letras argentinas"

n consorcios declarados	23905 ⁹⁴	
administradores Inscriptos en RPA	4892 ⁹⁵	
administradores totales estimados CABA ⁹⁶	19.546	
n consorcios por administrador promedio	5.8	
n agentes totales RPA	2010	20
	2011	19
	2012	21
	2013	22
n agentes de planta permanente RPA	2010	12
	2011	12
	2012	12
	2013	13
n agentes contratados RPA	2010	7
	2011	6
	2012	6
	2013	8
Agentes RPA de planta permanente 2012	12	
Agentes RPA con contratos de locación 2012	6	
Agentes RPA con rango funcionario 2012	1	
Agentes RPA de planta de gabinete 2012	1	
Agentes RPA convenio UBA - CABA 2012	1	
Agentes RPA afectados a tareas administrativas	4 ⁹⁷	

⁹⁴ Se tomó el valor del Informe dado que el listado enviado por Nota 575 AGCBA 13 contenía incongruencias que volvían dudosa la consistencia de los guarismos.

⁹⁵ Según listado de consorcios enviado por RPA en respuesta a Nota 575 AGCBA 13 pto 4.a. en CD ARCHIVO "Informe auditoría".

⁹⁶ No se cuentan con estimaciones ni datos oficiales, el auditor estimó la cifra sobre la base de los promedios de edificios por administrador establecidos en virtud de los datos disponibles de cantidad de administradores inscriptos en RPA y de consorcios declarados por éstos. Ese promedio es de 5.8 edificios por administrador. Dividiendo el total de edificios por aquel promedio surge la cantidad de administradores totales estimados para toda la CABA.

⁹⁷ Respuesta a Nota 575 AGCBA 13.

"2014, Año de las letras argentinas"

Responsabilidades primarias a cargo de RPA	6	
Inspectores del RPA 2012	0	
Inspecciones efectuadas 2012	0	
Sanciones aplicadas a administradores 2012	0	
Baja de matriculas administradores 2012	0	
Denuncias recibidas ⁹⁸	2012	412
	2011	322
	2010	138
Denuncias resueltas	0 ⁹⁹	
Sumarios a administradores consorcios	412	
Capacitaciones 2012	indeterminado	
Presupuesto total vigente RPA ¹⁰⁰ \$	2012	774.094
	2011	596.807
	2010	528.814
Presupuesto total devengado RPA \$	2012	766.858
	2011	591.804
	2010	527.527
Presupuesto total vigente DGDyPC \$	2012	28.991.858
	2011	22.663.364
	2010	17.241.128
Presupuesto total devengado DGDyPC \$	2012	27.610.313
	2011	22.207.564
	2010	17.062.907
Presupuesto total vigente SSGCyAC \$	2012	369.146.827
Presupuesto total devengado SSGCyAC \$	2012	331.210.920
Presupuesto total devengado en personal de planta	2012	766.858

⁹⁸ FUENTE: Resp. Nota 575 AGCBA 13 DGINS 72 x IF-2013-01154584-DGDYPC

⁹⁹ Respuesta en Nota 982 AGCBA 13.

¹⁰⁰ Fuente: Cuenta Inversión.

inc.1 RPA \$	2011	591.804
	2010	527.497
Presupuesto total vigente en personal de planta inc.1 RPA \$	2012	766.861
	2011	591.807
	2010	527.499
Presupuesto Total devengado en contratos de personal inc.3 RPA \$	2010	0
	2011	0
	2012	0
Presupuesto total vigente en contratos de personal inc.3 RPA \$	2010	1.285
	2011	0
	2012	0
Metros2 construidos en CABA 2012		1.405.549

4.9.1 Indicadores de estructura

a. Universo de contralor (a quién se controla): edificios, administradores; consorcistas; área física

Indicadores relacionados con el universo de control del ente examinado, es decir, aquellas unidades sobre las que aplica sus responsabilidades primarias. Para el caso que concierne a la presente auditoría: administradores de consorcios; consorcios y consorcistas.

Indicador 1 = DUCc (Densidad de universo control – consorcios) km2

Objetivo: este indicador permite dimensionar la cantidad de consorcios existentes en la CABA por unidad de superficie geográfica medida en km2 para cada el año analizado.



Fórmula=
$$\frac{\text{n consorcios CABA}}{\text{Superficie CABA km}^2}$$

DUCc 2012 = 561,2

DUCc 2011 = s/d

DUCc 2010 = s/d

Indicador 2 = DUCc (Densidad de universo control – consorcios) manzanas

Objetivo: este indicador permite dimensionar el promedio de consorcios existentes en la CABA por cada manzana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Fórmula=
$$\frac{\text{n consorcios CABA}}{\text{n manzanas CABA km}^2}$$

DUCc 2012 = 1,95

DUCc 2011 = indeterminado

DUCc 2010 = indeterminado

El indicador DUCc promedia casi 2 consorcios por cada manzana de la CABA. No pueden realizarse estimaciones para los periodos 2011 y 2010 por carecer de datos relativos al número de consorcios declarados en esos periodos.

Indicador 3 = DUCa (Densidad de universo control – administradores) km2



Objetivo: este indicador permite dimensionar la cantidad de consorcios existentes en la CABA por unidad de superficie geográfica medida en manzanas para cada el año analizado.

Fórmula=
$$\frac{n \text{ administradores CABA}}{\text{Superficie CABA km}^2}$$

DUCa 2012 = 23,1

DUCa 2011 = indeterminado¹⁰¹

DUCa 2010 = indeterminado¹⁰²

El promedio de administradores de consorcios inscriptos en la CABA para el periodo 2012 fue de 23,1 por kilómetro cuadrado de superficie jurisdiccional.

Indicador 4 = DUCa (Densidad de universo control – administradores) manzanas

Objetivo: este indicador permite dimensionar la cantidad de consorcios de la CABA por cada Inspector del RPA para cada el año analizado.

Fórmula=
$$\frac{n \text{ administradores CABA}}{n \text{ manzanas CABA km}^2}$$

DUCa 2012 = 1 / 2,5

DUCa 2011 = indeterminado¹⁰³

DUCa 2010 = indeterminado¹⁰⁴

¹⁰¹ por falta de datos sobre número de administradores 2011

¹⁰² por falta de datos sobre número de administradores 2010

¹⁰³ por falta de datos sobre número de administradores 2011

¹⁰⁴ por falta de datos sobre número de administradores 2010

En la jurisdicción CABA existe un promedio de 1 administrador de consorcios por cada 2,5 manzanas.

Indicador 5 = DCE (Densidad de control edilicio)

Objetivo: este indicador permite dimensionar la cantidad de consorcios de la CABA por cada Inspector del RPA para cada el año analizado.

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{consorcios CABA}}{\text{n inspectores RPA 2012}}$$

DCE 2012 = indeterminado por inexistencia de inspectores en RPA

DCE 2011 = Ídem

DCE 2010 = Ídem

La relación de densidad de contralor no pudo ser determinada toda vez que no existe en la CABA un cuerpo de inspectores asignados a la tarea específica de controlar el cumplimiento de la Ley 941 que regula la actividad de los administradores de consorcios en EL DISTRITO.

Indicador 6 = DCG a (Densidad de control geográfico) km²

Objetivo: este indicador permite dimensionar el espacio físico que tendría asignado cada inspector se distribuyeran uniformemente en la superficie de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicho en otras palabras, cada cuántos km² se encontraría un inspector del RPA dentro de la CABA para cada año analizado.



Fórmula=
$$\frac{\text{n inspectores RPA 2012}}{\text{Superficie CABA}}$$

DGP a 2012 = 0 agentes / km²

DGP a 2011 = 0 agentes / km²

DGP a 2010 = 0 agentes / km²

Como se indicó oportunamente el RPA no cuenta con un cuerpo de inspectores propio ni existe uno supletorio para tales inspecciones específicas, motivo por el cual el indicador arroja valor cero.

Indicador 7 = DGP b (Densidad de control geográfica) por manzana

Objetivo: tiene el mismo objetivo que el indicador DCG a pero medido por la unidad geográfica "manzanas". Aplica el mismo razonamiento que para el DGC a.

Fórmula=
$$\frac{\text{n manzanas CABA}}{\text{n inspectores RPA}}$$

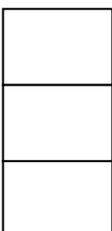
DGP b 2012 = 0 manzanas / agente

DGP b 2011 = 0 manzanas / agente

DGP b 2010 = 0 manzanas / agente

Aplica la misma conclusión que para el indicador 2.

Indicador 8 = DAC (Densidad administrativa de atención consorcistas)



Objetivo: este indicador permite dimensionar la relación numérica existente en el año 2012 entre el universo de consorcistas declarados en la CABA y el personal asignado a su atención.

Fórmula =
$$\frac{n \text{ consorcistas}}{n \text{ agentes asignados a atención consorcistas}}$$

DAD 2012 = indeterminado¹⁰⁵

DAD 2011 = indeterminado¹⁰⁶

DAD 2010 = indeterminado¹⁰⁷

No se disponen datos para el cálculo correspondiente.

Indicador 9 = DPG a (Densidad Presupuestaria Geográfica) km2

Objetivo: este indicador permite establecer por cada km2 el promedio del presupuesto o inversión planificada al inicio del periodo para solventar el servicio del Registro en la CABA. En otras palabras cuál fue el presupuesto disponible para cumplir con el servicio de contralor de consorcios por cada km2 del área bajo control).

Fórmula =
$$\frac{\text{Presupuesto total Vigente RPA}}{\text{Superficie CABA}}$$

DPG a 2012 = 3832,15

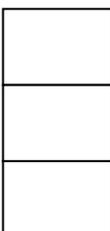
DPG a 2011 = 2954,49

DPG a 2010 = 2617,89

¹⁰⁵ Por ausencia de datos oficiales respecto al numero total de consorcistas en la CABA.

¹⁰⁶ Ídem ant.

¹⁰⁷ Ídem ant.



La inversión planificada a nivel presupuestario para la actividad 78 equivalió en 2012 a poco más de \$ 3832 por km² de la jurisdicción CABA. En consonancia con el presupuesto vigente para cada año éste indicador observó valores creciente desde 2010.

Indicador 10 = DPG b (Densidad Presupuestaria Geográfica) manzana

Objetivo: Ídem indicador anterior tomando como unidad geográfica el número de manzanas de la CABA

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{Presupuesto total Vigente RPA}}{\text{n manzanas CABA}}$$

DPG b 2012 = \$ 63,17/ manzana

DPG b 2011 = \$ 48,70 / manzana

DPG b 2010 = \$ 43,15 / manzana

La inversión planificada a nivel presupuestario para la actividad 78 equivalió en 2012 a poco más de \$63 por cada manzana de la Ciudad. Valen las mismas conclusiones que para el indicador anterior.

Indicador 11 = DCG a (Densidad de Costos Geográfica) km²

Objetivo: este indicador permite dimensionar el gasto anual promedio insumido por el servicio del Registro por unidad geográfica km² en la CABA (presupuesto efectivamente ejecutado para cumplir con el servicio de contralor de consorcios).

Fórmula =
$$\frac{\text{Presupuesto total Devengado RPA}}{\text{Superficie CABA}}$$

DCG a 2012 = \$3.796,3 / km²

DCG a 2011 = \$ 2.929,7 / km²

DCG a 2010 = \$ 2.611,5 / km²

El indicador establece que durante 2012 el funcionamiento global del RPA por cada km² de la CABA demandó una suma de un orden inferior a los 4.000 pesos. Tomando como base el año 2010 el incremento en pesos del gasto consumado para la actividad auditada fue de 12.2% en 2011 y de 45.4% en 2012.

Indicador 12 = DCG b (Densidad Presupuestaria Geográfica) manzanas

Objetivo: este indicador tiene el mismo objetivo que el anterior aunque estipulando el gasto por cada manzana geográfica existente en la CABA.

Fórmula =
$$\frac{\text{Presupuesto total Devengado RPA}}{\text{n manzanas CABA}}$$

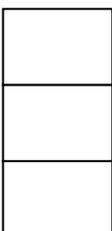
DCG b 2012 = \$ 62,6 / manzana

DCG b 2011 = \$ 48,3 / manzana

DCG b 2010 = \$ 43,0 / manzana

Para el presente indicador son válidas las mismas conclusiones que para el anterior.

Indicador 13 = DPUC (Densidad Presupuestaria por unidad de control)



Objetivo: este indicador permite dimensionar el gasto promedio anual afectado al servicio por cada unidad del universo de control del organismo (vale decir para el caso: total de administradores de consorcios de la CABA).

Fórmula =
$$\frac{\text{Presupuesto total Vigente RPA}}{\text{n administradores consorcios total CABA}}$$

DPPD 2012 = \$ 158,2 / administrador

DPPD 2011 = indeterminado¹⁰⁸

DPPD 2010 = indeterminado¹⁰⁹

Indicador 14 = DCUC (Densidad de Costos por unidad de control)

Objetivo: este indicador permite dimensionar el gasto promedio anual afectado al servicio por cada unidad del universo de control del organismo (vale decir para el caso: total de administradores de consorcios de la CABA).

Fórmula =
$$\frac{\text{Presupuesto total Devengado RPA}}{\text{n administradores consorcios total CABA}}$$

DPPD 2012 = \$ 156,8 / administrador

DPPD 2011 = indeterminado¹¹⁰

DPPD 2010 = indeterminado¹¹¹

El gasto promedio anual afectado al servicio por cápita registrada fue de \$156,8

¹⁰⁸ Por carencia de datos respecto al número total de administradores registrados en ese período.

¹⁰⁹ Ídem ant.

¹¹⁰ Ídem ant..

¹¹¹ Ídem ant..



b. Universo de gestión (quién controla): personal RPA, días gestión, presupuestos unitarios

Indicadores relacionados con el universo de gestión del ente examinado, es decir, aquellos factores que conforman la estructura operativa del ente para el normal cumplimiento de sus responsabilidades primarias. Para el caso que concierne a la presente auditoría: administradores de consorcios; consorcios y consorcistas.

Indicador 15 = PRU (Presupuesto Registral Unitario)

Objetivo: este indicador permite dimensionar el presupuesto total disponible (vigente) promedio por agente en funciones dentro del RPA durante el período auditado.

Fórmula =
$$\frac{\text{Presupuesto total Vigente RPA}}{n \text{ agentes totales}}^{112}$$

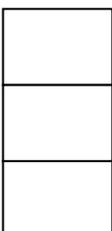
PRU 2012 = \$ 36.861,6/ agente

PRU 2011 = \$ 31.410,9 / agente

PRU 2010 = \$ 26.440,7 / agente

Cada cápita afectada al funcionamiento del RPA dispone de un promedio presupuestario de \$36.861,4 anuales en el periodo auditado. Éste valor ha evidenciado un crecimiento sostenido en lo que respecta a la disponibilidad presupuestaria per cápita gestonaria. Dicho de otro modo: el presupuesto total

¹¹² Totalidad de agentes que reportan en RPA incluyendo planta permanente, contratados, funcionarios, y cualquier otra categoría.



promedio *disponible* por cada agente que reporta en RPA se incrementó un 39,4% en dos años tomando como base el ejercicio 2010.

Indicador 16 = PRU/día (Presupuesto Registral Unitario diario)

Objetivo: equivale al PPU invertido por cada día de un año determinado. Dicho de otra manera: cuanto presupuesto se destina por día a un agente con funciones en RPA.

Fórmula = PPU / días de gestión¹¹³

PRU/día 2012 = \$ 150,4

PRU/día 2011 = \$ 126,7

PRU/día 2010 = \$ 106,2

Por la relación matemática lógica para éste indicador es válido el mismo análisis que para el anterior.

Indicador 17 = PUPP (Presupuesto unitario para el pago de personal)

Objetivo: este indicador permite dimensionar el presupuesto total disponible para el pago de cada agente del RPA¹¹⁴ para el 2012, 2011 y 2010.

Formula: Presupuesto Vigente RPA inc. 1

¹¹³ Se tomaron los 245 días hábiles del 2012 pues aún con feria administrativa el personal siguió en funciones internas en el Registro según informan desde la Coordinación RPA.

¹¹⁴ Bajo condición de planta permanente (inciso 1 = personal permanente, temporario, servicios extraordinarios, asignaciones familiares, asistencia social al personal, beneficios y compensaciones, gabinete de autoridades superiores, personal sin discriminar).

n agentes RPA planta permanente

PUPP 2012 = \$ 63.905,1/ agente

PUPP 2011 = \$ 49.317,3/ agente

PUPP 2010 = \$ 43.958,3/ agente

El gasto previsto de los pagos al personal asciende a \$ 63.905,1 por cada agente de planta permanente que reviste funciones en la repartición auditada. La evolución demuestra haber sido creciente con el correr de los periodos.

Indicador 18 = PUPP/día (Presupuesto unitario diario para el de personal)

Objetivo: este indicador permite dimensionar el presupuesto diario por agente con reporte funcional en RPA.

Formula = PUPP / días gestión

PUPP/día 2012 = \$ 259,8

PUPP/día 2011 = \$ 198,9

PUPP/día 2010 = \$ 176,5

Para el análisis de la evolución anual del presente indicador son válidas las mismas conclusiones que para el anterior pues resulta de dividir las mismas cifras de éste por una constante (días hábiles en el año calculado).

Indicador 19 = CRU (Costo Registral Unitario)

Objetivo: este indicador permite promediar la cantidad total pesos efectivamente gastados por el GCABA para solventar **las tareas** de cada agente en el Registro.



Fórmula =
$$\frac{\text{Presupuesto total RPA Devengado}}{n \text{ agentes totales}}^{115}$$

CRU 2012 = \$ 36.517,0

CRU 2011 = \$ 31.147,6

CRU 2010 = \$ 26.376,4

Indicador 20 = CRU/día (Costo Registral Unitario diario)

Formula =
$$\frac{\text{CPU}}{246}$$

CRU/día 2012 = \$ 148,4

CRU/día 2011 = \$ 125,6

CRU/día 2010 = \$ 105,9

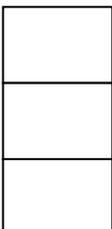
Para el presente indicador son válidas las mismas conclusiones que para el anterior pues resulta de dividir las mismas cifras de éste por una constante (246 días hábiles). En términos promedio el costo efectivo diario por cada agente fue de \$148,4 un 3,1% menos de lo previsto presupuestariamente (PPU/día 2012).

Indicador 21 = CUPP (Costo unitario en pago de personal)

Objetivo: este indicador permite dimensionar el gasto anual efectivizado para el pago de cada agente de RPA¹¹⁶

¹¹⁵ Totalidad de agentes que reportan en PM tanto con estado policial como sin estado policial por eso se nomina Presupuesto Unitario por *personal policial* y “por policía”.

¹¹⁶ En detalle representa el monto presupuestario promedio destinado al salario de cada agente de planta permanente de RPA. En términos presupuestarios de la CABA: inciso 1 (personal



Formula =
$$\frac{\text{Presupuesto total devengado RPA inc. 1}}{\text{n agentes de planta permanente}}$$

CUPP 2012 = \$ 63.904,9 / agente

CUPP 2011 = \$ 49.317,0 / agente

CUPP 2010 = \$ 43.958,1 / agente

El gasto anual unitario destinado al pago de personal durante 2012 fue de \$63.904,9 con un crecimiento sostenido desde 2010 y evidenciando el mayor salto en 2012 (29,6% mayor a 2011).

Indicador 22 = CUPP/día (Costo unitario en pago de personal diario)

Objetivo: este indicador permite dimensionar el gasto diario para el pago de cada agente de la PM¹¹⁷

Fórmula =
$$\frac{\text{CUPP}}{\text{Días hábiles año}}$$

CUPP/día 2012 = \$ 259,8

CUPP/día 2011 = \$ 198,9

CUPP/día 2010 = \$ 176,5

permanente, temporario, servicios extraordinarios, asignaciones familiares, asistencia social al personal, beneficios y compensaciones, gabinete de autoridades superiores.

¹¹⁷ En detalle representa el monto presupuestario promedio destinado al salario de cada agente de planta permanente de la PM. En términos presupuestarios de la CABA: inciso 1 (personal permanente, temporario, servicios extraordinarios, asignaciones familiares, asistencia social al personal, beneficios y compensaciones, gabinete de autoridades superiores, personal sin discriminar) de los Programas 57 y 58.

El gasto diario en pagos de personal por cada agente durante 2012 fue de \$259,8. En cuanto a lo evolutivo, para el presente indicador son válidas las mismas conclusiones que para el anterior.

4.9.2 Indicadores de gestión

4.9.2.1 Tipología de Indicadores de Gestión: se reseña a continuación los propósitos de los indicadores de gestión diseñados.

a. Indicadores de cumplimiento de Planificación (eficacia): éstos indicadores tiene por objeto mensurar el nivel de cumplimiento de las metas planificadas por el organismo para el período auditado. Sin embargo, para el caso bajo exámen, no se han podido establecer dichas mediciones debido a que no se obtuvieron datos sobre planificación de metas ni indicadores al respecto¹¹⁸. Para mayor detalle remitirse al apartado correspondiente en 4.5 Gestión funcional de éste mismo informe.

b. Indicadores de costos operativos: cuantifica en términos de presupuesto disponible y de gasto efectivo las principales acciones inherentes al RPA de modo de obtener los valores unitarios de cada acción central del ente (inspecciones, matriculaciones, reclamos, sanciones)

c. Indicadores de densidad o carga operativa: expresa en valores unitarios la cantidad de acciones que absorbe cada agente del RPA en un lapso de tiempo (EJ: cantidad de denuncias por abogado en un año, en un día, etc).

¹¹⁸ Solicitados en Nota 1577 AGCBA 13:

1. Ejecución Física Trimestral de Metas: copia de Formularios y detalle causas de Desvío en la Ejecución de las Metas (en caso de que las hubiere) correspondientes al Programa N° 61 desagregado por Actividad.
2. Informes y/o estadísticas producidos por el Registro que colaboran con la medición, armado y rendición de las metas físicas asignadas a la Dirección General. En caso positivo, adjuntar copia.



d. Indicadores de alcance: establece la proporción de cobertura de una acción determinada en relación a su universo (Ej: grado de matriculaciones emitidas).

e. Indicadores de densidad de control: estos indicadores tiene por objeto mensurar la relación cuantitativa entre las unidades bajo fiscalización del organismo y los recursos destinados a esa tarea específica. Dicho en otras palabras la presión de control desplegada cuantitativamente (Ej.: presupuesto y costo por cada inspección; cantidad de inspecciones por inspector, etc). **Debe aclararse que no se han podido concretar éste tipo de mediciones toda vez que el RPA no cuenta con su propio cuerpo de inspectores ni tiene atribuciones para decidir o peticionar a sus órganos jerárquicos la asignación de los mismos para sus específicas tareas.** Por tanto se trata de una acción de gestión que escapa al alcance del auditado¹¹⁹.

4.9.2.2 Indicadores obtenidos

a. Atención al público¹²⁰

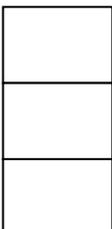
Indicador 23: EfaC (Indicador de eficacia en consultas atendidas)

Objetivo: mide la proporción de consultas atendidas en relación a la meta planificada al respecto)

Formula: $EfaC = \frac{n \text{ consultas atendidas}}{\dots}$

¹¹⁹ Comentario del auditado: () las salidas de inspectores a la calle y esas cuestiones han sido por orden del Director Gral y no por planificación propia del Registro.

¹²⁰ Indicadores diseñados sobre la base de los datos de número de consultas diarias informados por la Coordinadora del RPA (en entrevista firmada) y los chequeos en campo efectuados por el equipo de auditoria en el sector de atención al público del organismo.



n consultas planificadas

EfaC = Indeterminado por 4.9.2.1.a

Indicador 24: ICon a (Indicador de consultas atendidas diarias)

Objetivo: establece el promedio de consultas diarias que el RPA atiende al público.

Formula: $ICon\ a = \frac{n\ consultas\ atendidas}{días\ de\ gestión}$

ICon a 2012 = 77,5

Durante el periodo examinado el RPA atiende por día un promedio de 78 consultas por día lo que representa unas 11 consultas por hora de gestión.

Indicador 25: ICon b (Indicador de consultas atendidas diarias)

Objetivo: establece el promedio de consultas diarias que atiende cada agente del RPA asignado a la tarea de atención al público.

Formula: $ICon\ a = \frac{Icon\ a}{n\ agentes\ At.\ público}$

ICon b 2012 = 11,1

Cada agente asignado a la atención de consultas en el Registro, atiende un promedio de 11 consultas diarias a razón de unos 40 minutos de interacción con cada demanda según estimaciones de la Coordinación.

Indicador 26: ICon c (Indicador de costo unitario por consulta atendida)

Objetivo: establece el costo promedio de cada consulta que fue atendida por el RPA en un periodo determinado.

Formula: $ICon\ c = \frac{\text{Presupuesto Devengado}}{n\ \text{consultas atendidas}}$

ICon b 2012 = 40,1

El costo por consulta atendida durante 2012 asciende al valor \$40,1.

b. Matriculaciones

Indicador 27: EMat (Indicador de eficacia matricular)

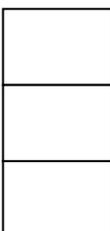
Objetivo: mide la proporción de matriculas emitidas en relación a la meta planificada al respecto)

Formula: $EMat = \frac{n\ \text{matriculas emitidas}}{n\ \text{matriculas planificadas}}$

EMat = Indeterminado por 4.9.2.1.a

Indicador 28: InAR (Indicador de Alcance registral)

Objetivo: mide la proporción de administradores bajo control efectivo del RPA (administradores matriculados) y el Universo de contralor (total de administradores activos en la CABA).



Formula: $\text{InAR} = \text{n administradores inscriptos} / \text{n administradores total CABA}$

InAR = 0.25

El InAR indica que a diciembre de 2012 sólo se encontrarían en condiciones de operar legalmente el 25,0% de los administradores de consorcios, de acuerdo a las estimaciones del universo de contralor arribadas por el auditor sobre la base de los datos aportados por el RPA.

Indicador 29: IPR (Indicador de Plena registración)

Objetivo: estima el tiempo que demandaría - en condiciones ceteris paribus al 2012 – alcanzar la matriculación plena de los administradores de edificios de la CABA.

Formula: $\text{IPR} = \frac{\text{n administradores (estimados) sin matricular 2012}}{\text{n administradores matriculados en 2012}}$

IPR = 20.3

El IPR arroja un valor 20.3 lo cual indica que – de mantenerse invariables las condiciones que afectaron la actividad durante el año auditado - se necesitarían 20 años y 4 meses de gestión continuada a partir del 01 de Enero de 2013 para regularizar legalmente la actividad de los 14.654 administradores de consorcios pendientes de matricular en el distrito bajo control del RPA. Expresado en términos de periodos gubernamentales: serían necesarios más de 5 gobiernos (5.07) completos para obtener el pleno control de la actividad en términos de la Ley 941.



Indicador 30: IMaD (Indicador de matriculaciones diarias)

Objetivo: estima la producción diaria del RPA en materia de matriculaciones, es decir cuantos administradores nuevos son inscriptos en el registro por día.

Formula: $IMaD = \frac{n \text{ administradores inscriptos}}{\text{días de gestión}}$

IMaD 2012 = 2.95

IMaD 2011 = indeterminado¹²¹

DAD 2010 = indeterminado¹²²

El Registro Público de Administradores de Consorcios ha concedido en 2012 un promedio cercano a las 3 matriculas nuevas por cada día de gestión.

Indicador31: PUMa (Indicador de Presupuesto Unitario por Matricula)

Objetivo: estima el presupuesto previsto en términos de la producción matricular del órgano examinado. Es decir el valor de cada matricula planificada para un periodo de gestión puntual.

Formula: $PUMa = \frac{\text{Presupuesto Vigente RPA}}{n \text{ matriculas planificadas (meta)}}$

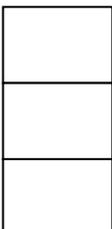
PUMa 2012 = indeterminado

PUMa 2011 = indeterminado

PUMa 2010 = indeterminado

¹²¹ No se cuenta con los datos del número de inscriptos en ese período.

¹²² Ídem ant.



Por ausencia de metas físicas en materia de matriculaciones el indicador es indeterminado.

Indicador 32: CUMa (Indicador de Costo Unitario por Matricula)

Objetivo: estima el costo efectivo para la Administración generado por la estructura operativa del RPA para la producción matricular (el costo de cada inscripción nueva durante un lapso de tiempo predeterminado presupuestariamente).

Formula:
$$PUMa = \frac{\text{Presupuesto Devengado RPA}}{n \text{ matriculas concedidas}}$$

PUMa 2012 = \$1062,1

PUMa 2011 = indeterminado

PUMa 2010 = indeterminado

El costo promedio de cada matricula en 2012 fue de \$1062,1, no disponiendo de datos sobre numero de matriculas otorgadas en 2011 y 2010 que permitan establecer análisis evolutivos.

c. Inspecciones y controles

Nota: la no asignación de inspectores al RPA como parte de su planta ni de sus acciones diarias impide la realización de los indicadores relacionados con ésta variable como se anticipó en 4.9.2.1.e (Vg.: Edificios /inspector; administradores de consorcios /inspector; Superficie CABA/inspector; manzanas CABA/inspector; etc).

d. Denuncias

Indicador 33: IRD (indicador de Resolución de denuncias)



Objetivo: mide la proporción de denuncias RESUELTAS por el RPA en un periodo de tiempo determinado en relación al total de denuncias ingresadas por los consorcistas en ese mismo lapso).

Formula: $ECon = \frac{n \text{ denuncias resueltas}}{n \text{ denuncias ingresadas}}$

ECon 2012 = 0

ECon 2011 = 0

ECon 2011 = 0

Durante los tres periodos analizados según datos del RPA no han alcanzado resolución ninguna denuncia¹²³.

Indicador 34: ICODa anual (Indicador De carga operativa – Denuncias anuales por agente a cargo)

Objetivo: este indicador permite dimensionar la carga de tarea existente en materia de denuncias. Establece la relación numérica existente en un periodo de tiempo determinado entre las denuncias recibidas por el RPA y el personal asignado a su tratamiento.

Fórmula = $\frac{n \text{ denuncias}}{n \text{ agentes asignados}}$

¹²³ La DGDyPC informa en respuesta a Nota 982 AGCBA 14 que Informan que *si bien se han instruido denuncias en los períodos señalados, todavía no han llegado a la resolución definitiva, por consiguiente por el momento no se aplicaron multas en los periodos mencionados*. El auditor aclara que los periodos señalados en la nota de marras fueron 2010, 2011 y 2012. Asimismo en respuesta al punto c de Nota 575 AGCBA 13 el auditado informa que todas las denuncias se encuentran en etapa de instrucción.

ICODa 2012 = 206

ICODa 2011 = indeterminado¹²⁴

ICODa 2010 = indeterminado¹²⁵

Cada agente asignado al tratamiento de denuncias gestiona por año un promedio de 206 denuncias efectivas.

Indicador 35: ICoDa diario (Indicador de denuncias diarias por agente a cargo)

Fórmula =
$$\frac{\text{ICODa}}{\text{días de gestión}}$$

DAD 2012 = 1.4

DAD 2011 = indeterminado¹²⁶

DAD 2010 = indeterminado¹²⁷

Considerando los días hábiles que observó el RPA durante ese periodo (descontado los 98 días de fería administrativa sin atención al público) cada abogado del RPA recibe para su tratamiento un promedio de 1.4 denuncia procedente por día hábil de gestión.

Indicador 36: ICOD día (Indicador de carga operativa - Denuncias diarias)

Fórmula =
$$\frac{\text{n denuncias}}{\text{Días de gestión}}$$

¹²⁴ No se cuenta con los datos del número de abogados en ese período.

¹²⁵ Ídem ant.

¹²⁶ No se cuenta con los datos del número de abogados en ese período.

¹²⁷ Ídem ant.

ICOD día 2012 = 2,8

ICOD día 2011 = 1,3

ICOD día 2010 = 0,6

El RPA recibe para su tratamiento un promedio de una cifra promedio de casi 3 denuncias procedentes por día hábil de gestión más del doble que en 2011 cerca de 5 veces la carga de 2010.

Indicador 37: DCC a (Indicador de Densidad de conflicto consorcial - Denuncias / n administradores inscriptos)

Objetivo: este indicador permite dimensionar la relación entre las denuncias ingresadas al Registro en la materia regulada y la cantidad total de consorcios existentes en la jurisdicción.

Fórmula=
$$\frac{\text{n denuncias totales RPA}^{128}}{\text{n administradores CABA}^{129}}$$

DCC a 2012 = 0.017 = 1/11,8

DCC a 2011 = 0.013 = 1/15,2

DCC a 2010 = 0.006 = 1/35,4

Indicador 38 = DCC b (Indicador de Densidad de conflicto consorcial - Denuncias / n consorcios declarados)

Objetivo: este indicador permite dimensionar la relación entre las denuncias ingresadas al Registro en la materia regulada y la cantidad total de consorcios existentes en la jurisdicción.

¹²⁸ FUENTE: Resp. Nota 575 AGCBA 13 DGINS 72 x IF-2013-01154584-DGDYPC

¹²⁹ Se tomó valor n = 23.905 según RPA en PT 31 AM



$$\text{Fórmula} = \frac{\text{n denuncias totales RPA}^{130}}{\text{n consorcios CABA}}$$

$$\text{DCC b 2012} = 0.017 = 1/58.0$$

$$\text{DCC b 2011} = 0.013 = 1/74.2$$

$$\text{DCC b 2010} = 0.006 = 1/173.2$$

La densidad denunciante creció año a año desde 2010 al punto que mientras en éste ultimo se produjeron 1 denuncia cada 173 consorcios en el año auditado el indicador es de 1 cada 58, lo que representa un incremento de casi el 200% siempre que el número de consorcios declarados se hubiera mantenido constante entre esos años).

Indicador 39 = CDC porcentual (Indicador de crecimiento demanda denunciante)

Objetivo: medir el crecimiento del volumen de reclamos¹³¹ anuales que ingresaron al RPA entre dos períodos de tiempo. Se tomó el intervalo entre 2010 y 2012.

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{n denuncias 2012}}{\text{n denuncias 2010}} - 1 \times 100$$

$$\text{CDC} = 198,6$$

El indicador evidencia un fuerte crecimiento de las denuncias a los administradores entre 2010 y 2012 llegando a triplicar el número con el

¹³⁰ FUENTE: Resp. Nota 575 AGCBA 13 DGINS 72 x IF-2013-01154584-DGDYPC

¹³¹ **Denuncia** (en la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor): definición Anuario Estadístico CABA: presentación personal de un consumidor que acredite, mediante documentación pertinente, su identidad y una presunta infracción, por parte de un proveedor de un bien y/o servicio, a las Leyes Nos 24.240 de Defensa del Consumidor y/o 22.802 de Lealtad Comercial, bajo los términos de lo establecido por la Ley N° 757 de la Ciudad de Buenos Aires

consecuente impacto operativo para el órgano auditado a la hora de procesarlas.

e. Sanciones (multa, suspensión, baja)

Durante 2012 no se produjeron sanciones debido a la resolución pendiente de todas las denuncias ingresadas, por tal motivo todos los indicadores relativos a sanciones arrojan valor cero

f. Control interno

Indicador 40 = ICI leg (Indicador de control interno: Disponibilidad Legajos)

- **Objetivo:** el indicador mide la disponibilidad en tiempo y forma de los legajos de personal que deben obrar en poder y archivo de un ente determinado. No abre juicio sobre su contenido sino sobre la puesta a disposición o no de los mismos al momento de ser visados.

Formula: $IDL = \text{legajos disponibles} / \text{legajos totales} = 7/24 =$

IDL = 0.29

De acuerdo a los resultados del procedimiento de vistas de legajos el Indicador aplicado para mensurar la disponibilidad de los Legajos arroja un valor sensiblemente bajo teniendo en cuenta que el área es la encargada de mantener bajo su guarda éstos elementos. El indicador arroja un valor 0.29, es decir que sólo se hallaban disponibles el 29% de los legajos del ente auditado.



4.10 Análisis FODA

Como cierre integrador del análisis del ente auditado el equipo auditor elaboró un Cuadro general de situación organizacional a través del análisis FODA tomando como fuentes la información recabada durante el periodo de examen así como un análisis de similares características elaborado por la Coordinación del ente. A continuación se despliegan los aspectos claves en el Cuadro 26 seguido de su correspondiente análisis.

Análisis: una mirada de conjunto del presente cuadro de situación permite acercarse al panorama general del organismo dentro de la dinámica de la actividad que debe fiscalizar y del contexto general en el que la misma se inserta. De acuerdo a los hallazgos del auditor, los indicadores de estructura y gestión elaborados así como del marco legal vigente en la materia surge una relación mixta de debilidades y fortalezas sobre las cuales operan algunas amenazas latentes de ingente resolución así como la oportunidad emergente de la utilización pertinente del presente Informe por parte del auditado y de sus autoridades superiores.

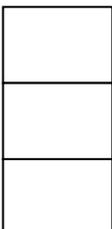
En efecto: como síntesis de las fortalezas halladas se puede afirmar que el ente opera en condiciones razonables acordes a algunas de sus marcadas debilidades: escasos recursos físicos y humanos, dotación tecnológica básica, presupuesto exiguo y la imposibilidad de tomas de decisiones estratégicas por su condición organizacional: el RPA no es Unidad Ejecutora de la actividad a su cargo. Consecuentemente un número importante de políticas básicas en materia de gestión, planificación y organización así como en materia presupuestaria escapan a su esfera decisional. Aún así se pudieron verificar niveles razonables de Ordenamiento funcional así como sus rendimientos operacionales siempre que se tenga presente las limitaciones señaladas.

La ubicación geográfica puede operar como un factor estratégica por emplazar el ente en el centro geográfico de la CABA con la consecuente equidistancia y facilidad de medios de transporte. Asimismo el auditor ha hallado en su interacción con la Coordinación del RPA y sus encargados de áreas, conductas responsivas ante los requerimientos así como un conocimiento concreto del ente, la actividad que fiscaliza y sus problemática.

Sin embargo debe advertirse que el contexto de la actividad puede operar como un factor crítico sobre el organismo ante algunas de sus debilidades detectadas. La carencia de un cuerpo de inspectores propios, la nula resolución de denuncias y el escaso alcance fiscalizador del RPA revelado en el bajo índice de matriculación respecto al Universo estimado de administradores podría generar en el mediano plazo la sensación social de laxitud o ineficacia de los controles sobre la actividad desalentando la regularización de la situación de los actores así como el crecimiento de los riesgos inherentes de la actividad. El indicador de planea registración alerta sobre la baja penetración del poder de policía del auditado a la fecha, estimándose que en condiciones constantes a las del periodo auditado, se requerirían más de 20 años para regularizar a la totalidad de administradores de consorcios de la CABA.

En tales condiciones se entiende como una oportunidad para el auditado, la aplicación de las eventuales recomendaciones de ésta auditoría para impulsar acciones de mejoras. Asimismo los indicadores de estructura y de gestión que revelan valores negativos pueden operar como fundamentos concretos que habiliten a la entidad examinada a elevar las pertinentes solicitudes de fortalecimiento basándose además en las cortezas reconocidas en el presente examen.

Por ultimo se advierte la importancia de atender las observaciones de los organismos de control en tiempo y forma. Se han verificado importantes



observaciones en el actual exámen que ya fueron planteadas oportunamente por la SGC en el periodo 2008. Una eventual falta de responsividad de las autoridades competentes puede reforzar el marco de amenazas sobre la actividad de la repartición.



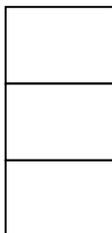
Cuadro 26. FODA Registro Público de Administradores de Consorcios. Período 2012

	F Fortalezas	O Oportunidades	D Debilidades	A Amenazas
	factores críticos positivos con los que se cuenta	Aspectos o situaciones que se revelan como aptas para optimización de las fortalezas y/o la reducción de las debilidades	factores críticos negativos q se deben eliminar o reducir	Aspectos negativos externos que podrían obstaculizar el logro de objetivos o poner en peligro a la organización
01	Contracción al trabajo y operatividad razonable en la planta de personal	Aumento sostenido de denuncias: efecto instalador de relevancia del organismo ¹³²	RPA no es Unidad Ejecutora de su Presupuesto ¹³³	Autoridades superiores al RPA: clima jerárquico no responsivo ¹³⁴ .

¹³² Oportunidad para el reclamo fundado de refuerzos tecnológicos, y recursos materiales y humanos suficientes. Aumento de presupuesto. ICC: emplear los indicadores de denuncias para alertar de manera fundada sobre la necesidad de fortalecer funcionalmente al RPA para dar respuesta a la demanda instalada y minimizar riesgos por no resolución de denuncias.

¹³³ Impacto específico: No puede realizar adquisiciones de ningún tipo. Cuando surgen necesidades los pedidos son elevados a la Dirección General. Tampoco posee caja chica común, especial, no tiene fondos asignados para gastos de movilidad y viáticos. Cuando surgen necesidades los pedidos deben ser requeridos a la DGDyPC. (ver entrevista)

¹³⁴ Ante los organismos de control y desafíos del ente auditado no se han verificado respuestas en tiempo y forma tendientes a modificar la escasa dotación de recursos, capacitación específica del personal, incremento presupuestario del ente, etc a pesar de que la SGC haya advertido en 2008 observaciones



02	Ordenamiento funcional razonable	Indicadores de estructura AGCBA: emplear éstas mediciones para fundar los reclamos de dotación adecuada de recursos en RPA.	Presupuesto exiguo	Potencial percepción pública de impunidad y laxitud de controles sobre la actividad
03	Ubicación geográfica estratégica.	Informes De organismos de control coincidentes: efecto respaldatorio para reclamos de fortalecimiento ¹³⁵ .	Ausencia de cuerpo de inspectores del RPA.	Potencial crecimiento de los Índices de siniestralidad¹³⁶.
04	Conducción responsiva		Personal insuficiente	ICC¹³⁷ creciente
05	Rendimientos operacionales razonables en las		IPR gravemente alto (Indicador de Plena)	IPR¹³⁹ elevado

similares a AGCBA 2012 en éste sentido. Se agrega a esto que la DGDyPC no informa al RPA los datos y los resultados de los controles que eventualmente aplican sus inspectores en la actividad propia del Registro según se manifiesta al auditor en entrevista con la Coordinación del RPA.

¹³⁵ Aprovechar la ocasión generada por la presente auditoría para coligar los Informes precedentes de la SGC y marcar las recurrencias en observaciones sobre recursos insuficientes.

¹³⁶ Ausencia de cuerpo de inspectores sumado al elevadísimo IPR (Indicador de Plena Registración) De mantenerse constantes las condiciones actuales de funcionamiento y estructura, Estas condiciones pueden operar como elementos facilitadores de situaciones críticas en materia de administración devenidas de la ausencia de controles sobre la eventual negligencia o dolo de la administración de los edificios.

¹³⁷ Indicador de Conflicto Consorcial. Mide la cantidad de denuncias por día. El nivel comparado es marcadamente ascendente desde 2010 hasta 2012.

	condiciones efectivas de operación		Registración) ¹³⁸ .	
06	Ejecución óptima del presupuesto disponible		Laxitud de control en los requisitos puntuales para la matriculación ¹⁴⁰ .	Crecimientos sostenido de los índices construcción de edificios
07	Nivel de cumplimientos razonables en los estándares requeridos para la matriculación de administradores		Ausencia de capacitación al personal del RPA.	
08	Niveles razonables de Informatización y sitio web de consulta ¹⁴¹		Nivel nulo de Resolución de las denuncias	
09			No se han aplicado	

¹³⁹ Indicador de Plena Registración: mide el tiempo que llevaría en condiciones constantes obtener la matriculación del universo completo de administradores activos en la CABA.

¹³⁸ demuestra el escaso alcance que tiene el RPA para fiscalizar las unidades habitacionales

¹⁴⁰ Bajos niveles de cumplimientos en los siguientes requisitos a presentar por los administradores: certificado de reincidencia; certificado de juicios universales; declaraciones juradas anuales.

¹⁴¹ El Registro cuenta con un sitio Web de consulta. Allí se puede consultar: los requisitos de inscripción al RAC, el marco legal vigente, el listado de administradores de consorcios inscriptos. Además, pueden informarse acerca de cuáles son las denuncias que pueden realizar los consorcistas. Asimismo, los administradores pueden realizar la presentación de la declaración jurada.

			sanciones a los administradores infractores¹⁴².	
10			El RPAC posee estructura informal y carece de personal suficiente¹⁴³.	
11			Planificación escasa e informal¹⁴⁴	

¹⁴² PT 20 AI no haber resolución de las denuncias referidas ut supra, no se han aplicado sanciones en los períodos años 2010, 2011 y 2012.

¹⁴³ La estructura del RAC es informal. Actualmente se divide en 2 áreas (área jurídica y área denuncias),

¹⁴⁴ Escasa difusión del RPAC a la ciudadanía: bajo nivel de reconocimiento de la existencia y funciones del RPAC por parte de la ciudadanía; ausencia de metas físicas e indicadores de gestión. Solo informan una meta establecida para 2012 para la ejecución física del programa 61 referida a "Cantidad de Inspecciones" pero llevada a cabo por la DGDyPC. Tampoco se realizaron encuestas de satisfacción durante el período auditado.

5. Observaciones¹⁴⁵

5.1 Generales

5.1.2 El RPAC no es Unidad Ejecutora de la actividad lo cual manifiesta limitaciones operativas para el cumplimiento óptimo de sus funciones por la imposibilidad de resolver en tiempo y forma situaciones y acciones inherentes al auditado.

5.2 Entes jerárquicos del RPA

A la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor:

5.2.1 Crédito Presupuestario: se observó falta de planificación, evidenciado en el Inciso 3 – Servicios No Personales, partida 3.4.9. atento a que lo asignado presupuestariamente fue modificado en su totalidad sin efectuar devengamiento alguno¹⁴⁶.

5.2.2 Registros de personal: se ha observado la existencia de un control interno sensiblemente débil por parte de la Unidad Ejecutora en materia de recursos humanos, evidenciado en los Listados de personal enviados al equipo auditor, cuyos registros difieren con lo aportado por la Subsecretaría de Recursos Humanos.

¹⁴⁵ Las siguientes problemáticas fueron señaladas en 2008 por la Sindicatura Gral de la CABA; Informe nº20 SGCBA 2008:

- Recursos Materiales escasos
- Recursos humanos escasos
- Ley 941 no contenía apercibimientos
- Ley 941 no contempla Inspecciones RPA
- No existe cuerpo de inspectores
- Sistema con listados deficientes o incompletos de los Administradores

¹⁴⁶ Base PT 11 FC.



5.2.3 Legajos de personal: se observa falta de integralidad en la confección de los Legajos de Repartición que no cumplimentan con lo estipulado por la Unidad de Coordinación y Control de las Oficinas de Personal - Gerencia Operativa – Ministerio de Hacienda – Secretaría de Recursos Humanos – GCABA.

5.2.4 Inconsistencias de información: en lo referente a las instituciones capacitadoras habilitadas la DGDyPC informó un total de 34 entidades, mientras que en las normas habilitantes para la actividad se cuantificaron 31 y en la pagina web 30¹⁴⁷.

5.2.5 Cursos de capacitación de administradores de consorcios: se ha observado la falta de un criterio uniforme entre las Entidades Habilitadas respecto a la carga horaria a los fines de otorgar el Certificado Habilitante de Administrador de Consorcios y Actualización (algunos de ellos observan una carga total de 9 horas en tanto que otros llegan hasta 150 horas).

A la Dirección General Técnica Administrativa y Legal:

5.2.6 Se imputó al programa 1 de la Jurisdicción 55 personal que prestó servicio en la Unidad Ejecutora N° 2202 – Repartición N° 65240000 Jurisdicción 90.

5.3 Estructura organizacional

5.3.1 Recursos humanos escasos para la carga operativa en materia de matriculaciones, denuncias y consultas.

¹⁴⁷ Comentario del auditado: “**Entidades capacitadoras:** (se elevó igual Cuadro al sector que publica en Web y atención al público): se adjunta listado IF 7263091-DGDYPC-2014.



5.3.2 Planificación: no se ha podido verificar la existencia de una planificación ni de objetivos mensurables para el desempeño del RPA.

5.4 Estructura presupuestaria

5.4.1. Se han observado imputaciones incorrectas en inciso 3 del Presupuesto devengado y vigente

5.5 Gestión funcional

5.5.1 Inspectores: el RPAC no cuenta con cuerpo de inspectores para realizar actividades de fiscalización y control para verificar infracciones a la normativa vigente

5.5.3 Estructura organizacional: el RPAC no posee una estructura formal a pesar de su complejidad funcional.

5.5.4 Comunicación institucional: no se ha podido verificar la existencia de ningún tipo de campaña de información ni difusión de la actividad específica de la repartición¹⁴⁸.

5.5.5 Indicadores de gestión: el RPAC no cuenta con indicadores de gestión ni encuestas de satisfacción al usuario durante el período auditado.

5.5.6 Circuitos y procedimientos internos: no existen circuitos formales¹⁴⁹.

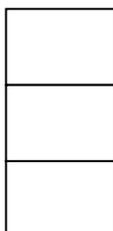
5.5.7 Procedimientos: no existen manuales de procedimientos¹⁵⁰.

5.5.8 Sumarios de denuncias¹⁵¹

¹⁴⁸ La propia Coordinación del RPA reconoce en entrevista que la difusión de las tareas, misiones y funciones del Registro a los ciudadanos es escasa.

¹⁴⁹ Comentario del auditado: *Se encuentra el circuito de inspecciones digitales; se encuentra desde 2013 el circuito para los sumarios por falta de presentación de declaraciones juradas (infracción al artículo 12 Ley 941). Del mismo modo se encuentran elaborados procedimientos y circuitos informales para la nueva Declaración Jurada 2013. Se acompañan como adjuntos. IF-7263083-DGDYPC-2014; IF-7263087-DGDYPC-2014; IF-7263090-DGDYPC-2014.*

¹⁵⁰ ídem ant.



- c. Resolución de denuncias:** respecto de los expedientes iniciados en el año 2012 **no hubo resolución de ninguno** de ellos¹⁵².
- d. Sanciones a infractores:** consecuencia directa de 5.5.7 no se aplicó ninguna sanción a los administradores de consorcios que en el ejercicio de sus funciones pudieron haber incumplido con sus obligaciones¹⁵³.
- e. Instrucción de sumarios:** en 51 expedientes de la muestra (67%) **no se han iniciado** acciones en pos a la **instrucción de sumarios**, tendientes a su resolución. La ausencia de pronunciamiento produce la prolongación y perpetración en el tiempo de las conductas oportunamente denunciadas y efectos lesivos en perjuicio material de los consorcistas.
- f. Prescripción de denuncias.** Se pudo observar un alto grado de atraso en la tramitación de las denuncias, estando cercanos a la prescripción de la acción¹⁵⁴.

¹⁵¹ Comentario del auditado: “Se han remitido las denuncias a la Coordinación Jurídica de la Dgral. Por decisión del Director General y en razón de no poder ampliar la planta o contratos de perfil profesional del derecho.

¹⁵² Respuesta de DGDyPC a Nota 575 AGCBA 13.

¹⁵³ Comentario del auditado: **Sanciones a infractores:** respecto de las sanciones de los sumarios por denuncias de consorcistas ya ha sido expresado en punto 2. Respecto de sanciones a administradores infractores del artículo 12 Ley 941 (falta de presentación de DDJJ), se deja constancia de que la Disposición 3761-DGDYPC-*2011 dispuso la baja de los administradores infractores. Al propio tiempo se informa que, hasta la sanción de la Disposición N°933-DGDYPC-2013, no podía corroborarse infracción para sanción dado que las Declaraciones Juradas 2010-2011-2012 se presentaban y hacían obligatorias en el año 2013. Para los administradores que no presentaron dichas declaraciones se encuentra vigente el mecanismo acompañado como anexo a la presente IF 7263087-DGDYPC-2014. Sin embargo, por razones de organización operativa, se procederán a sumariar los administradores que no habiendo presentado 2010-2011-2012, conforme la Disposición N°1088-DGDYPC-2014, y no presentaren 2013 serán imputados por todos los periodos en conjunto.

¹⁵⁴ Máxime si se tiene en cuenta que, la prescripción opera desde la comisión del hecho, y las denuncias de los ciudadanos lo son sobre hechos ocurridos con anterioridad a la presentación

g. Notificación defectuosa. Se incumple con el Capítulo VI, referido a Notificaciones, de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires (Decreto N° 1510-GCBA-97), y el art. 124 del CCAyT, d la Ciudad de Buenos Aires¹⁵⁵.

5.5.8 Expedientes de administradores de consorcios¹⁵⁶

a Certificado de reincidencia Se observa un bajo cumplimiento en la presentación del certificado de reincidencia anual por parte de los administradores inscriptos: solo 18% presentaron el certificado de reincidencia durante el ejercicio 2012.

b. Certificado de juicios universales: se observa un marcado in cumplimiento en la presentación del certificado de juicios universales por parte de los administradores inscriptos, en tanto que sólo el 18%

ante el RPA. La ausencia de pronunciamiento por inacción de la Administración produce retardo de justicia y revictimización del denunciante.

¹⁵⁵ Casos registrados:

- a. las cédulas que notifican el auto de imputación, no son practicadas en forma correcta, atentando contra el derecho de defensa y tornándolas inválidas y pasible de acciones de nulidad contra la administración, lo que podría generar un menoscabo en el erario público.
- b. del cotejo de las cédulas adjuntas a los expedientes, se pudo observar que los oficiales notificadores hacen constar con su firma, tan solo el día y la hora de la entrega, sin expresar el resultado de la misma, ni si se trató de contactar a otra persona de la vivienda, y aún peor, no se solicita la recepción de la cédula por parte del encargado del edificio, (quien es mas probable que se encuentre presente); por lo cual se desconoce si la recepción alguna persona o fue fijada en la puerta de acceso. Dicha irregularidad, fue puesta de manifiesto por la Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor, mediante memo ME-2013-02002229-DGDyPC, de fecha 27 de mayo de 2013.

¹⁵⁶ Comentario del auditado: *Con respecto a éste punto es dable reiterar que, atento a las ferias administrativas ya plasmadas en el Informe de ésta Auditoría, las Declaraciones Juradas por los periodos 2010-2011-2012 y renovaciones de documentación obligatoria (con juicios universales, reincidencia, cursos de capacitación, constancia de AFIP de cada administrador renovado 2013) se iniciaron, conforme la Disposición N°933-DGDYPC-2013, en mayo de 2013. Proceso que ha llevado hasta septiembre de 2013. De allí se han obtenido 3038 renovaciones por presentar las declaraciones juradas en tiempo y forma.*

presentaron la constancia de juicios universales durante el ejercicio 2012.

c. Declaraciones juradas de administradores inscriptos: sólo el 2% presentó la Declaración Jurada durante el ejercicio 2012.

5.6 Gestión de personal

5.6.1. Capacitación agentes RPA: no se pudo verificar la existencia de un Plan de capacitación y formación del personal de la entidad.

5.7 Gestión de recursos materiales

5.7.1 Recursos físicos y tecnológicos: se observa inadecuación e insuficiencia de los mismos para la carga operativa citada en 5.3.1

5.9 Control interno

5.8.1 General: ausencia de un sistema de control interno durante el periodo auditado.

5.8.2 Gestión y control de Información. Denuncias de consorcistas: se observan déficits de información en materia de precisión y exhaustividad de datos. La respuesta del auditado¹⁵⁷ no consta el desglose correspondiente entre el número de denuncias desestimadas y las que prosiguieron hasta su resolución definitiva.

¹⁵⁷ Al punto 4.c de la Nota 575 AGCBA 13

5.8.3 Gestión y control de Información: padrones. Se observaron inconsistencias en los datos relativos al número total de administradores de consorcios matriculados a diciembre de 2012 así como en el número total de consorcios declarados por los administradores inscriptos. Las diferencias entre las bases de datos comparadas varían del 2,5 al 18,7%.

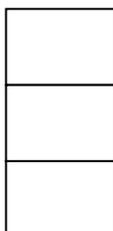
5.8.4 Libro de Quejas: el 83,3 % de las quejas efectuadas no contienen datos completos del reclamante, además de la firma tal como lo prescribe la Ley 2247/06¹⁵⁸.

5.8.5 Legajos de personal

5.8.5.1 Legajos de personal Planta Permanente:

- a. El 100 % de los Legajos presentan irregularidades en su foliatura; otros no están foliados .
- b. En el 42,86 % de las fichas de los legajos no obran fotos de los agentes en el apartado correspondiente.
- c. En el 100 % de los legajos, la copia de la documentación personal de los agentes no están firmadas por su titular.
- d. El 100 % de las copias de documentación personal de los agentes no contiene firma y sello del responsable de personal consignando “Es copia fiel del original que tuve a mi vista”. Además, obran Legajos sin Ficha, sin copias de D.N.I., sin contener la firma registrada del/la agente y del/la responsable de la oficina de personal en el apartado correspondiente.
- e. El 100 % de los legajos no contiene la Evaluación Anual del/la agente.¹⁵⁹

¹⁵⁸ Ley N° 2247/2006 Art. 7 Inc. b.”Toda queja, agradecimiento, reclamo, sugerencia y solución que se proponga, debe contener firma, nombre y apellido, N° de Documento de Identidad y número de teléfono del que la efectúe.”



- 5.8.5.5 Legajos de personal Locación de Servicios:** No han sido puestos a disposición por la DGTaYL de la SGCyAC.
- 5.8.5.6 Legajos de personal Asistente Técnico:** No han sido puestos a disposición por la DGTaYL de la SGCyAC.
- 5.8.5.7 Legajos de personal Planta de Gabinete:** No han sido puestos a disposición por la DGTaYL de la SGCyAC.

6. Recomendaciones

6.1 Generales

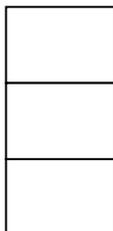
6.1.1 La/las dependencia/s responsable/s de la asignación tanto presupuestaria como funcional deberán tomar las medidas necesarias para darle coherencia a la relación existente entre las funciones de el RPAC y su capacidad de administración financiera de modo de facilitar la superación de las limitaciones operativas observadas.

6.2 Entes jerárquicos del RPA

A la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor:

- 6.2.1 Crédito Presupuestario:** tomar los recaudos necesarios para asegurar una correcta asignación presupuestaria que evite asignaciones y/o modificaciones imprevistas.
- 6.2.2 Registros de personal:** ajustar los mecanismos de control interno existente y/o pautar nuevos métodos que garanticen la consistencia de

¹⁵⁹ En un caso, el legajo personal contiene una Nota de felicitación por empleado destacado.



la información necesaria en materia de recursos humanos del ente auditado.

6.2.3 Legajos de personal: disponer las medidas necesarias para garantizar la integridad de los Legajos de Repartición acordes a lo estipulado por la Unidad de Coordinación y Control de las Oficinas de Personal - Gerencia Operativa – Ministerio de Hacienda – Secretaría de Recursos Humanos – GCABA.

6.2.4 Inconsistencias de información: ajustar los datos existentes en lo relativo a las instituciones capacitadoras habilitadas de modo de unificar la información provista por la DGDyPC y la página web gubernamental las cuales deberán coincidir con la contenida por las normas habilitantes para la actividad.

6.2.5 Cursos de capacitación de administradores de consorcios: establecer criterios claros, uniformes y consistentes con el propósito de gestión, para la elección de las Entidades Habilitadas en la materia así como en los contenidos y extensión de los cursos.

A la Dirección General Técnica Administrativa y Legal:

6.2.6 Igual recomendación que en 6.2.1.

6.3 Estructura organizacional

6.3.1 Recursos humanos: extremar las medidas pertinentes para la adecuada dotación de personal acorde a la carga operativa en materia de matriculaciones, denuncias y consultas.



6.3.2 Planificación: establecer los mecanismos necesarios para implementar la una adecuada planificación de gestión así como para pautar objetivos mensurables para el desempeño del RPA.

6.4 Estructura presupuestaria

6.4.1. Establecer mecanismos adecuados de control para la correcta imputación presupuestaria de las partidas.

6.5 Gestión funcional

6.5.1 Inspectores: establecer las medidas y recursos apropiados para la dotación de un cuerpo de inspectores destinados a la sistemática fiscalización y control de infracciones a las regulaciones bajo jurisdicción del RPA.

6.5.2 Estructura organizacional: dotar al RPAC estructura formal acorde a su complejidad funcional.

6.5.3 Comunicación institucional: implementar medidas y mecanismos pertinentes para una adecuada información y difusión de la actividad específica de la repartición.

6.5.4 Indicadores de gestión: diseñar e implementar la aplicación de indicadores de gestión así como de encuestas de satisfacción al usuario.

6.5.5 Circuitos y procedimientos internos: diseñar e implementar los circuitos formales necesarios para las actividades centrales del ente auditado.

6.5.6 Procedimientos: redactar los manuales de procedimientos acordes a las actividades centrales del organismo examinado.

6.5.7 Sumarios de denuncias



- h. Resolución de denuncias:** dentro de las atribuciones y recursos disponibles por el ente auditado se deberán extremar las medidas tendientes a la efectiva resolución de los sumarios pendientes.
- i. Sanciones a infractores: aplicar las** sanciones correspondientes acordes a los resultados arrojados por la resolución de los sumarios pendientes.
- j. Instrucción de sumarios:** extremar las medidas necesarias para la instrucción los sumarios pendientes dentro de las atribuciones y recursos disponibles por el ente auditado.
- k. Prescripción de denuncias.** Idéntica recomendación que en 6.5.1
- l. Notificación defectuosa.** El auditado deberá extremar medidas atinentes al efectivo cumplimiento del Capítulo VI (Notificaciones), de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires.

6.5.8 Expedientes de administradores de consorcios

- a.** Extremar las medidas necesarias para garantizar los controles adecuados sobre la debida conformación de los expedientes de administradores de consorcios.
- b.** Completar los expedientes carecientes de documentación básica y obligatoria de los administradores tales como: Certificado de reincidencia, Certificado de juicios universales, y Declaraciones juradas.

6.6 Gestión de personal

- 6.6.1. Capacitación agentes RPA:** establecer un Plan de capacitación y formación del personal de la entidad.



6.7 Gestión de recursos materiales

6.7.1 Recursos físicos y tecnológicos: el RPA y/o los órganos superiores que correspondieren deberán dotar al ente de los recursos necesarios para el normal desarrollo de sus actividades y la creciente demanda pública en la materia.

6.8 Control interno

6.8.1 General: establecer un adecuado sistema de control interno que garantice la consistencia de las operaciones del ente con particular énfasis en las actividades observadas en el presente informe.

6.8.2 Ídem 6.8.1.

6.8.3 Gestión y control de Información: implementar las medidas correctivas pertinentes para depurar y unificar los datos referentes a administradores de consorcios matriculados y consorcios declarados por los mismos.

6.8.4 Libro de Quejas: en todos los casos deberán incluirse los datos completos del reclamante, así la firma del mismo.

6.8.5 Legajos de personal

6.8.5.1 Legajos de personal Planta Permanente: implementar las medidas correctivas necesarias para el efectivo completamiento y



normalización de los legajos en las materias observadas en 5.8.6.1 a, b, c, d y e.

6.8.5.2 Legajos de personal Locación de Servicios: la DGTaYL de la SGCyAC deberá poner a disposición de los organismos de control habilitados todos los legajos que le sean oportunamente solicitados y deberá hacerlo en tiempo y forma

6.8.5.3 Legajos de personal Asistente Técnico: igual recomendación que 6.8.6.1.

6.8.5.4 Legajos de personal Planta de Gabinete: igual recomendación que 6.8.6.1.

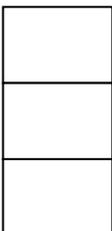
Conclusión: debe señalarse que la actividad auditada ha evidenciado en las diversas materias examinadas la ingente necesidad de medidas correctivas y mejoras en actividades centrales del ente auditado las cuales fueron debidamente observadas por el auditor en el presente Informe.

No obstante ello debe remarcar que el RPA se encuentra enmarcado como responsable de una actividad dentro de la órbita de la DGDyPC, no siendo Unidad Ejecutora de su presupuesto y debiendo remitir una gran parte de sus acciones a la decisión de su Dirección General. En tales condiciones y considerando la escasa dotación de recursos con la que cuenta desde por los menos 2008 y las sucesivas ferias administrativas que afectaron el periodo auditado, ésta auditoría entiende que el RPA ha desarrollado sus actividades resolviendo sus limitaciones de manera razonable.

Los órganos superiores y demás reparticiones con atribuciones para la efectiva subsanación de dichas limitaciones deberán tomar las medidas

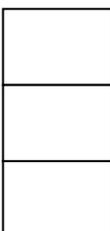


pertinentes para fortalecer la actividad auditada teniendo en cuenta la importancia de los controles que la misma debe efectuar en una materia sensible para el interés público como lo es la administración de las viviendas de propiedad horizontal de la CABA.



ANEXO I. Plexo normativo

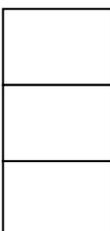
Norma	Año	Descripción
Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	1996	Capítulo Decimoquinto. Art. 46: La Ciudad garantiza la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, en su relación de consumo, contra la distorsión de los mercados y el control de los monopolios que los afecten.
Ley N° 471	2000	Ley de Relaciones Laborales en la Administración Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Ley 757	2002	Establece el procedimiento administrativo para la implementación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de los derechos de los consumidores y usuarios, reconocidos en la Constitución Nacional y en la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, en las Leyes Nacionales de Defensa del Consumidor (24.240) y de Lealtad Comercial (22.802) y disposiciones complementarias, sin perjuicio de las competencias concurrentes de la autoridad nacional de aplicación, así como de todas las normas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyo objeto sea la protección al consumidor y que no dispongan de un procedimiento específico.
Ley 941	2002	Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
Ley N° 1217	2003	Código de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.
Ley 3254	2009	Modificatorio de la Ley N° 941.
Ley 3291	2009	Modificatorio de la Ley N° 941.
Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1510	1997	Procedimiento Administrativo.
Decreto N° 801	2009	Créase la Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, dentro de la órbita de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor
Decreto N° 802	2009	Asigna responsabilidades primarias a la Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
Decreto 179	2010	Modifica estructuras
Decreto N° 551	2010	Aprueba la reglamentación de la ley N° 941.
Resolución N° 408	2012	Dispone que los Administradores de Consorcios deberán liquidar las expensas del consorcio según las pautas establecidas en el modelo único digital de liquidación de expensas; que deberán enviar vía correo electrónico a los copropietarios, las liquidaciones de expensas en formato digital y extender los recibos de pago de expensas según las pautas establecidas en el modelo único digital de recibo de pago.



Disposición N° 2081	2003	Aprueba Formulario de Inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal para Personas Físicas y Jurídicas y el Certificado de Acreditación de Inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
Disposición N° 2614	2008	Las empresas inscriptas en el Registro creado por la Ley N° 2.231, no podrán instalar, recargar y/o reparar extintores de incendios de uso general cuya vida útil supere los veinte años (20) contados desde la fecha de su fabricación. Para los extintores que posean carga de dióxido de carbono (CO2), el plazo previsto en el párrafo precedente será de treinta años (30) contados desde la fecha de su fabricación.
Disposición N° 6013	2009	Delimita la cobertura de riesgos a cuya contratación se encuentran obligados los administradores de consorcios. Riesgos del trabajo; ART; administración; pólizas; seguros; Ley 941; obligaciones; responsabilidades.
Disposición N° 1423	2010	Aprueba la planilla de “Cálculo del Puntaje por los datos generales del consorcio”, que se adjunta como ANEXO I, la que contiene los criterios que deberán ser aplicados para determinar los valores de los riesgos a cubrir para la contratación del Seguro de Caución por Daño Ambiental de Incidencia Colectiva exigido por el artículo 1° inciso a) de la Disposición N° 6013-DGDYPC-2009.
Disposición N° 3144	2010	Aprueba listado de entidades habilitadas para otorgar el certificado válido de la ley 941 Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal; certificado de aprobación; curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal; solicitudes de inscripción; Gobierno de la Ciudad; educación formal y no formal; presencial UBA Facultad de Derecho – CAPHYAI; a distancia AIERH; cursos Liga del Consorcista AIPH; INSTITUTO INSE; FEDECO; FRA; UADI; IDIP; COLEGIO PÚBLICO DE ABOGADOS; CONSEJO PROFESIONAL DE CS. ECONOMICAS; ESTUDIO JURIDICO Dr.Eduardo Awad y Asoc. UAI; ICI; BIBLIOTECA POPULAR ROQUE SAENZ PEÑA; PEQUEÑAS NOTICIAS; ADEPROH; ESTUDIO Dr..Eduardo Brailovsky; EJERCITO ARGENTINO; DEPARTAMENTO SACLE; UADE.
Disposición N° 3205	2010	Apruébese el cronograma para el reempadronamiento de todos los administradores onerosos y no onerosos.
Disposición N° 3882	2010	Crea el “Libro de Control Sanitario y Agua Potable” a fin de efectuar el registro de la limpieza y desinfección de tanques de agua potable en Inmuebles que consten de más de una unidad de vivienda en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y que se encuentren afectados por el régimen de propiedad horizontal comprendidos en la ley 13512, la ley 3254/09 de GCBA y su decreto reglamentario; a fin de satisfacer las necesidades de control.
Disposición N° 5331	2010	A los fines de dar cumplimiento a la Disposición N° 6013-DGDYPC-2009 y Disposición N° 1423-DGYDPC-2010 los administradores tendrán como plazo final e improrrogable el término de cuarenta y cinco días hábiles a partir de la contratación y/o renovación de la Póliza Integral de Seguros acompañando copia de la misma por cada



		consorcio asegurado en la oficina 2 del Registro Publico de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
Disposición N° 5363	2010	DEJADA SIN EFECTO por Disp. 411/11. Establece un régimen de Certificación de Edificio Seguro en materia de seguridad de los Inmuebles que consten de más de una unidad de vivienda en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se encuentren afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) a los fines de prevenir y subsanar los riesgos que, en las diversas áreas, pudiere causarse a la vida y a la salud de los consorcistas y/o a terceros por las condiciones de seguridad en que se encuentre el inmueble. La certificación deberá realizarse en forma semestral. La misma deberá ser otorgada por profesionales de Seguridad e Higiene debidamente contratados por el administrador (Licenciados, Ingenieros con posgrado en la materia o aquellos técnicos matriculados por resolución 313/83 del MTSS.)
Disposición 411	2011	Establece el presente régimen de Certificación de Edificio Seguro en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en aquellos Inmuebles que se encuentren afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512), que cumplan con las leyes, ordenanzas municipales, disposiciones y demás normas vigentes a los fines de prevenir y subsanar los riesgos que, en las diversas áreas, pudiere causarse a la vida y a la salud de los consorcistas y/o a terceros por las condiciones de seguridad en que se encuentre el inmueble.
Disposición N° 415	2011	Póngase en funcionamiento el “Registro de Mantenedores, Reparadores, Fabricantes, e Instaladores de instalaciones fijas contra incendio” en el que deberán inscribirse de manera obligatoria las personas físicas y/o jurídicas que fabriquen, instalen, mantengan y/o reparen instalaciones fijas contra incendio en sus distintos tipos, el que funcionará dentro del área fuego que depende de la Coordinación de Inspecciones.
Disposición 419	2011	Aprueba el listado de nuevas entidades habilitadas para otorgar el certificado válido conforme el artículo 4° inc. f) de la Ley 941, ampliatorio del establecido en la Disposición N° 3144-DGDYPC-2010.
Disposición N° 525	2011	SUSPENDIDA. Los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal deberán acreditar en calidad de tomador, la contratación de una póliza de caución, que garantice a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su calidad de beneficiario asegurado, la percepción de la suma máxima establecida en el Artículo 11 de la Ley 941 por infringir la presente Ley.
Disposición N° 1205	2011	Eliminase del listado de entidades habilitadas para otorgar el certificado válido conforme el artículo 4° inc. f) de la Ley 941 establecido en la Disposición N° 3144-DGDYPC-2010 a la entidad “Documenta”.
Disposición N° 1875	2011	DEJADO SIN EFECTO POR Disp. 3314/11. Establece cronograma para el cumplimiento de la disposición N° 411-DGDYPC-11, que aprueba el régimen de control para los administradores de edificios por parte de profesionales competentes; certificado de edificio seguro; régimen de certificación de edificio seguro; certificado de no



"2014, Año de las letras argentinas"

		conformidad de edificio seguro; seguridad edilicia.
Disposición N° 2067	2011	Establece feria administrativa durante el período comprendido entre los días 13 de julio al 12 de agosto de 2011, a los fines y efectos de evitar inconvenientes en la atención al público y en el proceso de la documentación por la obra a realizarse en el edificio sito en Av. Patricias Argentinas 277, CABA.
Disposición N° 2092	2011	Suspende los efectos de la Disposición N° 525/DGDYPC/2011.
Disposición N° 2131	2011	Modifica el artículo N° 9 del Anexo I de la Disposición N° 415/DGDYPC/2011, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Art. 9°. Toda persona física y/o jurídica que mantenga, repare, fabrique o instale instalaciones fijas contra incendio en sus distintos tipos deberá registrarse obligatoriamente en el registro, solicitando su inscripción como fabricante y/o instalador y/o reparador y/o mantenedor, de acuerdo a la actividad que vaya a desarrollar. Para poder inscribirse en el Registro, el solicitante deberá acreditar de manera fehaciente que, al menos, realiza trabajos o presta servicios respecto de dos de los rubros que establece el artículo N° 6. Deberá acreditar las condiciones y requisitos establecidos en la Ordenanza N° 40.473, reformada por la Ley N° 2.231, y otros que se establecen en la norma.
Disposición N° 2246	2011	Establece que todos los edificios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán contar con elementos de protección personal contra incendios, específicamente con máscaras de escape y protección respiratoria, en número suficiente para cubrir la necesidad eventual de los encargados de edificios y todos los que presten servicios en ellos y que ante la eventualidad de un incendio contribuyan a la protección del personal del edificio. Los elementos a utilizar deberán contar con la homologación expedida por el Laboratorio de Ensayo de Materiales de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor.
Disposición N° 2257	2011	Todo inmueble que cuente con instalaciones fijas, de acuerdo a lo establecido por la Disposición N° 415/DGDYPC/2011, deberá poseer un libro de actas que será rubricado por esta Dirección General.
Disposición N° 2635	2011	Prorroga la feria administrativa sin atención al público y con interrupción de los plazos procesales durante el período de 30 días a contar desde el día 15 de agosto de 2011, a los fines y efectos de evitar inconvenientes en la atención al público y en el proceso de la documentación por la obra a realizarse en el edificio sito en Av. Patricias Argentinas 277, CABA.
Disposición N° 3314	2011	MODIFICATORIA. Déjase sin efecto el cronograma establecido en el artículo 1° de la Disposición N° 1875-DGDYPC-2011 estableciendo que la presentación de los certificados de edificio seguro o los certificados de no conformidad será requerida de manera conjunta con las declaraciones juradas anuales obligatorias cuyo vencimiento se establecerá en una disposición que recaerá a los fines y efectos del artículo 12° de la Ley 941. La obligación de certificar los edificios conforme las Disposiciones N° 411-DGDYPC-2011y N° 1875-DGDYPC-2011 y la presente rigen para todos los casos



		sin excepción alguna. Déjase sin efecto el artículo 3° de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011 estableciendo que aquellos edificios que hayan obtenido el certificado de edificio seguro conforme lo establecido en la Disposición N° 411/DGDYPC/2011 y Disposición N° 1875-DGDYPC-2011 podrán hacer los relevamientos cada 2 años de acuerdo a las necesidades del edificio. Del mismo modo aquellos casos en que no se obtenga el certificado de edificio seguro deberá relevarse nuevamente en el término de un año. Los profesionales autorizados a realizar la Certificación de Edificio Seguro estipulada deberán tratarse de Ingenieros, Licenciados en Seguridad e Higiene, Técnicos matriculados por resolución 313/83 del MTSS, arquitectos, técnicos matriculados en el Consejo Profesional de Ingeniería Civil y Licenciados en Seguridad. Los administradores, en cumplimiento del artículo 11° de la Ley 941, deberán asegurarse de que el profesional actuante posea la matrícula habilitante al día y sin sanciones que impidan su actuación. Establecese que, respecto del artículo 4° (2° párrafo) de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011, la constatación, de acuerdo a las características específicas del edificio fiscalizado, el cumplimiento de las normas de semáforos lumínico y sonoro, O.M.N° 41768, si posee certificado puesta a tierra de sistemas eléctricos conforme la guía de mediciones de magnitudes de puesta a tierra (resistencias, resistividades y gradientes) según Resolución COPIME N° HIST. 1.1 - Norma IRAM 2281-Parte II deberá plasmarse en el informe inicial únicamente y en los casos que sea necesario realizar la reparación correspondiente. Modificase el artículo 7° de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011 en cuanto a la apertura del “Libro de Control de Seguridad Edilicia” estableciendo que el mismo podrá contar con apertura ante escribano o ser autorizado de manera gratuita por ante las oficinas del Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
Disposición N° 3315	2011	No publicada. Libros obligatorios para los Administradores de Consorcios.
Disposición N° 3316	2011	Prorrógase la feria administrativa del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal por el término de 90 días a partir del 12 de septiembre de 2011, quedando suspendidos los plazos procesales durante dicho lapso. Establecese que a partir del día 19 de septiembre de 2011 y hasta la reapertura de las oficinas de Av. Patricias Argentinas 277, CABA se atenderá al público para reclamos contra administradores conforme la Ley 941 y Decreto 551/10 en las oficinas de la Dirección General sitas en la calle Moreno 1170, PB, CABA. Dicha atención será exclusiva para consorcistas y a los fines de recepcionar la documentación con su correspondiente denuncia por escrito para ser posteriormente evaluada y, en su caso, instruida por los profesionales actuantes en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
Disposición N° 3359	2011	Modificase el artículo 2° de la Disposición N° 3882-DGDYPC-2010. La apertura del “Libro de Control Sanitario y Agua Potable”, en caso de contar con el formato estipulado, comenzará a autorizarse en las oficinas del Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad



"2014, Año de las letras argentinas"

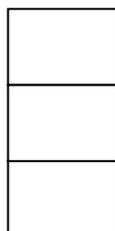
		Horizontal dejando sin efecto la necesidad de apertura ante escribano. Artículo 2°.- Dejase sin efecto el inciso e) del artículo 3° de la Disposición N° 3882-DGDYPC-2010 estableciendo que no es necesaria la firma del Director Técnico y es requisito esencial e ineludible la firma del administrador o representante legal del consorcio (inc. f) de la Disposición N° 3882-DGDYPC-2010).
Disposición N° 3570	2011	Establece que a los fines de la aplicación y control de cumplimiento del artículo 13° de la Ley 941 y del artículo 13° del Anexo I del Decreto 551/10 se entiende por mínimo quórum: al cincuenta por ciento más uno de los copropietarios del edificio con capacidad para afrontar y votar en asamblea
Disposición N° 3761	2011	Establece la baja de los administradores cuyo listado se adjunta en Anexo. Se permitirá la solicitud de inscripción de los administradores dados de baja en la presente a partir de los doce meses de publicada la misma en el boletín oficial.
Disposición N° 4116	2011	Establece parámetros a seguir al momento de aplicar las sanciones conforme el artículo 16 inc. a) de la Ley 941. Determinase que en aquellos casos que lo amerite se tomará en cuenta la actitud del administrador posterior a la imputación de la denuncia a los fines de disminuir en hasta un cincuenta por ciento la sanción predeterminada para el o los artículos infringidos.
Disposición N° 4381	2011	Prorrógase el plazo de cumplimiento de la Disposición N° 2246-DGDYPC-2011 hasta el 1° de enero de 2012.
Disposición N° 4704	2011	Aprueba la ampliación del listado de entidades habilitadas mediante la Disposición N° 3144-DGDYPC-2010 para otorgar el certificado válido conforme el artículo 4° inc. f) de la Ley 941.
Disposición N° 4713	2011	Establece que aquellos administradores dados de baja mediante la Disposición N° 3761-DGDYPC-2011 no podrán requerir la inscripción por ante el registro de administradores por idéntico plazo que el establecido en el artículo 2° de la misma cuando resulten integrantes responsables y/o representantes legales de una persona jurídica.
Disposición N° 5003	2011	Para dar legal cumplimiento al artículo 9° inc. d) el administrador deberá mantener al día y conforme a la normativa vigente el "Libro De Ingreso y Egreso De Proveedores" donde deberán registrarse los datos del ingreso y egreso de todos los proveedores abocados al mantenimiento de los bienes comunes del consorcio; quedando exentas las contrataciones particulares de los consorcistas; el que deberá encontrarse en el consorcio para sus debidos registros, estando siempre a disposición de los consorcistas o del GCBA.
Disposición N° 5064	2011	Prorroga la feria administrativa del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal desde el 19 de diciembre de 2011 hasta el 1° de febrero de 2012, quedando suspendidos los plazos procesales durante dicho lapso. Establece que a partir del día 7 de diciembre de 2011 y hasta la reapertura de las oficinas de Av. Patricias Argentinas 277, CABA se atenderá únicamente a los administradores que requieran su inscripción o soliciten la autorización de "Libros De Ingreso y Egreso De Proveedores"; (Disposición N° 5003-DGDYPC-2011) en el CGPC N° 6 Av. Díaz Vélez 4558,

"2014, Año de las letras argentinas"

		CABA.
Disposición N° 199	2012	Prorroga la feria administrativa en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal hasta el 15 de marzo de 2012 quedando suspendidos los plazos procesales durante dicho lapso.
Disposición N° 1000	2012	Establece que para el caso de que la Asamblea de propietarios citada a los efectos de tratar la renovación del mandato del administrador no alcanzare el mínimo quórum establecido por la Disposición N° 3570-DGDYPC-2011, el mandato en ejercicio se entenderá como tácitamente renovado por el plazo de un año.
Disposición N° 1001	2012	Establece que a los fines establecidos en el Artículo 9° inc. h) de la Ley 941 la Asamblea que disponga la apertura de la cuenta bancaria a nombre del consorcio, o la continuidad de la ya existente, podrá por mayoría simple disponer la autorización exclusiva e individual del administrador, para el uso de la firma, sin necesidad de actuación conjunta, salvo disposición especial establecida en el reglamento de copropiedad y administración.
Disposición N° 1528	2012	Establece una feria administrativa sin atención a los administradores y con suspensión de los plazos procesales para toda actuación en que sean parte los mismos durante el periodo de 30 días a contar desde el día 10 de julio de 2012, a los fines y efectos de evitar inconvenientes en la atención al público y en el proceso de la documentación por la mudanza a realizarse por el CGPC N° 6 sito en Av. Díaz Vélez 4558, CABA lugar donde se encontraba la atención a los administradores.
Disposición N° 1670	2012	Prorroga la feria administrativa sin atención a los administradores y con suspensión de los plazos procesales para toda actuación en que sean parte los mismos durante el periodo de 30 días a contar desde el día 13 de agosto de 2012, a los fines y efectos de evitar inconvenientes en la atención al público y en el proceso de la documentación por la mudanza a realizarse por el CGPC N° 6 sito en Av. Díaz Vélez 4558, CABA lugar donde se encontraba la atención a los administradores.
Disposición N° 1676	2012	Se otorga la baja del listado de entidades habilitadas mediante las disposiciones N° 3144-DGDYPC/10 y N° 4704-DGDYPC/11.
Disposición N° 1698	2012	Dispone que los Consorcios de Propiedad Horizontal deberán, por medio de la Administración del Consorcio correspondiente, exhortar al personal dependiente de cada uno de los Consorcios, a que concurra anualmente a las capacitaciones que brinda el Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH). Los responsables de la Administración de Consorcios deberán acreditar todos los años al 15 de diciembre, la asistencia del personal de cada Consorcio a la capacitación, acompañando copia del certificado extendido por el Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH), a esta Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, para ser agregado a su legajo.
Disposición N° 1808	2012	Otorgase la baja del listado de entidades habilitadas mediante la Disposición N° 419-DGDYPC-2011 para otorgar el certificado válido conforme el artículo 4° inc. f)

"2014, Año de las letras argentinas"

		de la Ley 941.
Disposición N° 1809	2012	Establece que para dar legal cumplimiento al artículo 9° inc. d) el administrador deberá mantener al día y conforme a la normativa vigente un "Libro de Datos 2010-2011-2012 DGDyPC-GCBA" por cada consorcio administrado, donde deberán registrarse los datos que se establecen en el Anexo I de la presente.
Disposición N° 1978	2012	Prorroga el plazo expresado en el artículo 2° de la Disposición 1698-DGDYPC-2012 hasta el 10 de diciembre de 2012 a fin de implementar lo dispuesto en el artículo 1° de la misma norma, de manera que los Administradores de Consorcios deberán acreditar en dicho plazo la inscripción del personal del Consorcio ante el Registro Público de Administradores de Consorcios.
Disposición N° 2145	2012	Autorízase a las entidades detalladas en el Anexo I de la presente a emitir los certificados a los fines de que los administradores den cumplimiento a la obligación establecida en el Artículo 4° inc. f) de la Ley 941 conforme la descripción detallada y en la calidad autorizada (certificados para nueva inscripción y certificados para renovación anual)
Disposición N° 2643	2012	Autorízase a varias entidades a emitir los certificados con idénticos fines y efectos que las autorizaciones otorgadas mediante la Disposición N° 2145-DGDYPC-2012. Las entidades que se autorizan mediante la presente poseen idénticos derechos y obligaciones que las autorizadas mediante la Disposición N° 2145-DGDYPC-2012.



ANEXO II. Secuencia normativa de la Feria y sus prórrogas:

- **DISP 2067 DGDyPC 11** Establece feria administrativa **13 de julio al 12 de agosto de 2011**
- **Disp 2635 DGDYPC 11** prorroga feria **sin atención al público y con interrupción de los plazos procesales** durante 30 días a contar desde el día 15 de agosto de 2011.
- **Disp 3316 DGDYPC 11** Prorroga feria por 90 días a partir del 12 de septiembre de 2011, **quedando suspendidos los plazos procesales** durante dicho lapso; a partir del día 19 de septiembre de 2011 y hasta la reapertura de las oficinas de Av. Patricias Argentinas 277, CABA se atenderá al público para reclamos contra administradores conforme la Ley 941 y Decreto 551/10 en las oficinas de la Dirección General sitas en la calle Moreno 1170, PB, CABA. Dicha atención será exclusiva para consorcistas y a los fines de recepcionar la documentación con su correspondiente denuncia por escrito para ser posteriormente evaluada y, en su caso, instruida por los profesionales actuantes en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal;
- **Disp 5064 DGDYPC 11** Prorrógase la feria desde el 19 de diciembre de 2011 hasta el 1° de febrero de 2012, quedando suspendidos los plazos procesales durante dicho lapso; establécese que a partir del día 7 de diciembre de 2011 y hasta la reapertura de las oficinas de Av. Patricias Argentinas 277, CABA **se atenderá únicamente a los administradores que requieran su inscripción** o soliciten la autorización de "Libros De Ingreso y Egreso De Proveedores"; (Disposición N° 5003-DGDYPC-2011) en el CGPC N° 6 Av. Díaz Vélez 4558, CABA;
- **Disp 199 DGDYPC 12** Prorrogase la feria administrativa en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal hasta el 15 de marzo de 2012 quedando suspendidos los plazos procesales durante dicho lapso.



- **Disp 1528 DGDYPC 12** feria administrativa **sin atención a los administradores y con suspensión de los plazos procesales** para toda actuación en que sean parte los mismos durante el periodo de 30 días a contar desde el día 10 de julio de 2012, a los fines y efectos de evitar inconvenientes en la atención al público y en el proceso de la documentación por la mudanza a realizarse por el CGPC N° 6 sito en Av. Díaz Vélez 4558, CABA lugar donde se encontraba la atención a los administradores.
- **Disp 1670 DGDYPC 12** Prorrogase la feria administrativa **sin atención a los administradores y con suspensión de los plazos procesales** para toda actuación en que sean parte los mismos durante el periodo de 30 días a contar desde el día 13 de agosto de 2012, a los fines y efectos de evitar inconvenientes en la atención al público y en el proceso de la documentación por la mudanza a realizarse por el CGPC N° 6 sito en Av. Díaz Vélez 4558, CABA lugar donde se encontraba la atención a los administradores.

En lo que al periodo auditado respecta, la citada feria observó etapas diferentes que en su conjunto absorbieron 97 días hábiles sobre los 245 del periodo completo. Es decir que la feria tuvo un alcance porcentual del 39,6% de los días laborables.



Anexo III: cuadro evolutivo de denuncias

Cuadro evolutivo: Reclamos ante el RPA entre el total de la DGDyPC								
concepto	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Crecim % 2010-2012
Días hábiles	248	246	246	245	249	248	246	
Denuncias (Nota 575 de DGDyPC)					138	322	412	198.6
Denuncias/día hábil (base datos auditado)					0.6	1.3	1.7	
Denuncias Anuario estadístico	138	50	73	47	140	321	418	198.6
Denuncias/día hábil (base datos anuario)	0.6	0.2	0.3	0.2	0.6	1.3	1.7	
% /reclamos totales DGDyPC	1.7	0.5	0.6	0.5	1.2	2.7	3.3	175

