

<b>INFORME EJECUTIVO</b>	
<b>Lugar y fecha de emisión</b>	Buenos Aires, Agosto de 2014
<b>Código del Proyecto</b>	5.13.11
<b>Denominación del Proyecto</b>	Registro Público de Administradores de Consorcios. Auditoría de gestión
<b>Período examinado</b>	Año 2012
<b>Jurisdicción</b>	. Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana.
<b>Ente auditado</b>	Registro Público de Administradores de Consorcios
<b>Objeto</b>	Registro Público de Administradores de Consorcios. Período 2012
<b>Objetivo</b>	Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de eficiencia, eficacia y economía.
<b>Alcance</b>	Verificar y evaluar el cumplimiento de la Ley 941 y Disposiciones vigentes relacionadas con el objeto.
<b>Período de desarrollo de tareas de auditoría</b>	Las tareas de campo han sido desarrolladas entre el 22 de mayo y el 12 de noviembre de 2013.
<b>Limitaciones al alcance</b>	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 mismos<sup>1</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legajos de personal Locación de Servicios.</li> <li>• Legajos de personal Asistente Técnico.</li> <li>• Legajos de personal Planta de Gabinete.</li> </ul>
<p><b>Aclaraciones previas</b></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 km<sup>2</sup> equivalente a 9 unidades por manzana.</p> <p><b>Marco legal:</b> la actividad se encuadra en la Ley 941 de la CABA, reglamentada por Decreto 551 GCBA 10.</p> <p><b>Ente auditado: Registro Público de Administradores de Consorcios (RPA).</b> 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><b>Estructura organizacional del ente:</b> 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>

<sup>1</sup> 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><b>Funciones del RPA:</b> 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><b>Administradores de consorcios:</b> 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 28374<sup>2</sup>. En el periodo auditado se inscribieron 722 administradores.</p> <p><b>Conсорcistas:</b> 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><b>Observaciones principales</b></p>	<p><b>5.1 Generales</b></p> <p><b>5.1.1</b> El RPAC no es Unidad Ejecutora de la actividad lo cual manifiesta limitaciones operativas para el cumplimiento</p>

<sup>2</sup> 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><b>5.2 Entes jerárquicos del RPA</b></p> <p><b>A la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor:</b></p> <p><b>5.2.2 Registros de personal:</b> se ha observado la existencia de un control interno sensiblemente débil por parte de la Unidad Ejecutora en materia de recursos humanos( ).</p> <p><b>5.25 Cursos de capacitación de administradores de consorcios:</b> 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><b>5.3 Estructura organizacional</b></p> <p><b>5.3.1 Recursos humanos</b> escasos para la carga operativa en materia de matriculaciones, denuncias y consultas.</p> <p><b>5.3.2 Planificación:</b> no se ha podido verificar la existencia de una planificación ni de objetivos mensurables para el desempeño del RPA.</p> <p><b>5.5 Gestión funcional</b></p> <p><b>5.5.1 Inspectores:</b> 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><b>5.5.2 Estructura organizacional:</b> el RPAC no posee una estructura formal a pesar de su complejidad funcional.</p> <p><b>5.5.5 Circuitos y procedimientos internos:</b> no existen circuitos formales<sup>3</sup>.</p> <p><b>5.5.7 Sumarios de denuncias<sup>4</sup></b></p> <p><b>a. Resolución de denuncias:</b> respecto de los expedientes iniciados en el año 2012 <b>no hubo resolución de ninguno</b> de ellos<sup>5</sup>.</p> <p><b>b. Sanciones a infractores:</b> 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><b>5.5.8 Expedientes de administradores de consorcios<sup>6</sup></b></p> <p><b>c. Declaraciones juradas de administradores inscriptos:</b> sólo el 2% presentó la Declaración Jurada durante el ejercicio 2012.</p>
--	---

<sup>3</sup> 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.*

<sup>4</sup> 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.*

<sup>5</sup> Respuesta de DGDyPC a Nota 575 AGCBA 13.

<sup>6</sup> 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.*

	<p><b>5.6 Gestión de personal</b></p> <p><b>5.6.1. Capacitación agentes RPA:</b> no se podido verificar la existencia de un Plan de capacitación y formación del personal de la entidad.</p> <p><b>5.7 Gestión de recursos materiales</b></p> <p><b>5.7.1 Recursos físicos y tecnológicos:</b> se observa inadecuación e insuficiencia de los mismos para la carga operativa citada en 5.3.1</p> <p><b>5.8 Control interno</b></p> <p><b>5.8.1 General:</b> ausencia de un sistema de control interno durante el periodo auditado.</p> <p><b>5.8.2 Gestión y control de Información. Denuncias de consorcistas:</b> se observan déficits de información en materia de precisión y exhaustividad de datos ( ).</p> <p><b>5.8.4 Libro de Quejas:</b> el 83,3 % de las quejas efectuadas no contienen datos completos del reclamante, además de la firma tal como lo prescribe la Ley 2247/06<sup>7</sup>.</p>
--	---

<sup>7</sup> 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><b>5.8.5 Legajos de personal</b></p> <p><b>5.8.5.2 Legajos de personal Locación de Servicios:</b> No han sido puestos a disposición por la DGTaYL de la SGCyAC.</p> <p><b>5.8.5.3 Legajos de personal Asistente Técnico:</b> No han sido puestos a disposición por la DGTaYL de la SGCyAC.</p> <p><b>5.8.5.4 Legajos de personal Planta de Gabinete:</b> No han sido puestos a disposición por la DGTaYL de la SGCyAC.</p>
<p><b>Conclusión</b></p>	<p><b>Conclusión:</b> 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>
--	--

