

INFORME FINAL DE AUDITORÍA

PROYECTO N° 1.11.02.02.02

PROMOVER FISCALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

AÑO 2001

AUDITORIA DE GESTION

Buenos Aires, Marzo 2004

**AUDITORÍA GENERAL
DE LA CIUDAD DE
BUENOS AIRES**

Av. Corrientes 640 - Piso 5° - Capital Federal

Presidente

Lic. Matías Barroetaveña

Auditores Generales

Dra. Alicia M. J. Boero

Dr. Vicente M. Brusca

Dr. Rubén A. Campos

Dr. Nicolás Corradini

Lic. José Luis Giusti

Lic. Josefa A. Prada

I.

CÓDIGO DE PROYECTO:

1.11.02.02.02

NOMBRE:

Promover Fiscalización de Obras e Instalaciones.

II. Auditoría de Gestión.

PERÍODO BAJO EXAMEN

2001

OBJETIVO

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos del programa.

ALCANCE

Examen del control interno y de los expedientes de control de registro de obras e instalaciones y la adecuación de la aplicación de los recursos para el logro de la metas fijadas.

III. **PROGRAMA:**

Programa N° 351: Promover fiscalización de Obras e Instalaciones.

Jurisdicción N° 35 Secretaría de Planeamiento Urbano.

UNIDAD EJECUTORA DEL PRESUPUESTO:

Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro

SECRETARÍA:

Secretaría de Planeamiento Urbano

EQUIPO DESIGNADO:

Dra. Alejandra Gonzalez (Supervisora Coordinadora)

Cdr. Eduardo Favilla (Supervisor)

Lic. José Amuchastegui

Dra. Betina Canicoba

Dra. Valeria Donnantuonni

Srta. Carla Gómez

Arqta. María Alejandra Olivarez

Cdor. Jorge Passarelli

Arqto. Diego A. Scipioni

**Informe Final de Auditoría
Proyecto N° 1.11.02.02.02**

**Sr. Presidente
De la Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires
Lic. Jorge Telerman**

Introducción

La Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, en uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 131, 132 y 136 de la Ley N° 70 y en cumplimiento de la planificación institucional aprobada por Resolución N° 198/2001 de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, dependiente de la Ex Secretaría de Planeamiento Urbano.

1. Objeto

Auditoría de Gestión del Programa Presupuestario N° 351 de la Jurisdicción 35, Ex Secretaría de Planeamiento Urbano, año 2001.

2. Objetivo

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos del programa.

3. Alcance

Examen del control interno y de los expedientes de control de registro de obras e instalaciones y la adecuación de la aplicación de los recursos para el logro de la metas fijadas.

El examen fue realizado de conformidad con las normas de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires aprobadas por la ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aplicándose los siguientes procedimientos de auditoría:

- Recopilación y análisis de Leyes, Normas, Decretos, Ordenanzas, Resoluciones y demás normativa vigente durante el período en estudio¹.
- Relevamiento de la estructura orgánico-funcional y de los circuitos y procedimientos de control relevantes.
- Análisis de las notas, cuestionarios, formularios, documentación e informes suministrados por el organismo.
- Entrevistas con personal de Dirección General auditada.
- Comprobaciones matemáticas de significatividad y consistencia.

¹ Ver Anexo I del presente Informe.

- Selección de la muestra de auditoría.
- Pruebas selectivas según criterios profesionales, en determinadas áreas críticas seleccionadas, de acuerdo a los resultados de la previa evaluación del sistema de control.
- Verificaciones y observaciones “in situ”.

El trabajo de auditoría se realizó en la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, sobre la cual se determinaron las áreas críticas correspondientes a una de las Direcciones de Control a su cargo; la Dirección de Control de Obra y los departamentos que de ella dependen²:

- ✓ Dirección de Control de Obra: Mesa de Registro,
- ✓ Departamento de Registro e Inspección,
- ✓ Departamento de Legales y Urbanística,
- ✓ Registro de Profesionales Verificadores de Obra.

Las tareas propias del objeto de examen fueron desarrolladas entre los meses de marzo a octubre del 2002. El mismo se desarrolló en forma contemporánea a la auditoría legal y financiera, Proyecto N° 1.11.01.01.02, de acuerdo a lo estipulado en el Plan Anual aprobado por Resolución N° 198/2002.

4. Limitaciones al Alcance

El examen de la presente auditoría no se vio limitado en su alcance.

5. Aclaraciones Previas

a. **Auditorías Previas:**

La Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires realizó en la DGFOC la auditoría legal y financiera del año 2000, cuyo informe final fue aprobado por el Colegio de Auditores el 09/04/03³. Dado que, durante el período auditado, la Dirección General no tenía conocimiento formal de las recomendaciones efectuadas en el último informe, no se evaluó la implementación de las mismas.

b. **Estructura Organizativa:**

Sobre este aspecto se remite a la lectura del Anexo II del Informe Final de Auditoría Proyecto N° 1.12.01.01, citado en el punto anterior, un resumen del mismo se presenta en el Anexo II del presente informe.

c. **Objetivos del Programa:**

Según surge del presupuesto aprobado para el año 2001 por la legislatura: *“Entender en el ejercicio del poder de Policía y en la inspección de las obras civiles de Arquitectura, las dadas en concesión, e*

² Por sus características propias, es opinión de esta Auditoría, no incluir en este análisis a la “Dirección de Control de Instalaciones”, la que necesitaría el desarrollo de una auditoría específica.

³ Informe Final de Auditoría Proyecto N° 1.12.01.01, www.agcba.gov.ar, Informe Final N° 247.

instalaciones, que se proyecten y ejecuten en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Fiscalizar el Catastro geográfico y jurídico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Entender en la aplicación de los regímenes de propiedad horizontal en la subdivisión de edificación. Supervisar el estudio y control técnico y legal para el registro de mensuras y el estado parcelario. Entender en el estudio y aplicación de las normas jurídicas vigentes en la materia.”

d. **Áreas Críticas, objetivos y criterios aplicados:**

De las Direcciones que conforman la DGFOC, la auditoría se realizó sobre la Dirección de Control de Obras entendiendo que la Dirección de Control de Instalaciones y la Dirección de Catastro merecen auditorías específicas.

De acuerdo a los objetivos del programa, la DGFOC tiene la particularidad de trabajar un 90% en función de las demandas presentadas por los particulares .

Estas demandas engloban desde la presentación de planos de obras nuevas para aprobar hasta consultas, denuncias , pedidos de inspección, avisos de obras, solicitud de normas en predios (cuando estas no están fijadas), oficios judiciales etc.

El 10% restante son actuaciones originadas por la propia Dirección : inspecciones, clausuras, sanciones, aprobación de disposiciones, carpetas, memos internos etc.

Es por ello que en la determinación de las áreas críticas se seleccionó dentro de **la Dirección de Control de Obras** el sector involucrado principalmente en la registración de planos (aprobación) como es **Mesa De Registro** (y sus vinculaciones con otros sectores) y el sector que ejerce el control sobre las obras que es el correspondiente a **Profesionales Verificadores de Obra** .

Respecto a **los controles de expedientes** si bien no se encontraron estadísticas⁴ o diagnósticos al respecto, cuando se estaban realizando los trabajos de relevamiento, esta auditoría pudo comprobar que existe un excesivo transcurso de tiempo en la resolución de las demandas como así también cierta desprolijidad en el llevado de las actuaciones e informalidad de los procedimientos en las tramitaciones que se realizan en la DGFOC y es por ello que se aplicaron procedimientos de auditoría en los distintos circuitos relevados, en el control integral de las obras nuevas y en las Disposiciones emitidas por la DGFOC .⁵

Las áreas y actividades seleccionadas consideradas como críticas se corresponden con:

⁴ Las estadísticas encontradas se corresponden únicamente a los registros del Sistema Unificado de Mesa de Entradas (SUME) las cuales reflejan el total de actuaciones ingresadas sin diferenciar destino, traslados, tiempos empleados etc.

⁵ En este sentido esta auditoría considera de suma importancia aclarar que de acuerdo a lo verificado e informado en el relevamiento, cuando los planos de una obra ingresan a Mesa de Registro y está completa la información se les da un primer visado aún antes de ser revisado lo cual habilita al profesional a dar comienzo a las obras. Es por ello que se consideró de relevancia el control que ejerce la Dirección y las distintas áreas sobre los expedientes.

- I. Mesa de Registro
- II. Profesionales Verificadores de Obra
- III. Circuito de control de expedientes
- IV. Control integral de las obras
- V. Disposiciones emitidas por la Dirección General

I. **Mesa de Registro:**

La “**Mesa de Registro**” tiene como función principal registrar todos los planos y demás requisitos que componen los siguientes trámites: a) permiso de obra; b) ajustes de obra, c) aviso de obra; d) obras en contravención; e) modificación y ampliación con demolición parcial; f) demolición total. Se compone específicamente de dos sectores: Sector Administrativo y Área Técnica.

El sector administrativo. Es el que recibe diariamente los despachos de obra nueva, aviso, demoliciones, ajustes de obra, notas, registros, oficios judiciales y consultas al código.

Las consultas al código las realizan los profesionales que son responsables de las obras. La mayoría de ellas y sus respuestas se realizan verbalmente. Los temas de consultas se refieren típicamente a aclaraciones sobre las observaciones que pudieran tener los expedientes en trámite y en menor medida a consultas relacionadas con la aplicación del Código de Planeamiento Urbano y el Código de la Edificación.

Las demás tareas administrativas de la “Mesa de Registro” son: entrega de los planos visados y / o aprobados, entrega de observaciones a los profesionales responsables, recepción de las observaciones cumplimentadas; búsqueda de expedientes.

El Área Técnica se dedica principalmente al asesoramiento, análisis y aprobación de los expedientes que se presentan para su correspondiente registración contando para ello con seis profesionales de planta permanente.

II. **Profesionales Verificadores de Obra:**

En el marco de la aplicación del Decreto N° 733GCBA/1999 se creó el “Registro de Profesionales Verificadores de Obra” (en adelante PVO) a fin de controlar la actividad.

El objetivo principal de este sistema está descrito en su artículo 1° dice “ *créase en el ámbito de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, área de la Secretaría de Planeamiento Urbano, en el marco complementario del correspondiente al servicio de contralor de las obras realizadas por terceros que obligatoria y regularmente es llevado a cabo por la Administración, el Registro de Profesionales Verificadores de obra (PVO), con el objeto de contribuir a la mejor consecución de las responsabilidades atribuidas a la mencionada*

repartición, la cual ajustará su Procedimiento Operativo Normalizado a las determinaciones del presente decreto.”

Este registro está compuesto por arquitectos e ingenieros habilitados para realizar proyecto y dirección de obra a quienes se les encomiendan las verificaciones especiales contempladas en el Decreto N° 733. Fue organizado por la DGFOC quien también ejerce el control y supervisión. Cuenta para su administración con un Consejo Ejecutivo que está integrado por el titular de la citada Dirección General quien ejerce su presidencia y por un delegado titular y otro suplente de los Consejos Profesionales Específicos, como así también de las asociaciones profesionales y de las Instituciones académicas vinculadas con la actividad de la construcción (Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo; Consejo Profesional de Ingeniería Civil; Consejo Profesional de Ingeniería Industrial, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Facultad de Ingeniería, Sociedad Central de Arquitectos, Centro Argentino de Ingenieros) . De acuerdo al” Reglamento General de PVO”, que fuera aprobado por disposición N° 993 DGFOC 2000 este Consejo tiene como función primordial todo lo concerniente al funcionamiento del Registro de Profesionales Verificadores de Obra. La cantidad de verificaciones a realizar en cada obra dependen del tipo de obra. Las mismas están especificadas en el reglamento del PVO.⁶

DESCRIPCIÓN	OBRA NUEVA					MODIFICACIÓN Y AMPLIACION		OBRAS ATÍPICAS
	VIV. MULTIFAMILIAR			OTRAS		MENORES	MAYORES	
	CON PORTERIA	SIN PORTERIA		Menores de 500 m2 cub.	Mayores de 500 m2 cub.	No amplíen mas del 50% de lo existente o se modifique una obra de 500 m2 cub. O menos.	Se amplíen mas del 50% de lo existente o se modifique una obra de mas 500 m2 cub.	
Hasta 500 m2 que no excedan las 4 unidades y/o 3 plantas		Mas de 500 m2 o las que excedan de 4 unidades y/o 3 plantas						
								Son obras que por su características requieren un régimen de verificaciones Especiales Diferentes (*)

⁶ El reglamento del PVO especifica en su artículo VII , la oportunidad y la cantidad de acuerdo a lo siguiente:

❖ **Verificación Especial N° 1**

Se deberá solicitar una vez concluida la ejecución de todos aquellos elementos de la obra que establezcan la implantación en el terreno de los elementos y materiales que tendrán carácter permanente en la futura construcción.

❖ **Verificación Especial N° 2**

Se deberá solicitar una vez concluida la ejecución de todos los elementos de la estructura resistente independiente del edificio, sean ellos de cualquier tipo de material y técnica constructiva. Si no existiera deberá solicitarse una vez concluida la ejecución de la mampostería portante y los entresijos.

❖ **Verificación Especial N° 3**

Se deberá solicitar una vez concluida la ejecución de todos los muros y tabique divisorios que definan las dimensiones de los ambientes e instalados todas las aberturas y elementos accesorios necesarios para garantizar las condiciones de iluminación y ventilación, así como también al estar tendidas las montantes de las instalaciones complementarias.

❖ **Verificación Especial N° 4**

Se deberá solicitar una vez concluida la obra y dentro del plazo de los 20 días hábiles establecidos por el CE, pudiendo faltar únicamente la ejecución de pintura o algo de carácter estético cuyas características no estén reguladas en el CE.

La cantidad y tipo de verificaciones que deben ser solicitadas por los Directores de Obra les serán notificadas al momento de retirar los planos registrados, mediante el formulario “COMPROMISO DEL DIRECTOR DE OBRA” conforme al tipo de obra y al siguiente cuadro:

CANTIDAD DE INSPECCIONES	4	2	3	2	4	1	2	A determinar exclusivamente por el DG
TIPO DE VERIFICACIÓN	Verif. Especial Nº 1-2-3-4-	Verif. Especial Nº 1-4-	Verif. Especial Nº 1-3-4-	Verif. Especial Nº 1-4	Verif. Especial Nº 1-2-3-4-	Verif. Especial Nº 1-2-3-4-	Verif. Especial Nº 1-2-4-	

(*) Nota: Todas las obras que contengan varios edificios en el mismo predio, deberán cumplir con Verificaciones Especiales para cada Edificación. Para el caso especial de mas de una torre por predio, cada torre será verificada cuatro veces durante su ejecución, conforme las etapas detalladas. Para los demás casos, de acuerdo al tipo de obra, la cantidad y tipo de verificación especial serán determinados por el Director General de la DGFOyC.

Cuando se prevea subdividir la obra en PH bajo el régimen de la Ley 13.512, el Dir. Obra podrá solicitar para los casos en que no sea obligatoria la Verificación Especial Nº 3.

El Sistema de PVO cuenta con un software propio, diseñado a medida, que le permite tener una base de datos completa e integral de todo lo que compone al sistema que en rasgos generales involucra a los profesionales inscriptos en el registro y a las actuaciones propiamente dichas. Los verificadores son designados por sorteo a través del sistema del software.

III. Circuito de control de expedientes:

Se refiere al control sobre el cumplimiento de lo actuado en una demanda.

IV. Control Integral de Obras:

Se refiere al control sobre el cumplimiento de todos los requisitos solicitados en las presentaciones de obras (planos constructivos, de incendios, de instalaciones eléctricas, de instalaciones sanitarias, ascensores etc).

V. Disposiciones emitidas por la Dirección General. Análisis Legal:

Siendo que el presente proyecto se trata de una auditoría de gestión, el análisis legal se centró sobre dos ejes: uno, dado por la actividad de la Unidad Ejecutora relativa a la toma de decisiones, que se halla plasmada -básicamente- en las disposiciones emitidas durante el período examinado. El otro, vinculado con la auditoría acerca del ejercicio de poder de policía que le compete a la DGFOC, relacionado con la aplicación de sanciones a profesionales, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.4.3.X del Código de la Edificación.

Del análisis de las 2088 Disposiciones emitidas por la DGFOC, durante el año 2001, se verificaron que los principales actos se corresponden con:

Clasificación de las Disposiciones	Cantidad	Porcentaje
Clausuras de obras	190	9.10
Levantamiento de Clausuras	26	1.25
Sanción a profesionales	57	2.73
Intimaciones	993	47.55

Autorizaciones	687	32.90
Cancelación permiso de conservación	34	1.63
Varios	101	4.84
TOTAL	2088	100.00

A los efectos de ordenar el análisis, se las agrupó en cuatro rubros distintos, de acuerdo al objeto dispuesto:⁷

- Sanciones a profesionales y rehabilitaciones.
- Autorizaciones.
- Clausuras y levantamientos.
- Intimaciones derivadas de relevamientos geográficos efectuados por la empresa Sistemas Catastrales S.A..

Sanciones a profesionales. Este rubro se refiere a las sanciones impuestas por la DGFOC a los profesionales responsables de las obras civiles vigiladas, cuando éstos cometen alguna falta de las comprendidas en los artículos 2.4.3.3. “Aplicación de suspensión en el uso de la firma” y 2.4.4. “Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones municipales” del Código de la Edificación; y se halla muy vinculado al segundo eje temático analizado.

Autorizaciones. En este rubro se agrupan las disposiciones emitidas por la DGFOC en las cuales ésta otorga su consentimiento, ya sea a los particulares o a los diferentes sectores dependientes administrativamente, para proceder en el sentido solicitado (como por ejemplo, la autorización para compensar una línea de frente interno -a un particular- o al desmantelamiento de la estructura sostén de una antena -a una determinada área dependiente de la DGFOC).

Clausuras, Paralizaciones y Levantamientos de Clausura. Este grupo incluye las disposiciones mediante las cuales la DGFOC ordena la clausura, paralización (o su levantamiento) de una obra, en ejercicio directo del poder de policía que le compete respecto de las obras civiles o de ingeniería de los particulares.

Intimaciones derivadas de los relevamientos geográficos efectuados por Sistemas Catastrales S.A. En este grupo se incluyen las intimaciones a los propietarios de obras sin permiso -reglamentarias o antirreglamentarias- efectuadas por la DGFOC en virtud del relevamiento geográfico realizado por la empresa Sistemas Catastrales S.A.

e. **Auditoría de Gestión:**

⁷ Debe tenerse presente, que la agrupación propuesta por el equipo auditor para este tramo del informe, lo ha sido a los meros efectos de facilitar el orden en el análisis y exposición de los hallazgos, y que, en consecuencia, un expediente analizado en el grupo "Sanciones a Profesionales", puede reflejar otras situaciones que excedan a ese tema, pero que también contribuyan a arrojar luz acerca del examen de la gestión de la Administración

La gestión del programa fue analizada según los siguientes objetivos y criterios de auditoría

Áreas y/o actividades críticas	Objetivo analizado	Criterio
A) MR Mesa de registro	Verificar a partir de la selección de una muestra la productividad del sector en función de la totalidad de los trámites ingresados, los tiempos aplicados en la resolución, controles internos, estadísticas, relación con otros sectores de la DGFOC y resultados generales	Eficiencia Comparada
B) PVO (Profesionales verificadores de Obra)	Verificar, a partir de obras seleccionadas, el cumplimiento de las diferentes etapas establecidas en el sistema (1 a 4 verificaciones en distintas etapas de obra), relación con el sistema de registro propio del sector y resultados generales	Eficiencia Comparada Presupuestario
C) Circuito de control de expedientes	Verificar los procedimientos y controles implementados por cada área con las tramitaciones (expedientes-notas) que recibe. Circuito Mesa de Registro (MR) al DRI (Departamento de Registro e Inspección); Mesa de Registro (MR) a Departamento de Legislación y Urbanismo (DLEG y Urb)	Eficiencia Comparada Normativa
D) Control integral de una obra nueva.	Verificar, a partir de obras seleccionadas el control integral de las mismas en las competencias de obras e instalaciones	Eficiencia Comparada Técnicos-normativos
E) Disposiciones emitidas por la DGFOC	Clasificar y analizar las distintas Disposiciones verificando la competencia legal, técnica-normativa, tiempos aplicados, resultados generales	Eficiencia Técnicos-normativo Comparada

f. **Meta física del Programa:**

Para el año 2001, el presupuesto de la ciudad estableció las siguientes metas:

Necesidad Total	Necesidad Real	Bien Público Final
Permisos año 2001	Permisos año 2001	Permisos año 2001
90.000	80.000	80.000

Asimismo es de señalar que durante ese año, la Dirección General con el objetivo de dar cumplimiento a la Ley 70 emitió un Memorando 039-DGFOC-01_039-DGFOC-01⁸ solicitando a los distintos sectores datos mensuales referidos a cantidades de informes técnicos, estudios de normas, consultas al código, cédulas diligenciadas, permiso de construcciones, inspecciones, planos registrados, clausuras, m2clausurados, expedientes de denuncias, finales otorgadas, ajuste de

⁸ memo 039-DGFOC-01: "Atento que este Departamento Técnico Administrativo, por intermedio de la División Organización, Programación y Administración de Recursos debe cumplimentar los objetivos de la Ley 70 y su Decreto reglamentario 1000 que establece un sistema de seguimiento, evaluación y control integral de la gestión de esta Dirección General, cada Dirección deberá enviar mensualmente a la mencionada división la información de acuerdo a las planillas adjuntas".

obra, expedientes mesa de registro, inspecciones RPVO, cantidad de sorteos semanales expedientes ingresados, por PVO, superficie verificada, planos escaneados etc).

g. **Presupuesto 2001:**

Programa Presupuestario N° 351, Promover fiscalización de obras e instalaciones, de la Jurisdicción N° 35, Ex – Secretaría de Planeamiento Urbano, año 2001; información expuesta en la Cuenta de Inversión:

Conceptos	Crédito		Monto Cuenta de Inversión Devengado
	Original	Vigente ⁹	
1. Gastos en Personal	3,054,888.00	3,003,424.66	2,985,413.52
2. Bienes de Consumo	18,430.00	16,430.00	13,688.88
3. Servicios no Personales	2,727,270.00	958,819.61	953,684.77
4. Bienes de Uso	19,090.00	79,090.00	9,145.31
5. Transferencia	110,300.00	110,300.00	96,120.00
Totales	5,929,978.00	4,168,064.27	4,058,052.48

⁹ Datos obtenidos en base a respuesta Nota AGCBA N° 2690/02 del 7/10/2002.

6. Observaciones

GENERALES DEL PROGRAMA

1. La definición de la meta física del programa no está justificada en estudios y/o diagnósticos específicos sino en base a información verbal suministrada por cada área de la DGFOC al Departamento Técnico Administrativo¹⁰. Esta situación imposibilita valorar las tareas previstas (metas), los resultados alcanzados (producción) y dificulta realizar un adecuado control de gestión del programa en su totalidad.
Asimismo se observa que la meta física prevista involucra solamente como producto final los permisos de obras (obras e instalaciones) dejando por fuera toda otra gama de productos que se resuelven en la Dirección tales como: resolución de consultas, denuncias, inspecciones, oficios judiciales etc.
2. Se verificó el incumplimiento de la normativa interna de la DGFOC MEMO-039/01 solicitando información a las distintas direcciones y departamentos para la confección de indicadores de gestión, debilitando por lo tanto el sistema de control interno y de gestión del organismo.
Las distintas áreas intervinientes¹¹, incumplieron dicha normativa interna aduciendo que dicha solicitud no fue reglamentada.
3. Durante la realización de las tareas de campo se verificó que existen diferencias entre el plano de zonificación expuesto al público en el segundo piso y el expuesto en el octavo piso, correspondiente a la Secretaría de Planeamiento Urbano¹².
4. No se llevan registros particularizados de la producción total del programa y de las distintas actividades desarrolladas por el conjunto de las áreas, generándose por lo tanto falta de control y seguimiento de los expedientes¹³.
5. Se verificó la ausencia de un diagnóstico que determine la producción real del sector contemplando la totalidad de las variables implicadas: expedientes ingresados, tipos de trámites, expedientes por aprobador, tiempos de resolución, destinos transitorios y/o finales, observaciones etc. Lo que no permite identificar las causas o motivos en las demoras en la

¹⁰ (... "esta unidad recorre los distintos sectores y en el lugar, en forma manual, se recaba la información de relevancia"...) Entrevista María Elena Ibarra, Jefa de Departamento Administrativo.

¹¹ Departamento de Registro e Inspección. Departamento de Control de Instalaciones, Departamento de Legislación y Urbanístico

¹² Esto puede ocasionar serios problemas respecto a las consultas efectuadas por los interesados dadas las diferencias presentadas. (Carpeta Técnica, Fotos.)

¹³ Esto incumple normas vigentes y del objetivo del programa: "*Entender en el ejercicio del poder de Policía y en la inspección de las obras civiles de Arquitectura, las dadas en concesión, e instalaciones, que se proyecten y ejecuten en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*". La falta de control en tiempo y forma dificulta el cumplimiento de los procedimientos y/o normas a cumplir establecidos en los expedientes mismos.

registración de planos (por ejemplo; presentación incompleta por parte particular) ¹⁴.

CIRCUITO DE CONTROL DE EXPEDIENTES

6. De acuerdo a los expedientes vistos en distintos sectores tales como Profesionales Verificadores de Obras PVO, Departamento de Legislación y Urbanismo, Departamento de Registro e Inspección, etc.; se verificó falta de control y seguimiento sobre las tramitaciones que en esas áreas se están desarrollando ,produciéndose en el 66% de los expedientes-casos vistos el incumplimiento de los procedimientos establecidos en las tramitaciones y por ende de las normativas vigentes.

Las principales normas incumplidas se refieren a:

- Artículo: 1.1.2 del Código de la Edificación.
- Artículo 2.2.5.0 “Obras en contravención”.
- Ley 1510- Ley de Procedimientos Administrativos.
- Decreto 733-DGFOC-01 Registro de Profesionales Verificadores de Obra.

Sector	Expedientes vistos	No cumplieron con la normativ	%
Profesionales Verificadores de obra	18	8	44.4
Control integral de expedientes de obra nueva ¹⁵	18	17	94.4
Disposiciones	17	10	58.4
Total	53	35	66.6

MESA DE REGISTRO (MR)

7. Se evidencia falta de control integral de la información que produce el sector, y de los tiempos empleados en la producción, no existiendo certeza certeza en la información que se maneja en el sector de MR.

El movimiento de los expedientes se registra por el SUME y con un registro manual (libro), no existiendo ningún listado interno computarizado que permita identificar con certeza los expedientes entrantes y salientes, y un detalle de los mismos (tema, estado, observaciones, destino)

¹⁴ Por ejemplo, falta de personal. El sector no lleva control del tiempo transcurrido para cada tipo de trámite. Según el cuestionario respondido sólo el 10% de los expedientes que ingresan siguen “ un curso normal e inmediato, los restantes generalmente deben cumplimentar observaciones hechas por el aprobador o en menor medida ser remitidos a otro departamento y luego volver para su prosecución.”

¹⁵ Se refiere al procedimiento de auditoría aplicado a través del cual, se analizaron obras completas de acuerdo a lo presentado en la Dirección de Control de Obras y en la Dirección de Control de Instalaciones.

El registro manual lleva implícito los siguientes riesgos inherentes al mecanismo utilizado

- Falta de certeza referido a que el asiento de remitos y recibos que emite la MR refleje la realidad de los expedientes que en ella tramitan.
- Olvidar el asentamiento de un expediente ingresado y/o salido y/o registrar dos veces o más un mismo expediente que por ejemplo haya salido a consulta a otra área.
- Deficiencia en el archivo de los mismos, ya que la información no es coincidente.

8. Del 100 % de los expedientes que ingresan al sector, MR lleva un control estadístico de los ingresos; de los expedientes que son registrados y enviados a PVO; y aquellos que corresponden a avisos de obra.

Detalle	Promedio (meses julio, agosto y septiembre)	%
Expedientes ingresados.	433	100%
Expedientes registrados PVO.	129	30%
Expedientes observ y/u otros destinos	304	70%

- Con respecto a los expedientes enviados a PVO, los mismos corresponden al 30% de los expedientes ingresados para el mismo período de tiempo; no registrándose la fecha de ingreso o registro, lo que hace imposible relacionar la producción del sector analizado.
- Del 70 % restante no se lleva un control sistemático que permita identificar, salvo por la lectura individual de los remitos y SUME, destinos finales o transitorios, observaciones etc.

Sin embargo, y de acuerdo con un procedimiento de auditoría aplicado (para el período Julio a Septiembre de 2001), los destinos principales de envío desde la MR se representa en el siguiente cuadro:

Destino	%
PVO	29
Departamento de Registro e Inspección	35
Departamento Urbanístico y de Legislación	25
Otros	11

A modo de ejemplo esta auditoría seleccionó al azar expedientes destinados al Departamento de Registro e Inspección y al Departamento de legislación para verificar el cumplimiento de lo solicitado en el respectivo pase y sus resultados pueden verificarse en el Anexo III

Información comparada con remitos de Mesa de Entradas y Salidas

9. Se encontraron diferencias cuantitativas entre los datos aportados por el organismo¹⁶, y la información brindada por la MR referida a los expedientes que recibe de la Mesa de entrada y salidas, analizada por el equipo de auditoría.

	Recibos MEyS	Datos s/entrevista	Diferencia
Julio 01	199	189	10
Agosto 01	200	169	31
Septiembre 01	177	194	(17)

PROFESIONALES VERIFICADORES DE OBRA. PVO

10. Se verificaron las siguientes diferencias respecto a lo que tiene el sistema de PVO registrado y lo que se verifica en la realidad, de acuerdo a las obras vistas, para una muestra compuesta por 18 expedientes (Ver Anexo III):
- Siete (38,89%) expedientes/obras no cumplen con las correspondientes verificaciones de acuerdo al avance de la obra¹⁷.
 - Tres obras (16,67%) no cumplen con intimaciones y/o Disposiciones de suspensión de tareas, clausura, y se continuaron ejecutando¹⁸.
 - Tres obras (16,67%) se encuentran terminadas y no cumplen con la presentación de planos conforme a obra art 2.2.5.0. C.E.¹⁹.

Comparación información PVO con Mesa de Registro (MR)

11. Se verificaron diferencias entre las bajas y altas de expedientes de un sector a otro de MR a PVO en un mismo período, lo que demuestra una falla de control interno en el seguimiento de los trámites, según se indica en el siguiente cuadro:²⁰

¹⁶ Nota N° 039-DGFOC-2002 ; del 15/04/2002. Entrevistas/Cuestionario al responsable de la Mesa de Registro.

¹⁷ Exp N° 41182/01; 42004/01; 42468/01; 21416/01; 47219/01; 22504/01; 32626/01.

¹⁸ Exp N° 21416/01; 32626/01; 47219/01.

¹⁹ Exp N 41182/01; 47219/01; 42468/01.

²⁰ Esto se puede producir por: En PVO detectan elementos faltantes del expedientes o requieren una reliquidación de derechos ej Expediente 45.513/01, 23006/01, 36.927/01, 59879/01 o por simple morosidad en el registro ej Expediente 36.840/01: 2 meses después, 40.680/01: cuatro meses después, 27152/01 :cuatro meses después

	Expedientes julio 01	Expedientes agosto 01	Expedientes septiembre 01	Totales	%
Remitos MR a PVO	77	106	91	274	100
Altas PVO	67	85	70	222	81
Diferencia	10	21	21	52	19

Con respecto a los 52 expedientes de diferencia que figuran en el cuadro y de acuerdo a los procedimientos de auditoría aplicados se pudo verificar que:

Casos Expedientes no dados de alta en PVO	Cantidad	%
Alta en el mes posterior al del envío del remito	27	52.0
Alta anterior a la fecha de este remito. (Mesa de registro no lleva registro de los expedientes que le reingresan. 19883/01, 45513/01, 19882/01, 21365/01, 42408/01, 37239/01, 22284/01, 26484/01, 28703/01, 21498/01.	10	19.2
Demora en el alta, estando el expediente en RPVO, 40680/01, 27152/01: 4 meses, 41585/01, 52982/01: 3meses; 36840/01 2 meses.	5	9.6
Requieren una reliquidación de derechos (falla en los controles anteriores de Estadística y Mesa de Registro) 44626/01, 23006/01, 45513/01, 36927/01, 59879/01.	5	9.6
Sin alta. ²¹	5	9.6

Financiamiento Profesionales Verificadores

12. Sobre 913 casos de expedientes registrados en la base de datos, 761 casos (el 83.35%), no cubren los gastos generados por las verificaciones a realizarse.

Por lo tanto, lo que se recauda por ese porcentaje de obras inferiores a los 1000 m2, no llega a cubrir el gasto (pago a verificadores) que ellas mismas producen.

²¹ Expte 75670/01, 36105/01 se remiten a PVO pero no tramitan por esta repartición por ser anteriores a la puesta en vigencia.

Expte 57342/01 PVO remite a Mesa de Informes e inspección, por nota del propietario solicitando el corrimiento de un árbol. A la fecha se ha resuelto que hay que petitionar ante la Secretaría de Obras Públicas. A la fecha no fue remitido a PVO. Nota 02137/01 se incorpora expte 55366/01 que tiene alta.

Expte 38152/01 con plano registrado se remite a RPVO, pero ante una denuncia de tercero se inician actuaciones ante Planeamiento Urbano, que concluyen en la Disposición 309-DGFOC_2001, que deja sin efecto el registro de los planos.

Expte 70209/00, es un expediente de consulta al Código: estudio de Tejido, que se adjunta al Expte 45537/01, que tiene alta en RPVO

Si no existieran obras de grandes superficies que generan superavit²², en épocas de baja actividad económica, el sistema puede llegar a presentar problemas de financiamiento.

CONTROL INTEGRAL DE OBRAS NUEVAS

13. Se verificó la ausencia de un control integral de las obras en todos sus aspectos constructivos, (obras e instalaciones) no existiendo un cruce de información eficiente dentro de la Dirección General, que permita identificar si para una misma obra se ha cumplimentado con la totalidad de las presentaciones exigidas.

A tal efecto sobre la muestra vista se observó que:

- El 94% no cumplió con la presentación de todos los planos exigidos²³.
- El 17%²⁴, no han presentado ningún plano de instalaciones, encontrándose. Así por ejemplo, el expte 32964/01 con la obra terminada y el plano conforme a obra presentado pero sin registrar, y ningún plano de instalaciones presentado.
- El 23% de la muestra no cumplió con la presentación de las condiciones contra incendio, cuya presentación es exigida en el expediente de obras.
- Un 39% no presentó planos de instalaciones eléctricas²⁵.
- Ninguna de las ocho obras verificadas que debieran haber presentado los planos correspondiente al proyecto de los ascensores (ocho en total), cumplió con tal requisito²⁶. Se verificó que sólo presentaron en obras el proyecto de la sala de máquinas de ascensores.
- De aquellas obras verificadas con planos conforme a obra presentado (4) se verificó en tres de ellas²⁷ el incumplimiento del Decreto 718-GCBA-01, art 16; el mismo exige que junto a la presentación de planos conforme a obra, se presente el plano conforme de instalaciones sanitarias.
- Este incumplimiento se debió a que otra Dirección no perteneciente a la DGFOC, la Dirección General de Mesa General de Entradas, Salidas y archivo, que recibe las presentaciones, mediante Disposición 015-DGMGESyA-2001 estableció que se podía admitir la documentación, aunque ésta no cumpliera con las formalidades y/o requisitos.
- Se verificaron deficiencias en el archivo de expedientes de condiciones contra incendio en la Dirección de Control de Instalaciones²⁸.

²² Por ejemplo para el período auditado: expediente 29622, superavit de \$26620; expediente 42095 superavit de \$24.872 y expediente 26.238, superavit de 67464,35

²³ Cumplió el expte 29995/01.

²⁴ Exptes 32964/01, 47219/01, 45188/01.

²⁵ Exptes 42004/01, 42468/01, 45.188/01, 47.219/01, 48.584/01, 32.626/01 y 32.964/01.

²⁶ Se comprueba lo manifestado por el jefe de Sección en el Informe de relevamiento N°.... que dice que " prácticamente no se presentan planos de proyecto de ascensores, regularizándose la situación con plano de ajuste al término de las obras. "

²⁷ Exptes 70.913/01, 22.504/01, 32.964/01.

²⁸ Surgen de nuestros registros, que hay 3 expedientes de incendio registrados y que no nos han sido entregados oportunamente, pues consta copia de plano registrado en los expedientes de obra analizados, (N° 26181/01, 70913/01 y 50966/01). Ellos son los expedientes de incendio N° 24530/01 registrado el 26

Observaciones de control interno – Disposiciones

14. Se observa en términos generales un ambiente de control disperso, lentitud en la resolución de demandas, desprolijidad en las actuaciones e informalidad en los procedimientos, particularmente en las notificaciones según se detalla a continuación:

- a. En el 40% de los expedientes relevados se observó, un transcurso excesivo de tiempo para continuar las tramitaciones y/o resolver las demandas y situaciones planteadas, por el área interviniente (Departamento de Legislación y Urbanístico). Los tiempos verificados oscilan entre dos a cuatro meses y dos a cuatro, siete, doce años. Ver Anexo III.
- b. En el 83% de los casos analizados, se detectaron irregularidades en las notificaciones (conforme. art. 61 inc. c), que remite a los artículos 140 y 141 del CPCCN). Ver Anexo III.
De acuerdo a entrevista de fecha 27/05/02, las notificaciones son efectuadas por personal de Sistemas Catastrales S.A., y en algunos casos por personal de planta permanente de la DGFOC, correspondiéndole a cada una la notificación de las actuaciones que hubiera iniciado. Sin embargo, no existe norma alguna que habilite a personal de Sistemas Catastrales S.A. a practicar las notificaciones. Esto podría habilitar a los contribuyentes a formular planteos de nulidad de las notificaciones, con independencia de que se hayan impetrado o no.
- c. En el 100% de los casos en los que se han impuesto Sanciones a profesionales, no consta en el expediente la notificación a los Consejos Profesionales de la sanción impuesta.
- d. En el 56% de la muestra analizada, se comprobó informalidad en las suscripciones de despachos correspondientes, como ser falta de firma o aclaraciones de los datos del firmante. Ver Anexo III.
- e. En el 61% de los casos relevados se verificó falta de resolución de la totalidad de demandas y situaciones planteadas en las actuaciones.
- f. En el 100% de la muestra analizada falta la fecha en algún o algunos despachos, que se integran en los expedientes.
- g. Incumplimiento de lo establecido en art. 7 inc d, del Decreto 1510, que regula los Procedimientos Administrativos en la Ciudad de Buenos Aires, en el 61% de los casos relevados. Ver Anexo III.

Observaciones Particulares

En el Anexo IV, se incluye el análisis del expediente de las obras del Palacio Duhau, Expediente N° 25900/00.

- 15.** De acuerdo a lo establecido del Art. 2.2.2. del CPU, tanto el vigente al momento de la consulta como el aprobado mediante Ley 449, una vez evaluada la factibilidad de localización del Hotel y determinados los lineamientos urbanísticos para el predio, esta auditoría entiende que debería haberse enviado el proyecto a la Legislatura de la Ciudad para su aprobación.

7. Recomendaciones

Con carácter previo a enunciar las recomendaciones, cabe destacar que independientemente de que deberán tenerse en cuenta las mismas en la implementación de las futuras contrataciones, la aplicación de las acciones sugeridas en las licitaciones bajo examen dependerá de la vigencia de los procesos licitatorios o tramites observados.

1. Realizar la correcta definición de la meta física del programa, y que la misma esté respaldada por estudios o diagnósticos específicos; lo que permitirá realizar un adecuado control de gestión del programa en cuestión.
Considerar en la programación de las metas la agrupación de las actividades desarrolladas por la DGFOC; por ejemplo: Permisos, Consultas, Inspecciones, etc.
2. Cumplir con la normativa interna de la Dirección General (Memo N° 39/DGFOC/01).
3. Exponer planos de zonificación actualizados en los distintos ámbitos de la Secretaría.
4. Llevar registros particularizados de la producción total del programa y de las distintas actividades desarrolladas por el conjunto de las áreas.
5. Establecer un diagnóstico de las distintas áreas, que permita identificar las causas o motivos en las demoras en la registración de planos.
6. Realizar un seguimiento de las actuaciones a fin de evitar incumplimientos en los procedimientos establecidos en las tramitaciones y por ende en las normativas vigentes.
7. y 8. Efectuar un control integral de la información que produce el sector y de los tiempos empleados en la resolución de las actuaciones; como así también establecer un sistema unificado que permita identificar los distintos trámites realizados en la DG, su destino y archivo. Ver recomendaciones 4 y 5.
9. Llevar una estadística de las Disposiciones emitidas por la DGFOC. Ver Recomendación 1.
10. Establecer una metodología de control que garantice la actualización de la información incorporada al sistema de PVO, y el cumplimiento de lo establecido para cada obra en particular.
11. Establecer un mecanismo de control interno en el seguimiento de los trámites realizados en el ámbito de la DG.

12. Planificar los costos incurridos en el pago a verificadores, a fin de garantizar su financiamiento. Estudiar la conveniencia de ajustar la tarificación a la realidad socio-económica.
13. Realizar un control integral de las obras mediante el cruce de información de las distintas áreas que componen el ámbito de la DG.
14. En general, se recomienda:
 - a. Establecer una metodología que garantice la celeridad en el tratamiento de las actuaciones.
 - b. Las notificaciones deben estar realizadas por la autoridad y el personal debidamente autorizado para cumplimentarlas. En tal sentido se recomienda que Sistemas Catastrales no realice más notificaciones hasta tanto no haya una normativa que lo habilite.
 - c. Notificar a los Consejos Profesionales respectivos las sanciones a profesionales impuestas y archivar la comunicación fehaciente en el actuado correspondiente.
 - d. Controlar la formalidad en la suscripción de despachos.
 - e. Establecer una metodología que garantice la celeridad en el tratamiento y resolución de demandas y situaciones planteadas en las actuaciones.
 - f. Fechar los distintos despachos emitidos y que se integran en los expedientes.
 - g. Cumplir con lo establecido en art. 7 inc d, del Decreto 1510.
15. Cumplir con lo establecido Art. 2.2.2. del CPU, enviado el proyecto a la Legislatura de la Ciudad para su aprobación, para casos similares a los analizados en el Expediente N° 25900/00.

8. Conclusión

Del examen practicado en la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, se ha corroborado fallas o debilidades en el control interno de sus áreas críticas, debido principalmente a la falta de información estadística para la toma de decisiones.

En consecuencia no se encuentra desarrollado en el organismo una función de gestión sobre las actividades propias del programa, que permitan obtener un diagnóstico del funcionamiento del mismo, y a su vez contemple una planificación estratégica de las metas presupuestarias, orientada al logro de los objetivos institucionales con criterios definidos de efectividad y eficiencia.

Por otra parte se han evidenciado serias debilidades en el seguimiento y control integral de las obras en todos sus aspectos constructivos, y en particular respecto del sistema de PVO, se estima conveniente, analizar y realizar los ajustes necesarios y/o modificatorias que correspondan, a efectos de introducir mejoras al Reglamento pertinente, respetando las disposiciones legales que le dieron origen.

ANEXO I

Marco Normativo

Las principales normas que rigen, en particular, la operatoria del programa y del ente auditado, y la normativa conexas consultada a los efectos de realizar nuestra tarea de auditoría es la siguiente:

- Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Ley GCBA 70 de Sistemas de Gestión y Administración Financiera del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Ley Tarifaria N° 541 año 2001.
- Decreto N° 1510/GCBA/97 “Procedimiento Administrativo de la Ciudad de Bs. As”.
- Estructura Organizativa vigente (Decreto N° 12-GCBA-96 modificado por Decreto N° 1000-GCBA-00; Decreto N° 8/95).
- Código de Edificación.
- Código de Planeamiento Urbano.
- Disposiciones DGFOC
- Decreto N° 718 del 30/05/01, Disposición 1205 DGFOC “Procedimiento para la obtención de permisos de ejecución de instalaciones sanitarias”.
- Disposición N° 1362 DGFOC Reglamento General de funcionamiento del Registro de Profesionales Verificadores de Instalaciones Sanitarias.



ANEXO III

Detalle Observaciones:

Observación 8:

A modo de ejemplo esta auditoría seleccionó al azar expedientes destinados al Departamento de Registro e Inspección y al Departamento de legislación para verificar el cumplimiento de lo solicitado en el respectivo pase.

A. Expedientes salidos de MR con primer visado y/o registro hacia el Departamento de Registro e Inspección DRI:

Sobre una muestra de 10 expedientes se verificaron 4 correspondientes a avisos de obra y 6 corresponden a obras (demoliciones, ampliaciones, obra nueva).

Sobre los avisos de obras se observó que:

- En tres de los casos transcurrido 1 año el DRI no realizó la inspección correspondiente²⁹;
- En el cuarto caso el expediente, tuvo resolución luego de transcurrido un 1 año, debido al envío a otro sector de la DGFOC.³⁰

Sobre los expedientes referido a obras se observó que:

- Tres de ellos son anteriores a la puesta en vigencia del PVO lo que implica que el sistema de inspección debería regirse por el sistema anterior donde se realizaban inspecciones por muestreo o ante denuncias efectivas, no constando en el expediente antecedentes al respecto como tampoco la presentación de planos finales de obra que certificaran que las mismas hayan sido culminadas;
- El cuarto caso no consta en el expediente que el expediente haya sido remitido a ese sector y actualmente tramita en PVO;
- El quinto caso se refiere a una obra que tuvo dos entradas al DRI. La primera por ser denunciada por haber sido iniciada sin presentación de planos. Los planos son presentados y registrado con observaciones que el profesional no responde incumpliendo en el art 3.1.1.2 del C.E . A los cinco meses MR vuelve a remitirlo al DRI para que realice la inspección que determine el avance de la obra y no consta en el mismo el cumplimiento de la misma.

B. Expedientes de obra nueva salidos de MR con primer visado y/ o registro hacia Departamento de Legislación y Urbanismo para consulta.

²⁹ Expedientes N° 42855/01; 49135/01; y 50372/01.

³⁰ Expediente N° 25.210/01

Sobre una muestra de 10 expedientes se verificaron:

- 4 expedientes corresponden a obras que solicitan alguna excepción o estudio particularizado del Código, obteniéndose respuesta en un plazo comprendido entre uno y tres meses. (Expedientes N° 47266/01, 30111/01, 47271/01, 12541/01).
- 4 expedientes corresponden a regularización de obras sin permiso. 2 de ellos, 32022/01, 41891/01, al cabo de 3 meses son remitidas a la Secretaría de Planeamiento Urbano para su autorización, uno, el 26205/01, obtiene la autorización por disposición de DGFOC, sin ser remitida a Planeamiento; el cuarto expediente, 29844/01, no tiene resolución por parte de Legislación, al encontrarse observaciones, es remitido el expediente al DRI en julio de 2001, no registrándose más tramitaciones en el expediente.
- 2 expedientes, 3198/01 y 55055/01, no registran su paso por este departamento, a pesar de que esta auditoría posee fotocopia de remito de su envío .

Observación 10

Cumplimiento de las Verificaciones

1. **Expediente 41.182/01 San Pedrito 341**
 - ✓ La obra, como lo dice la verificación N°3, se encuentra terminada y habilitada.
 - ✓ No cumple con la verificación N°4, aún no se solicitó.
 - ✓ No se presentaron a la DGFOC las copias de plano conforme a obra para obtener su registro.
 - ✓ la diferencia de días entre la 2° y 3° verificación es mínima, denotando que la 2° verificación se hizo fuera de término, ya que en ella se verifican estructuras y en la tercera la albañilería e instalaciones en su forma definitiva y solo pasaron 20 días
2. **Expediente 42004/01 Ramón Falcón 1445.**
 - ✓ No cumple con las verificaciones. No se ha solicitado la verificación N°1 y la obra se encuentra con la estructura terminada y la albañilería avanzada, con carpinterías de frente colocadas y medianeras prácticamente terminadas.
3. **Expediente 42468/01 Aguirre 875**
 - ✓ No cumple con las verificaciones. No se ha solicitado la verificación N°1 y la obra se encuentra terminada .
4. **Expediente 21.416/01 Bartolomé Mitre 3410**
 - ✓ No cumple con las Verificaciones. La obra en su exterior se encuentra terminada, mereciendo al menos la Verificación N°3.
 - ✓ A raíz del tiempo transcurrido entre la verificación 2 y la inspección realizada por mesa de informes, la obra continuó, hasta el grado de

avance que hoy tiene, cuando las anomalías se habían detectado en el momento de terminación de la estructura de hormigón.

- ✓ Pasaron 8 meses entre la verificación nº2 y la inspección de la mesa de informes. Verificación el 6-8-01, inspección el 25-4-02 .
- ✓ Obra en contravención.
- ✓ No hay descargo del profesional.

5. **Expediente 47.219/01 J. García 4851**

- ✓ Al 21-6-02 ,la Obra se encuentra terminada, sin cartel de obra. Las trabas burocráticas o la lentitud en la toma de decisiones en esta dirección, ha motivado que la actuación iniciada el 22-01-02, referida a la suspensión de tareas, no haya podido cumplirse. Al 10 de junio de 2002 la inspección solicitada por el Dpto. de Legislación no se había realizado.
- ✓ No cumple con las verificaciones. No se ha solicitado la verificación Nº4 y la obra se encuentra terminada.

Nota: El área de instalación sanitaria enterada de la situación, nos solicita el expediente para mandar a inspección

6. **Expediente 22.504/01 Honduras 5535**

- ✓ La obra se encuentra terminada, el restaurante está en funcionamiento.
- ✓ No cumple con las verificaciones. No se ha solicitado la verificación Nº4 y la obra se encuentra terminada (FOTO fs.....)

7. **Expediente 32.626/01 V. Gómez 3211/27**

- ✓ La obra se encuentra en ejecución, a pesar de la notificación de paralización de trabajos y clausura de la obra. No tiene cartel de obra.
- ✓ No cumple con las verificaciones. No se ha solicitado la verificación Nº2 que correspondería al finalizar de la volumetría exterior. Albañilería avanzada, con carpinterías de frente colocadas.

Observación 14 a)

Ejemplos:

Expediente Nº 30.337/80 "Avellaneda 2911/15"

A lo largo de todo el expediente se revela demora en la tramitación, aunque el ejemplo más significativo está dado a fs. 49/50, ya que entre ambas actuaciones transcurren doce años.

Expediente Nº 189.743/76 "Obra Paraguay 1279".

Se detectaron demoras de hasta siete años en entre actuaciones sucesivas (fs. 182 a 184).

Expediente Nº 89.089/95: "Ajuste de obra, instalación eléctrica y mecánica Calle Arenales 2.865"

Se detectaron demoras de hasta siete años en entre actuaciones correlativas (ejemplo: fojas 27 a 28).

Expediente N° 42.326/99 “Ajuste de obra exist. Instal. eléctrica y electrom. Cabello 3.767”

Se remite el expediente cuatro meses después de ordenado el pase.

Expediente N° 66.156/99 “

El Arquitecto Alberto Oscar Michel Oliver solicita el levantamiento de la inhabilitación de la firma producida con fecha 8-11-91 en el expediente 89.854/90. Siendo que se trataba de un trámite de naturaleza poco compleja, se estima prolongado el transcurso de tiempo que medió entre el pedido (27/10/99) y la satisfacción del mismo (22/02/01).

Expediente N° 17437/98, “Sinclair 2935”

El profesional interviniente solicita se lo habilite para construir los divisorios de los locales con un espesor menor en junio de 1998. La DGFOC registra los planos conforme a obra el 13/03/02.

Expediente N° 89.089/95 “Ajuste de obra, instalación eléctrica y mecánica Calle: Arenales 2.865”

Se detectaron demoras de hasta cuatro años en entre actuaciones correlativas (ejemplo: fojas 27 a 28).

Expediente N° 38.152/01 “Unión Israelita Sefaradí Luz Eterna”

El profesional solicita a fs. 182 autorización para realizar trabajos urgentes a fin de no afectar a la finca vecina en fecha 29/04/02, y la DGFOC resuelve el pedido de conformidad casi dos meses después (19/06/02).

Expediente N° 49.396/00, “s/ Obra Av. San Martín 4152 – Plano de Obra Nueva – Centro Universitario Paternal – Hospital de Pequeños Animales”.

El expediente ingresa a la Secretaría de Planeamiento Urbano en fecha 29/01/01 el primer despacho desde su radicación en esa área es del 08/06/01, vale decir, cinco meses después).

Observación 14. b)

Ejemplos:

Expediente N° 30.337/80 “Avellaneda 2911/15”.

- ✓ No se deja constancia del diligenciamiento de cédulas en dos casos, ni se notifica al sancionado el acto administrativo de su rehabilitación.

Expediente N° 189.743/76 “Obra Paraguay 1279”.

- ✓ No se vuelven a diligenciar cédulas cuya notificación fue negativa.
- ✓ No se libra cédula de notificación al propietario de acerca de las intimaciones practicadas

- ✓ Error en el destinatario de una cédula de intimación: se dirige cédula de notificación al antiguo propietario de la obra en lugar de hacerlo al actual dueño.
- ✓ Se detectan cédulas sin diligenciar.

Expediente N° 373/99 “Modificación Cosquín y Cnel. Cárdenas 2269”

- ✓ No se notifica al profesional el emplazamiento a formular descargo.

Expediente N° 373/99 “Ampliación Cosquín y Cnel. Cárdenas 2269”

- ✓ No se notifica al profesional el emplazamiento a formular descargo.

Expediente N° 89.089/95 “Ajuste de obra, instalación eléctrica y mecánica Calle: Arenales 2.865”

- ✓ No se establecen datos identificatorios del agente notificador.

Expediente 42.326/99 “Ajuste de obra exist. Instal. eléctrica y electrom. Cabello 3.767”

- ✓ No se establecen datos identificatorios del agente notificador.

Expediente N° 12.093/92 “Corrientes 1820/24”

- ✓ No se notifica a la propietaria de la obra la intimación para regularizar la situación.

Expediente N° 66.156/99 “Sol. levantamiento de inhabilitación de firma, recaída en el exp. 89.854/90 de fecha 08-11-91”

- ✓ No se notifica al profesional el acto administrativo que dispone su rehabilitación.

Expediente N° 89.089/95 “Sol. levantamiento de inhabilitación de firma, recaída en el exp. 89.854/90 de fecha 08-11-91”

- ✓ No se establecen datos identificatorios del agente notificador.

Expediente N° 17437/98, “Sinclair 2935”

- ✓ No obra en el expediente constancia alguna de la cual surja que se haya notificado al profesional interviniente la sanción que le fuera impuesta (fs. 207 del expediente)
- ✓ Tampoco existe constancia de diligenciamiento de la imposición de la sanción al propietario de la obra, sino que solamente se confecciona la cédula y se omite su diligenciamiento.

Carpeta 2416 “Calles Humberto 1° 2823/35/41, Catamarca 1085 y Carlos Calvo 2850”

- ✓ No se practica notificación alguna.

Expediente N° 58.401/00 “s/ solicitud de registro de obras de Polideportivo Manuela Pedraza c/ obra de gobierno conforme a la Ord. N° 47.500”

- ✓ Se verifica falta de observancia en los requerimientos mínimos de validez de la cédula de notificación: carece de fecha de emisión y de

diligenciamiento; no se halla suscripta por autoridad competente y no se consignan datos del agente notificador.

Expediente N° 69.831/00 “Recurso por intimación N° 3929 - DGFOC-2000 Finca Leopoldo Marechal 948/50”

- ✓ Se dirige notificación a un tercero cuyo interés por el desenlace del conflicto no se halla acreditado en el expediente.

•

Expediente N° 38.152/01 “Unión Israelita Sefaradí Luz Eterna”

- ✓ Las cédulas de notificación carecen de requisitos mínimos de validez: no se deja constancia de la fecha de emisión ni recepción, como así tampoco se establece la identidad del agente notificador.

Expediente N° 60.707/01, “s/ aviso de obra Av. Córdoba 42/44 esq. Reconquista 70290 esq. Viamonte 409/45”.

- ✓ No se deja constancia de haber entregado al propietario los documentos con las observaciones formuladas.
- ✓ La cédula que se cursa se encuentra recibida pero no se halla suscripta por la Administración y no se identifica al agente notificador.

Expediente N° 49.396/00, “s/ Obra Av. San Martín 4152 – Plano de Obra Nueva – Centro Universitario Paternal – Hospital de Pequeños Animales”.

- ✓ No se notifica la clausura dispuesta.

Nota N° 10.045 DGFOC –2001 (Calle Salas 361); Nota N° 10.082 -DGFOC– 2.001 (Calle Santander 4177 esq. Dellepiane 4168); Nota N° 10.514 DGFOC– 2.001 (calle Fragata Pte. Sarmiento 1410).

- ✓ No se establece identidad del oficial notificador.

Observación 14.d)

Ejemplos:

Expediente N° 30.337/80 “Avellaneda 2911/15”.

- Se detectaron despachos firmados sin aclaración de firma ni sección a la que pertenece el firmante.

Expediente N° 189.743/76 “Obra Paraguay 1279”.

- Se detectaron despachos en los cuales no se aclara nombre, cargo ni autorización para firmar despachos de quien los suscribe, más allá de un número de ficha municipal asentado en forma manuscrita.

Expediente N° 373/99 “Modificación Cosquín y Cnel. Cárdenas 2269”

- Se detectaron despachos en los cuales el sello aclaratorio del suscriptor no especifica cargo ni facultad para firmarlos.

Expediente N° 373/99 “Ampliación Cosquín y Cnel. Cárdenas 2269”

- Se detectaron despachos en los cuales el sello aclaratorio del suscriptor no especifica cargo ni facultad para firmarlos.

Expediente N° 12.093/92 “Corrientes 1820/24”.

- Se detectaron despachos en los cuales no se aclara nombre, cargo ni autorización para firmar despachos de quien los suscribe, más allá de un número de ficha municipal asentado en forma manuscrita

Expediente N° 66.156/99 “Sol. levantamiento de inhabilitación de firma, recaída en el exp. 89.854/90 de fecha 08-11-91”

- Se detectaron despachos en los cuales no se aclara identidad del suscriptor, ni facultades para hacerlo, más allá de su número de ficha municipal en forma manuscrita.

Expediente N° 89.089/95 “Sol. levantamiento de inhabilitación de firma, recaída en el exp. 89.854/90 de fecha 08-11-91”

Se detectó un despacho suscripto por el Sr. Aldo Dastugue (Registro Profesionales). Si bien el equipo auditor conoce que se halla debidamente autorizado para firmar mediante norma del propio Organismo, esta circunstancia no está aclarada en el sello correspondiente.

Expediente N° 33.219/99 “s Demolición total obra Arenales 1.837/43”

- Se detectó despacho en el cual el sello aclaratorio no especifica a cargo de qué División se halla el Jefe que lo firma.
- Se detectó despacho en el cual no se aclara debidamente la firma del suscriptor ni sus facultades para firmar despachos.

Expediente N° 58.401/00 “s solicitud de registro de obras de Polideportivo Manuela Pedraza c/ obra de gobierno conforme a la Ord. N° 47.500”.

- Se detectan despachos suscriptos por agentes, aparentemente sin jerarquía para hacerlo, sin aclaración de la norma de delegación que los faculte para firmar despachos.
- Se detectaron despachos firmados por Jefes cuyos sellos aclaratorios no especifican el área de la cual están a cargo.

Nota N° 1854 – DGFOC – 2001 “Av. Cantilo (Parque Norte, Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 130/131”

- Se detectó despacho suscripto por firma ilegible, sin mayor aclaración que número de ficha municipal manuscrito.
- Se detectó despacho en el cual el sello aclaratorio no especifica sección de la que el Jefe firmante se encuentra a cargo.

Expediente N° 60.707/01, “s/ aviso de obra Av. Córdoba 42/44 esq. Reconquista 70290 esq. Viamonte 409/45”.

- Se detectó despacho en el cual el sello aclaratorio no especifica sección de la que el Jefe firmante se encuentra a cargo.

Expediente N° 49.396/00, “s/ Obra Av. San Martín 4152 – Plano de Obra Nueva – Centro Universitario Paternal – Hospital de Pequeños Animales”.

- Se detectó despacho en el cual el sello aclaratorio no especifica sección de la que el Jefe firmante se encuentra a cargo.

Expediente N° 24.744/99 – Museo Constantini.

- No se aclara la firma ni ficha municipal del agente que practica el desglose de fs. 135..

Observación 14.g)

Ejemplo:

Expediente N° 189.743/76 “Paraguay 1279”

Se intima al profesional a efectuar descargo por observaciones sin dar cuenta de los procedimientos realizados ni de los antecedentes para llegar al dictado de la intimación.

La Disposición N° 155 DGFOC –2000 sanciona al profesional y afirma que no se ha “cumplimentado la intimación de fs. 202”, aunque la notificación de la misma fue dirigida a un tercero ajeno a las actuaciones.

Expediente N° 373/99 “Modificación Cosquín y Cnel. Cárdenas 2269”

Falta de observancia del principio de defensa en juicio: No consta en el expediente que se haya notificado efectivamente al profesional las observaciones formuladas, pese a lo cual, la DGFOC lo sanciona entendiendo que “no se ha dado cumplimiento a las observaciones efectuadas”.

La falta de coordinación originada en la tramitación por separado y simultánea de “ampliación” y “modificación” de una misma finca en expedientes correlativos provocó la imposición de doble sanción por el mismo hecho.

Expediente N° 374/999 “Ampliación Cosquín y Cnel. Cárdenas 2269”

Falta de observancia del principio de defensa en juicio: No consta en el expediente que se haya notificado efectivamente al profesional las observaciones formuladas, pese a lo cual, la DGFOC lo sanciona entendiendo que “no se ha dado cumplimiento a las observaciones efectuadas”.

La falta de coordinación originada en la tramitación por separado y simultánea de “ampliación” y “modificación” de una misma finca en expedientes correlativos provocó la imposición de doble sanción por el mismo hecho.

Expediente N° 12.093/92 “Corrientes 1820/24”

El profesional es sancionado a raíz de una supuesta inspección llevada a cabo por la DGFOC en la que se detectan irregularidades, pero no se deja en el expediente ninguna constancia de la celebración de dicha inspección.

El profesional efectuó el descargo al que fue intimado, aunque el texto de la Disposición N° 104 – DGFOC 2001 no lo toma en cuenta.

Expediente N° 30.337/80 “Avellaneda 2911/15”

El excesivo retraso en la toma de decisiones y la falta de impulso del procedimiento (se aprecian demoras de hasta doce años entre dos proveídos correlativos) desnaturaliza la sanción impuesta, ya que el profesional fue penalizado en el año 2.001 virtud de una obra que fue realizada en 1980).

Expediente N° 89.089/95 “Ajuste de obra, instalación eléctrica y mecánica
Calle: Arenales 2.865”

No se deja constancia de haberse llevado a cabo la inspección mentada.

Expediente N° 69831/00 “Recurso por intimación N° 3929 – DGFOC 2.000 -
Finca Leopoldo Marechal 948/50”.

Tratamiento de una demanda derivada de una actuación previa por separado de aquélla. El expediente se inicia con un recurso de aclaratoria impetrado por la dueña de una finca que fue intimada al retiro de una instalación pero no se agrega ningún antecedente relacionado con esa intimación dictada en el curso de otra actuación.

Nota N ° 1854- DGFOC-2001 (Av Cantilo Parque Norte Circunscripción 16,
Sección 25 Manzana 130

Constan en el expediente despachos que están íntegramente fotocopiados sin agregación de datos individualizatorios de las actuaciones y con la firma del funcionario que los suscribe también fotocopiada.

Expediente N 60707/01 “s/ Aviso de obra Av Córdoba 402/440 esq Reconquista
702/90 esq Viamonte 409/45

No se deja constancia de que la propietaria de la obra haya recibido los documentos observados por la Administración en la planilla correspondiente. La DGFOC ordena presentar los planos de la playa de estacionamiento sin otorgarle a la interesada un plazo cierto para cumplimentar la intimación.

Expediente 49396/00 s/obra Av San Martín 4152 -Plano de Obra nueva Centro
Universitario Paternal- Hospital de Pequeños animales

No se deja constancia de que la Administración hubiera notificado al interesado las observaciones formuladas. Por ello, la falta de notificación de las observaciones atentan contra la regularidad del procedimiento. Estas observaciones tampoco son notificadas por otro medio.

Nota N°10.045-DGFOC 2001 Calle Salas 361

Nota N° 10.082-DGFOC-2001 Calle Santander 4177 esq Dellepiane 4138

Nota N° 10.514-DGFOC-2001 Calle Fragata Pte Sarmiento 1410.

Para éstas tres actuaciones la detección de la Obra Clandestina es realizada por Sistemas Catastrales S.A.. Si bien, esta empresa ejecuta el relevamiento geográfico de la Ciudad de Buenos Aires para detectar obras clandestinas, no se comprobó la existencia de convenio, debidamente suscripto que la autorice para ello y obligue al GCBA, en consecuencia. De esta manera, al no poseer facultades para ello, cae la presunción de legalidad de los actos administrativos de intimación emanados de la DGFOC en base a la información suministrada por Sistemas Catastrales porque se viola lo prescripto por el artículo 7º, incisos d) procedimiento y e) motivación

Expediente 17437/98 .Calle Sinclair 2935

La falta de notificación al profesional de la sanción que le fue aplicada vicia el procedimiento seguido para su imposición.

ANEXO IV

Análisis Particular sobre las tramitaciones de las Obras del Palacio Duhau

Expediente N° 25.900/00 - Mayo 2000 - Palacio Duhau

1. Datos del Código de Planeamiento Urbano /Modificación al Código de Planeamiento Urbano

El código de Planeamiento Urbano fue modificado de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Constitución de la Ciudad art. 89 y 90.

La primera sanción de la Ley inicial del Código fue aprobada y publicada en el B.O. N° 627 el 15/04/99. La Ley definitiva N° 449 fue publicada en el B.O el 9 de septiembre del 2000.

En dicha sanción se incorporó como nuevos APH³¹ al entorno correspondiente a la Av. Alvear entre Cerrito y Schiaffino incluyendo como edificios singulares (entre otros) el Palacio Duhau, la casa Duhau y la Nunciatura Apostólica.³²

Asimismo se incluyó en la sección 10 correspondiente a la Protección Patrimonial el art 10.3.3 cuyo enunciado establece:

“Luego del dictado de un acto administrativo o sancionada una norma que tienda a la elaboración de un catálogo para un distrito determinado, o frente a una modificación preventiva del Catálogo o inclusión de un bien en el mismo, la Dirección deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al Catálogo en cuestión.”

La sanción definitiva del CPU , Ley 449 fue publicada en el B.O el 9 de septiembre del 2000 B.O 1044 .

Código de Planeamiento Urbano vigente a la fecha de la consulta

En el mes de mayo del 2000, a través del expediente 25.900/00, la propietaria de las parcelas inicia una consulta al Código sobre las normas de tejido correspondientes a la Av. Alvear 1667. Como las parcelas unificadas suman 4052,18 m2, la propietaria fundamenta su consulta por aplicación del Código de Planeamiento Urbano en su art. 2.2.2 **“Parcelas mayores de 2.500 m²”**³³.

³¹ Ver anexo I Definición de Distritos APH

³² Art 5.4.13 Nuevos APH, puntos 10 y 11 lo siguiente: 10. Av. Alvear entre Cerrito y Schiaffino que incluye el entorno de Plazoleta Carlos Pellegrini en donde se destacan edificios que merecen protección especial

11. Edificios singulares: Embajada de Francia, Embajada de Brasil, Palacio Duhau, Casa Duhau, Nunciatura Apostólica, Casa de la Cultura, Casa de las Academias Nacionales.

³³ Art 2.2.2 vigente a la fecha de elaboración de la consulta: cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500 m2 podrá requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán

A la fecha de presentación de la consulta las parcelas se encontraban zonificadas como: **AE5 y R2a1 del CPU** pero con una sanción inicial de **“nuevo distrito APH”**.³⁴ **Ver punto A**

Para el distrito R2a1 el uso “Hotel”, de acuerdo al cuadro de usos 5.2.1 vigente a la fecha de la consulta, está asignado con el numeral “C” lo que significa que *“El Consejo de Planificación Urbana efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta y en su caso el FOS correspondiente”*.

La propuesta arquitectónica presentada por la propietaria consiste en la construcción de un nuevo Hotel cinco estrellas y galería comercial. Esta última se desarrollaría sobre el Palacio Duhau, (el cual se proponen preservar) y el Hotel se construiría en una nueva torre de perímetro semilibre con frente sobre la calle Posadas.

2. Actuación de la administración:

Desarrollo de los hechos ocurridos desde la consulta al CPU hasta la suspensión del registro de la obra

En la consulta iniciada por la propietaria presentada con fecha de mayo del 2000 la misma solicita que *:- se autorice no computar el FOT consumido por la Mansión como premio a la preservación de la misma; trasladar el FOT a la semitorre habitacional; permitir la implantación de la semitorre retirándola del frente superando la línea de frente interno a 38,56 m siendo la línea de frente interno teórica de 31.10m.*

El 20 de junio del 2000, el Arq. Pratti Director General de Planeamiento e Interpretación Urbanística notifica mediante cédula al estudio de arquitectura interviniente (Arq. Diego Peralta Ramos) que para poder estudiar la consulta se deberá adjuntar : copias de planos originales del edificio existente –plantas, cortes, vistas-, planos de proyecto, planos con indicación de locales a recuperar, memoria descriptiva que indique el tratamiento de recuperación de los muros exteriores y elementos de valor

elaboradas por el Consejo de Planificación Urbana, en consonancia con los objetivos de este Código y propuestas para su aprobación al Consejo Deliberante.

El Consejo de Planificación tendrá 90 días para expedirse. El Consejo Deliberante tendrá a su vez ciento veinte días para expedirse, vencidos los cuales se considerará ratificado lo actuado por el Consejo de Planificación Urbana. En tales casos las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas con el objeto de alentar la formación de parcelas de dimensiones mayores de 2.500m²

Ley 449 y Ley inicial: art 2.2.2. “Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500 m² podrá requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el Consejo Asesor de Planificación Urbana, en consonancia con los objetivos de este Código y propuestas para su aprobación en la Legislatura por el procedimiento establecido en el Artículo 89° de la Constitución.

En tales casos, las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas, con el objeto de alentar la formación de parcelas de dimensiones mayores de 2.500 m².”

³⁴ La propietaria en su escrito demuestra desconocimiento respecto a la Ley inicial del Código que declara APH a ese predio de acuerdo a lo expresado *“....con respecto a la mansión dado que en este momento no existe declaración de Area de Preservación y Protección histórica, queda ésta en una decisión personal y no institucional....”*

del interior; detalle de encuentro de sectores de edificio existente con sectores a remodelar.

El 23 de septiembre del 2000 la Asociación de vecinos de la Avenida Alvear presenta una nota con firmas al Secretario de Planeamiento Urbano, Arq Enrique García Espil mostrando una *“profunda preocupación por el futuro del conjunto urbanístico integrado por las casas Maguire, Duhau y la sede de la nunciatura que constituye con el resto de la edificación de la manzana, un testimonio único de lo que fue la zona residencial de Buenos Aires en los primeros años del siglo XX, conjunto excepcional pues las grandes residencias han conservado sus predios originales completos hasta hoy respetando la relación entre lo construido y el espacio libre destinado a jardines.....”*.

El 21 de diciembre del 2000 a través del **Informe 5448** firmado por el Arq Carlos Benavides, la Dirección de Interpretación Urbanística responde la consulta formulada por la propietaria y concluye que:

no existe incompatibilidad del uso propuesto con el dominante del entorno;...ésta Dirección considera que no existen inconvenientes desde el punto de vista urbanístico en su localización.

El artículo 3.2.6 del Código de Planeamiento Urbano en el punto b admite el englobamiento de parcelas.

Respecto al tejido , el distrito R2a1 admite edificios entre medianeras, edificios de perímetro semi libre, edificio de perímetro libre

El art 5.3.5 normas de tejido capítulo 5.3 Espacios para vehículos, punto 2 inc a) establece que en manzanas típicas la edificación o parte de ella, destinada a garaje colectivo podrá desarrollar el volumen edificable destinado a ese fin ocupando la totalidad de la parcela bajo cota de la misma.

La Resolución N 009-SSCPU-91(hoy incorporada en el CPU) admite la combinación tipológica de las distintas normativas que son permitidas en el Distrito .La volumetría propuesta combina las tipologías posibles en el distrito: entre medianeras, de perímetro semilibre y perímetro libre.

Sobre la calle Posadas el nuevo edificio propuesto deberá igualar la altura y retiros exactos del edificio lindero sito en la calle Posadas 1376/8 parcela 4ª, que posee PB + 9 pisos altos + 3 retiros llegando a una altura sobre l.m. de aproximadamente 28.20 m y total de 36.60M

Por encima de este plano se podrá desarrollar una volumetría de perímetro libre cumpliendo con las Disposiciones establecidas para la tipología en el Distrito.

Respecto a la franja edificable: *el volumen entre medianeras puede desarrollarse hasta la línea de frente interno, mientras que el volumen de semiperímetro libre debe coincidir con la línea de fachada de contrafrente del edificio lindero al que se adosa y la volumetría de perímetro libre hasta la línea interna de basamento.*

Dado que el predio es pasante y se desarrolla en barranca, puede permitirse realizar la compensación y rectificación de las franjas edificables correspondientes a las volumetrías de perímetro libre y entre medianeras, trazando una línea única de contrafrente en planta baja a los aproximadamente a lo 36.17 y por todo el ancho del terreno. (la permitida en el predio es a 31.10 m)

Respecto al FOS y emplazamiento: *se considera factible aceptar el emplazamiento del edificio dado que no impacta negativamente en el entorno ni en relación con sus linderos.*

Sobre la calle Alvear: *se deberá respetar la volumetría existente.*

Conclusión: *se sugiere se impulse el dictado de la Disposición.*

El 29 de diciembre del 2000 el Director General de Planeamiento e Interpretación Urbanística a través de la **Disposición 418** “*autoriza en el predio de la calle Alvear 1667/71 y calle Posadas 1350/74....., la localización del uso Hotel debiéndose dar cumplimiento a todas las disposiciones vigentes para el uso.* “El art 2º establece condiciones generales para el predio y las intervenciones en el Palacio Duhau. El art 3º establece los lineamientos urbanísticos para la nueva volumetría a construir y para ello describe cuatro puntos principales que tienen que ver con lo descripto en el punto 4. **(En lo que respecta a la compensación de la Planta Baja es de destacar que la misma compensación hace referencia a plano y no establece medidas fijas.)**! El art 5º estipula un plazo de 180 días a partir de la fecha de notificación de la Disposición para presentar la documentación de obra, caducando de no hacerlo lo autorizado en la misma.

Con fecha 3 de enero del 2001 el Consejo de Planificación Urbana integrado por: arq Enrique García Espil, Arq Martín Marcos, Arq Heriberto Allende, Arq Jorge Iribarne, Arq Mario Linder, Arq Enrique Fernández Meijide, Arq David Kullok Arq Rodolfo Macera, Ing. Olga Vicente, Dr Raúl Navas, a través del 100 – CAPU-2001 dice “ Este Consejo Asesor de Planificación Urbana no tiene objeciones desde el punto de vista urbanístico, para la efectiva vigencia de la autorización para la localización del uso HOTEL, en el sector frentista a la calle Posadas del predio de referencia, en los términos fijados por la Disposición dictada por la DG de Planeamiento e Interpretación Urbanística como consecuencia de su informe de fecha 21/12/00.

Con fecha 6 de marzo del 2000 se registran los planos.

El 29 de marzo del 2001 el Director de Fiscalización de Obras y Catastro dispone a través de la Disposición 556-01 la suspensión "...hasta tanto medie resolución jurídica en contrario, los efectos del registro condicional³⁵ de la documentación de obra concedido en el expediente 12.932/01 para efectuar un edificio destinado a Hotel 5 estrellas y galería comercial con estacionamiento en el predio sito en la Av. Alvear 1667/71 y Posadas 1350/74 Parcelas 2d, 2c y 3a de la Manzana 25, Sección 7, Circunscripción 20. “

3. Consideraciones de esta Auditoría de los procedimientos aplicados por la administración en el punto precedente correspondiente al expediente 25.900/00

De acuerdo a lo descripto en los puntos precedentes en este predio se dan dos particularidades inconexas entre sí que podrían haber ameritado resoluciones diferentes que no fueron aplicadas por la administración. Las mismas se resumen en la aplicación del art 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano y en la sanción de la Ley inicial del nuevo Código publicada el 15/04/99 a través de la cual se afecta como nuevo APH el predio del Palacio Duhau.

A. Respecto a la aplicación del art 2.2.2:

La nota presentación de la consulta firmada por el “Propietario el Rosario S.A. Apoderado Ing Diego Peralta Ramos “ encuadra el pedido de normas particulares por aplicación del art 2.2.2 dado que las tres parcelas unificadas 2d,2c y 3c suman 4052,18 m2.

El art 2.2.2 (tanto el aprobado en la Ley 449 como el vigente a la fecha de la consulta) expresamente establece que: “ ***cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500 m2 podrá requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el Consejo de Planificación Urbana, en consonancia con los objetivos de este Código y propuestas para su aprobación al Consejo Deliberante....”***

B. Ley 449 y Ley inicial: art 2.2.2.:

“Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500 m² podrá requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el Consejo Asesor de Planificación Urbana, en consonancia con

³⁵ La figura del registro condicional no existe. En la carátula figura la inscripción de “Registro Condicional, obra sujeta al régimen de adecuación establecido en el art 40 de la Ley 123-99” y se refiere a la aplicación del procedimiento establecido para el cumplimiento de la Ley de Impacto Ambiental. Este es un procedimiento que la DGFOC estableció para la aplicación de la Ley 123. Como el Certificado de Aptitud Ambiental se tramita en otra Secretaría del GCBA, la DGFOC determinó poner ese sello hasta tanto se complete el trámite de la Ley 123. Esto puede introducir un análisis posterior que tiene que ver con la validez de otorgar un registro sin tener el certificado de aptitud ambiental , pero no forma parte de este informe. De todos modos si se admitiera la figura de registro condicional, todas las obras en la ciudad hasta diciembre del 2001 estarían condicionales de acuerdo a la lectura de ese sello cuya finalidad fue otra.

los objetivos de este Código y propuestas para su aprobación en la Legislatura por el procedimiento establecido en el Artículo 89° de la Constitución.

El artículo 89 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires dice: *Tienen el procedimiento de doble lectura las siguientes materias y sus modificaciones: 1. Código de Planeamiento Urbano, Ambiental y de Edificación....”.*

Por consiguiente una vez evaluada la factibilidad de localización del Hotel y determinados los lineamientos urbanísticos para el predio, esta auditoría entiende que debería haberse enviado el proyecto de normas particulares a la Legislatura de la Ciudad para cumplir con las normas vigentes.

Asimismo y dentro del procedimiento aplicado por DG de Planeamiento e Interpretación Urbanística se observa que el Consejo de Planificación Urbana, que es el área que debía aprobar la localización del hotel, lo haya aprobado (informe 100-CAPU-03/01/01) con fecha posterior a la firma de la Disposición 418 del 29/12/00 donde el Director General le autoriza las normas.

C. Respecto al APH:

Considerando lo establecido en el punto A.3 de este informe el predio fue zonificado como APH desde la sanción inicial del código publicada en el B.O y por el artículo 10.3.3 “*Criterios de valoración*” de la Sección 10 “*Protección Patrimonial*” (introducido también en la ley inicial) que dice “... *Luego del dictado de un acto administrativo o sancionada una norma que tienda a la elaboración de un catálogo para un distrito determinado, o frente a una modificación preventiva del Catálogo o inclusión de un bien en el mismo, la Dirección deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios* “, es opinión de esta auditoría que la administración debería haber respetado lo establecido en este artículo, es decir no haber registrado los planos hasta tanto estuviera firme la incorporación entendiendo que con lo sucedido el proyecto de un particular condicionó la redacción de una norma futura de alcance general desde el punto de vista patrimonial y urbanístico.

Asimismo se observa en la Disposición el art 3° punto a.2 el párrafo que establece que “*en planta baja se permite realizar la compensación de las franjas edificables correspondientes a las volumetrías de perímetro libre y entre medianeras de acuerdo a plano..”* En este sentido se entiende que la administración debería haber redactado con mayor precisión este punto

estableciendo las cotas y medidas correspondientes sin dejar este punto librado a la presentación de un plano.

4. Análisis expediente 15.664/02

Por el expediente de referencia, la Legislatura de la Ciudad envía al Departamento Ejecutivo copia de la Resolución 10/2002 del 7/03/02.

En la misma la Legislatura solicita al Ejecutivo que *“informe sobre los permisos de obra a ejecutarse en la manzana sita entre Av Alvear, Posadas, Rodríguez Peña y Montevideo.”*

En el punto c de la Resolución dice: “En caso de haberse otorgado permiso /s de obras/s de cualquier índole deberá explicitar cuáles fueron los fundamentos que llevaron a tal concesión, teniendo en cuenta que:

1. El Código de Planeamiento Urbano Ley 449 incluye varios predios de la manzana en cuestión como nuevos APH.
2. obra en esta comisión el proyecto de Ley N 3327-D-2000 de fecha **25/10/00** para catalogar esta manzana como Area de Protección Histórica;
3. **AI 3/11/00** el Secretario de Planeamiento Urbano del GCBA Arq Enrique García Espil, remite las actuaciones pertinentes a la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística, solicitando pronto despacho (C REG N|1767-SPU-2000)
4. **AI 4/5/00** se expide favorablemente el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales
5. **AI 21/2/00** el Director General de Planeamiento e Interpretación Urbanística, Arq Francisco Pratti, emite informe 5362-DGPEIU-00 por el cual se decide la continuación del trámite referido a la catalogación.”

A fs 5 de ese expediente surge el **informe 5362- DGPelU-00 del 22/12/00 a través del cual se informa “que se están desarrollando los lineamientos normativos para el sector y se adjunta copia de la Nota del 5/12/00 en donde se expresa la conformidad del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales a la catalogación del Palacio Duhau, Residencia Duhau y Nunciatura Apostólica. “**

De acuerdo a lo verificado por esta auditoría y expresado en el punto 4 **el 21/12/00 ya se había firmado el informe 5448 que impulsó la Disposición 418** a través de la cual se dan normas urbanísticas al predio.

El 23/04/01 la DG de Fiscalización de Obras y Catastro informa las obras archivadas correspondientes a la manzana en cuestión entre la que se encuentra la de la calle Posadas 1350/70/74 e informa que con fecha 29/03/01 atento la solicitud cursada por el Juzgado N 1 en lo contencioso administrativo y Tributario, Secretaría n° 2 en fecha 29/03/01 suspendió los efectos del registro condicional de planos de la obra del Palacio Duhau hasta tanto medie resolución judicial en contrario.