

PROYECTO DE INFORME FINAL DE AUDITORÍA Con Informe Ejecutivo

**FISCALIZACIÓN DE OBRAS
PROYECTO N° 1.06.20**

Buenos Aires, Diciembre de 2007

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - piso 5º - Capital Federal

Presidente

Dr. Juan Carlos Toso

Auditores Generales

Dra. Alicia M. J. Boero

Dr. Rubén A. Campos

Lic. José Luis Giusti

Lic. Josefa A. Prada

CÓDIGO DEL PROYECTO:

01.06.20.

NOMBRE:

FISCALIZACIÓN DE OBRAS

OBJETO DE LA AUDITORÍA

Expedientes y trámites de otorgamiento de los permisos e inspecciones

PERIODO BAJO EXAMEN

Año 2005

ALCANCE

Examen de los procesos y trámites de otorgamiento de permisos e inspecciones de acuerdo con la naturaleza del programa.

EQUIPO DESIGNADO

Abog. Pablo Lestingi /Aud. Supervisor Coordinador)
Ing. Dardo A. VINDMAN (Auditor Ppal. Nivel A – a/c Supervisión)

JURISDICCIÓN 26 - SECRETARIA DE SEGURIDAD Programa N° 47 - PROGRAMA FISCALIZACIÓN DE OBRAS			
Crédito del programa		N° de Inciso	Crédito del Inciso
Sancionado (Original)	\$ 4.251.193,00	1.-Gastos en Personal	\$ 2.072.263,00
		2.-Bienes de Consumo	\$ 91.600,00
		3.-Serv. No Personales	\$ 1.677.330,00
		4.- Bienes de Uso	\$ 210.000,00
		5. Transferencias	\$200.000,00
Vigente	\$ 5.294.113,00	1.-Gastos en Personal	\$ 3.079.189,00
		2.-Bienes de Consumo	\$ 62.888,00
		3.-Serv. No Personales	\$ 1.731.836,00
		4.- Bienes de Uso	\$ 220.000,00
		5.Transferencias	\$ 200.000,00
Definitivo	\$ 5.252.794,00	1.-Gastos en Personal	\$ 3.079.172,00
		2.-Bienes de Consumo	\$58.443,00
		3.-Serv. No Personales	\$ 1.728.356,00
		4.- Bienes de Uso	\$ 186.825,00
		5. Transferencias	\$ 199.998,00
Devengado	\$ 5.225.044,00	1.-Gastos en Personal	\$ 3.079.172,00
		2.-Bienes de Consumo	\$ 58.443,00
		3.-Serv. No Personales	\$ 1.700.606,00
		4.- Bienes de Uso	\$ 186.825,00
		5. Transferencias	\$ 199.998,00

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, 26 de septiembre de 2007			
Código del Proyecto	1.06.20			
Denominación del Proyecto	FISCALIZACIÓN DE OBRAS			
Período examinado	Año 2005			
Jurisdic./ Programa (SPP) del proyecto de auditoría	JURISDICCIÓN 26 - SECRETARIA DE SEGURIDAD - Programa Nº 47 - PROGRAMA FISCALIZACIÓN DE OBRAS			
Unidad Ejecutora	Dirección de Contralor de Obras (DCOB) dependiente de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro (DGFOC).			
Tipo de Auditoría	de Gestión			
Objetivo de la auditoría	Controlar los aspectos operativos y técnicos del otorgamiento de permisos e inspecciones realizadas y evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos del programa.			
Presupuesto (expresado en pesos)	CONCEPTO	VIGENTE	DEVENGADO	%
	1.-GASTOS EN PERSONAL	3.079.189,00	3.079.172,00	100,00%
	2.-BIENES DE CONSUMO	62.888,00	58.443,00	92,93%
	3.-SERVICIOS NO PERSONALES	1.731.836,00	1.700.606,00	98,20%
	4.-BIENES DE USO	220.200,00	186.825,00	84,84%
	5.-TRANSFERENCIAS	200.000,00	199.998,00	100,00%
	TOTALES	5.294.113,00	5.225.044,00	100,00%
Alcance	El alcance del examen implicó el relevamiento de los procesos y trámites de otorgamiento de permisos e inspecciones de acuerdo con la naturaleza del programa.			
Período de desarrollo de tareas de auditoría	La labor de auditoría de campo se llevó a cabo en el período comprendido entre el mes de Agosto de 2006 al mes de Febrero de 2007.			
Limitaciones al alcance	- No fue posible obtener un Universo completo de las actuaciones tramitadas, durante el año 2005, por la Dirección Contralor de Obras (DCOB) ya que el organismo auditado (DCOB) no posee, ni pudo producir, un listado de todas las actuaciones que se tramitaron en el 2005. - De todas las actuaciones solicitadas, hubo dos que no fueron facilitadas: o NO-2005-006330-DGFOC - S/ INFORME DE			

	INCONVENIENTES EN LA RECEPCION DE DENUNCIAS o NO-2005-006936-DGFOC- S/ PEDIDO DE INFORMACION DE DENUNCIAS POR PARTE DE LA SUBSECRETARIA DE CONTROL COMUNAL
Aclaraciones previas	Descripción de la organización. Las responsabilidades primarias de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro fueron establecidas por el Decreto N° 1988/GCBA/00¹. En cuanto a sus Departamentos, el Decreto N°8/GCBA/95 estableció las responsabilidades primarias de la Dirección Contralor de Obras (DCOB). Éstas últimas son las tareas y acciones en las que se concentrará el presente informe que según el citado decreto² se describen resumidamente como sigue: • Inspeccionar y ejercer el poder de policía en materia de obras civiles de arquitectura y las dadas en concesión por la comuna, en ejecución y finalizadas. • Controlar y registrar la documentación referida al área de su competencia. • Llevar el archivo actualizado de las normas urbanísticas y edilicias vigentes. No existe un Organigrama refrendado por una normativa correspondiente. En los hechos, mayormente, se mantienen las denominaciones de las distintas dependencias de la DGFOC que regían con anterioridad al Decreto N°12/96/GCBA³.
Observaciones principales	Recursos Humanos asignados a la Dirección Contralor de Obras (DCOB) - Estructura Organizativa – Organigrama ➤ La DGFOC, y por ende la DCOB como parte integrante de la misma, carece de una estructura orgánica aprobada de acuerdo a normativa correspondiente. ➤ La DCOB no posee un registro de Descripción de Puestos y Desarrollo de Perfiles correspondientes a las diferentes posiciones de su estructura. ➤ Inexistencia de Manual de Procedimientos. ➤ No existe sistematización alguna del control de cumplimiento de tareas encomendadas ni rendimiento de cada dependiente. No existe registro escrito de las instrucciones impartidas. ➤ De la comparación entre Planta Permanente y Contratados de la Dirección Contralor de Obras, como se detalla en aclaraciones previas, existe un mayor porcentaje de Personal Contratado con respecto al Personal de Planta. Función de Planificación – Objetivos y Metas ➤ Falta de una planificación sistemática. ➤ Inexistencia de definición y control de ejecución de metas

¹ DECRETO N° 1.988/00

MODIFICASE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DEL PODER EJECUTIVO DE LA C.A.B.A. APROBADA POR DECRETO N° 1.361/2000, BOLETIN OFICIAL N° 1000 - Buenos Aires, 7 de noviembre de 2000.

² Decreto N°8/GCBA/95

³ Decreto: 12 Año de sanción: 1996 CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA, CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA, RÉGIMEN DE MODIFICACIÓN, DEROGACIÓN GENÉRICA, CESE DE AGENTES GENÉRICO (B.O. N°1 del 6/8/96)

	físicas tendientes al cumplimiento de los objetivos del Programa Presupuestario. Registro de las Actuaciones. Gestión de la Información. ➤ Falta de sistematización y coordinación en la gestión de la información. ➤ En la DCOB, no se confeccionan Indicadores propios de Gestión. ➤ En la DCOB existe una ambiente de control interno extremadamente débil. ➤ Falta de una adecuada guarda física de los expedientes. <u>Relevamientos de actuaciones de la muestra.</u> ➤ Doble imposición. Lo abonado por el propietario, tanto por derechos de delineación y construcción y/o como por recargo por avance de obra contiene IVA. La situación descripta no corresponde, en razón que no procede aplicar impuesto sobre impuestos o derechos de naturaleza fiscal. Esta situación se verifica en todas las actuaciones relevadas. ➤ Falta de Fechas, Foliatura y/o Firmas. Incumplimiento del Decreto 1510/97. ➤ Excesivo transcurso de tiempo entre una acción y otra. Incumplimiento de lo preceptuado por el art. 22 inc. b) del Decreto 1.510/97 que habla sobre celeridad en la gestión de los trámites. <u>Relevamientos de actuaciones de la muestra</u> ➤ Doble imposición. Lo abonado por el propietario, tanto por derechos de delineación y construcción y/o como por recargo por avance de obra contiene IVA. La situación descripta no corresponde, en razón que no procede aplicar impuesto sobre impuestos o derechos de naturaleza fiscal. ➤ Falta de Fechas, Foliatura y/o Firmas. Incumplimiento del Decreto 1510/97. ➤ Excesivo transcurso de tiempo entre una acción y otra en la gestión de las actuaciones. Incumplimiento de lo preceptuado por el art. 22 inc. b) del Decreto 1.510/97 que habla sobre celeridad en la gestión de los trámites. ➤ Excesivo transcurso de tiempo para contestar y remitir una Solicitud de Informe de la Presidenta de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ➤ Lapso excesivo de tiempo para cumplir con lo ordenado por el Director General. ➤ Formularios incompletos. ➤ Falta de Inspección o verificación ➤ Falta de acción para dar respuesta a lo solicitado en la denuncia de obra clandestina.
--	---

⁴ Decreto reglamentario de la Ley N° 257

⁵ APH = Área de Protección Histórica.

	➤ Falta de compromiso de la administración en resolver una situación de construcción clandestina. ➤ Falta de un seguimiento de la finalización de la causa de la Denuncia de “Construcción Clandestina”. ➤ Incumplimiento del Decreto N° 1233-GCBA-2000⁴. Art. 11 en que se ordena a la DGFOC a confeccionar un padrón de todos los inmuebles existentes en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires, ➤ No detección, por parte de la DCOB, de un error en Zonificación declarada por el profesional responsable de la obra. ➤ Error en la clasificación “No-APH”⁵ de la parcela. ➤ Mala ejecución del procedimiento administrativo ➤ Se verificó el incumplimiento de al menos dos de las misiones y funciones de la DCOB que son: - la de “Inspeccionar y ejercer el poder de policía en materia de obras civiles de arquitectura” y - la de “Registrar y controlar la documentación presentada por profesionales y propietarios para la ejecución de obras civiles de arquitectura y las demoliciones en la C.A.B.A”. ➤ Ausencia de control interno de la gestión de trámites.
Conclusiones	La Dirección Contralor de Obras carece de los requisitos básicos que garanticen al Ciudadano un tiempo cierto, o al menos acotado, para finalizar cualquier tramitación necesaria para la ejecución de una obra civil, en cumplimiento de toda la normativa vigente. Asimismo, dado que se verifica gran discrecionalidad en el manejo de las actuaciones y la no existencia de un sistema de control y seguimiento de la gestión de las mismas, no es difícil que una actuación se “traspapele”. Por otra parte, no existe evidencia de que la DCOB esté cumpliendo eficazmente con el poder de policía en materia de obras civiles en ejecución y terminadas.

**Informe Final de Auditoría
Proyecto N° 1.06.20**

DESTINATARIO

**Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. Gabriela Michetti**
S / D

Introducción

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad con las disposiciones de la Ley 70, artículos 131°, 132° y 136°, la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES procedió a efectuar una auditoría de gestión en el ámbito de la Dirección Contralor de Obras (DCOB) dependiente de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro (DGFOC) con el objeto que se detalla a continuación.

1. Objeto

Expedientes y trámites de otorgamiento de los permisos e inspecciones.

2. Objetivo

Controlar los aspectos operativos y técnicos del otorgamiento de permisos e inspecciones realizadas y evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos del programa.

3. Alcance

El examen fue realizado de conformidad con las Normas de Auditoría Externa establecidas en el Artículo 6° de la ley N° 325 de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires aprobatoria de las normas de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires y en cumplimiento de la planificación institucional aprobada el 16/07/02 por Resolución 198/02 de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

El alcance del examen implicó el relevamiento de los procesos y trámites de otorgamiento de permisos e inspecciones de acuerdo con la naturaleza del programa.

Para dicho examen se utilizaron técnicas específicas de auditoría basadas en los procedimientos detallados más abajo.

El período bajo análisis cubrió el año 2005.

1. Procedimientos aplicados

Los procedimientos generales aplicados con relación al tema bajo examen fueron los siguientes:

- a) Recopilación y análisis de normativa vigente durante el período en estudio⁶.
- b) Revisión y análisis de informes de auditoría anteriores, realizados en el ámbito de la DGFOC, por la AGCBA y por otros entes de control
- c) Relevamiento de la estructura orgánico-funcional (organigrama formal y real) y de los circuitos y procedimientos relevantes⁷.
- d) Análisis de las responsabilidades primarias, misiones y funciones, y acciones; y de los circuitos administrativos específicos presentados por la Dirección.
- e) Relevamiento y evaluación del sistema información y del sistema de control interno en las principales áreas de la Dirección.
- f) Requerimiento y análisis de documentación proporcionada por:
 - a. Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.
 - b. Dirección Contralor de Obras (DCOB).
- g) Entrevistas
- h) Visitas, observaciones y verificaciones in situ.
- i) Cruzamiento de información suministrada.
- j) Pruebas globales y verificaciones aritméticas.
- k) Pruebas selectivas según criterios profesionales, determinadas en función de su significatividad económica, de acuerdo a los resultados de la previa evaluación del sistema de control interno para la selección de la muestra de auditoría.
- l) Análisis de expedientes en cada área, verificándose los circuitos aplicables.
- m) Examen del estado de ejecución presupuestaria de la Cuenta de Inversión respecto al programa auditado, de la presentación razonable de la situación contable-financiera y su ajuste a la normativa aplicable.

⁶ Ver Anexo I del presente informe.

⁷ Ver Anexo II del presente informe.

2. Universo a Auditar y Muestra de Auditoría

Estructura del Universo de actuaciones

Definir un universo de actuaciones o tramitaciones para la DCOB resultó una tarea difícil ya que el organismo auditado (DCOB) no posee, ni puede producir, un listado de todas las actuaciones que se tramitaron en el 2005.⁸

A fin de determinar el universo a auditar para el período bajo examen, se decide obtener un listado, aunque limitado, desde la consulta del nuevo SUME. Al respecto, cabe aclarar que el nuevo SUME no permite identificar las actuaciones que pasaron por la DCOB⁹, sólo permite reconocer las actuaciones de toda la DGFOC¹⁰, de la que depende la DCOB. No obstante esto, el equipo de auditoría, hizo, manualmente, un filtrado para cada tipo de actuación que, según la información obrante bajo el título “trata” del SUME, correspondía a una tramitación realizada en la DCOB.

Muestra de Actuaciones

Con el objetivo de examinar los principales circuitos administrativos, se relevará una muestra de actuaciones gestionadas por la DCOB. En este sentido, para la Dirección Contralor de Obras, se seleccionó una muestra no probabilística, a criterio de los auditores. Esta metodología elegida se basó en que, como, se dijera anteriormente, el organismo auditado (DCOB) no posee, ni pudo producir, un listado de todas las actuaciones que se tramitaron en el 2005. Es decir que no fue posible conocer con certeza el Universo de Actuaciones tramitadas por la DCOB en ese año.

Se decide obtener un listado, aunque sea una aproximación al universo, desde la consulta del nuevo SUME¹¹.

Se selecciona, por lo tanto, una muestra no probabilística. Para ello, se imprimieron “las pantallas” mostrando las tablas de salida del SUME. De esos listados impresos, se eligieron, a criterio de los auditores, las actuaciones de la muestra.

Finalmente, se eligen 44 elementos para la Muestra. El detalle de la selección de la muestra y de los componentes de la misma, se presentan en el Anexo III.

⁸ Así se expresa en la respuesta a la Nota AGCBA N° 2859/06

⁹ Dirección Contralor de Obras

¹⁰ Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

¹¹ En el ANEXO III, se describen con más detalle los procedimientos utilizados para la determinación del universo y muestra de actuaciones.

3. Ejecución presupuestaria al 31/12/2005

Se analizaron en primer lugar los fondos administrados por el programa bajo examen, sobre la base de la Cuenta de Inversión y Ejecución Presupuestaria¹².

El Programa N° 47 corresponde a Fiscalización de Obras y depende de la Jurisdicción N° 26 Secretaría de Seguridad, Unidad Ejecutora la Dirección General Fiscalización de Obras.

La **Descripción del Programa**, obtenida del texto del presupuesto 2005, incluye los siguientes elementos y conceptos:

- El seguimiento y control de las obras en ejecución, con verificaciones especiales, realizadas por profesionales verificadores de obra, a fin de determinar el cumplimiento de las normas de edificación existentes y de esta manera evitar desvíos.
- Particulares y profesionales que incorporen Obras Nuevas, Ampliaciones, Seguimiento y Control en el Cumplimiento de la Ley 257¹³
- La fiscalización, verificación y certificación de conservación de fachada en el cumplimiento de las leyes establecidas para cada caso y de acuerdo al Código de Edificación vigente en el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En los siguientes cuadros se presenta un análisis de la ejecución presupuestaria:

Cuadro 1. Apertura por Inciso del Programa N° 47 de Fiscalización de Obras, Año 2005.

Inciso	Ejecución Financiera anual por Inciso	Original	Vigente	Definitivo	Devengado	Porcentajes por incisos
1	Gastos en Personal	2.072.263,00	3.079.189,00	3.079.172,00	3.079.172,00	58,93%
2	Bienes de Consumo	91.600,00	62.888,00	58.443,00	58.443,00	1,12%
3	Servicios no Personales	1.677.330,00	1.731.836,00	1.728.356,00	1.700.606,00	32,55%
4	Bienes de Uso	210.000,00	220.200,00	186.825,00	186.825,00	3,58%
5	Transferencias	200.000,00	200.000,00	199.998,00	199.998,00	3,83%
Totales		4.251.193,00	5.294.113,00	5.252.794,00	5.225.044,00	100,00%

Cuadro 2. Porcentajes de Ejecución Presupuestaria del Programa N° 47.

Crédito Vigente vs. Crédito Devengado

¹² Se extraen los datos referidos al Resumen Ejecución Presupuestaria del Programa N° 47 Fiscalización de Obras del año 2005, objeto de esta auditoría, que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publica en Internet y la AGCBA posee en su soporte informático del Server de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos.

¹³ INCORPORASE PARRAFO AL ARTICULO 6.3.1.1 "OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO RELATIVAS A LA CONSERVACION DE LAS OBRAS" DEL CODIGO DE LA EDIFICACIÓN.

(balcones, terrazas y azoteas; - barandas, balaustres y barandales; - ménsulas, cartelas, etc)

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires

Tel. 4321-3700- Fax 4325-5047

Inciso	Ejecución Financiera anual por Inciso	Crédito Vigente	Crédito Devengado	Crédito Devengado con respecto al Vigente
1	Gastos en Personal	3.079.189,00	3.079.172,00	100,00%
2	Bienes de Consumo	62.888,00	58.443,00	92,93%
3	Servicios no Personales	1.731.836,00	1.700.606,00	98,20%
4	Bienes de Uso	220.200,00	186.825,00	84,84%
5	Transferencias	200.000,00	199.998,00	100,00%

Si se examina el Cuadro 1, se aprecia una concentración del gasto en el inciso 1 – Gastos en Personal (58,93%) y en el inciso 3 – Servicios No Personales (32,55%), que abarca al personal contratado. Ambos conceptos suman un 91,48% de la ejecución presupuestaria.

4. Enfoque de la Auditoría de Gestión

A fin de dar cuenta del desempeño de la organización examinada en términos de - eficacia y eficiencia, se centrará el análisis en el ciclo planeamiento/gestión/control, cuyo análisis permite:

- Observar la formulación de metas y objetivos y la asignación de recursos - entre los que se encuentran incluidos los recursos humanos, materiales, la organización del trabajo y el sistema de información - como parte de la función de planeamiento.
- Examinar los principales circuitos administrativos para evaluar la gestión.
- Identificar las áreas críticas y evaluar el ambiente de control.

Las tareas de campo fueron realizadas entre el mes de Agosto del 2006 al mes de Febrero del 2007.

4. Limitaciones al Alcance

El presente trabajo de auditoría se vio limitado por los siguientes motivos:

- No fue posible obtener un Universo completo de las actuaciones tramitadas, durante el año 2005, por la Dirección Contralor de Obras (DCOB) ya que el organismo auditado (DCOB) no posee, ni pudo producir, un listado de todas las actuaciones que se tramitaron en el 2005.

En la respuesta a la Nota AGCBA N° 2859/06 se solicitaba:

- Listado de expedientes y otras actuaciones que se hayan iniciado, estado, pasado y/o finalizado en la Dirección de Control de Obras, y sus dependencias subordinadas, durante el año 2005.

Se respondió que: “dado el cúmulo de actuaciones tramitadas durante el transcurso del año 2005, por esta Dirección Contralor de Obras y sus áreas dependientes, resulta de difícil cumplimiento la realización de un listado de las mismas, debido a que sus movimientos sólo quedan registrados en el S.U.M.E. (Sistema Único de Mesa de Entradas).

Se decide, por lo tanto, obtener un listado de actuaciones, aunque sea limitado, desde la consulta del nuevo SUME, por parte del equipo de auditoría. Esta situación conlleva un riesgo de Auditoría, especialmente un Riesgo de Detección¹⁴.

- Asimismo, corresponde manifestar que los elementos de la muestra fueron solicitados por Nota AGCBA N°3718/06¹⁵. En respuesta a esta nota, se fueron facilitando progresivamente las actuaciones pedidas. Sin embargo, hubo 5 elementos que no fueron proporcionados. Estos últimos, fueron requeridos verbalmente en repetidas oportunidades. Cómo estos requerimientos no fueron satisfechos, se remitió la solicitud de los mismos por Nota AGCBA N°476/07, en respuesta a la cual, finalmente, fueron remitidas sólo tres actuaciones¹⁶, no siendo facilitadas, con varios fundamentos, las actuaciones detalladas a continuación y que, por lo tanto, no pudieron ser relevadas:

ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA	No facilitados dado que:
NO-2005-006330-DGFOC	S/ INFORME DE INCONVENIENTES EN LA RECEPCION DE DENUNCIAS	se adjuntan sólo constancias informando que la misma fue entregada al ex Director General.
NO-2005-006936-DGFOC	S/ PEDIDO DE INFORMACION DE DENUNCIAS POR PARTE DE LA SUBSECRETARIA DE CONTROL COMUNAL	“la misma se encuentra en la Secretaría de Control Comunal”

Las 3 actuaciones facilitadas tardíamente, se presentan a continuación:

ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA
EX-2005-041152-MGEYA	S/ INTERVENCION POR MAL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO REF. EXP. 21555/05
RE-2005-000193-DGFOC	S/ OBRA JUAN B. JUSTO 1119 FIRMA DIP. ALICIA CARUSO
NO-2005-006438-DGFOC	S/ INDIQUE CONTESTACIÓN A LA MESA DE ANÁLISIS DE DENUNCIAS

Éstas fueron relevadas luego de que la redacción del presente informe se encontraba avanzada. Las observaciones a las mismas se presentan en el tramo final del acápite de “Observaciones”.

¹⁴ -La posibilidad de su - no - detección por parte del auditor, mediante la aplicación de sus procedimientos de auditoría (Riesgo de Detección).

¹⁵ Nota de Fecha 30/10/06.

¹⁶ Expediente N° 21.555/2005, NO-2005-006438-DGFOC y RE-2005-000193-DGFOC

5. ACLARACIONES PREVIAS

a. Auditorías previas

La Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro fue objeto de los siguientes proyectos de auditoría por parte de la AGCBA.

CODIGO DE PROYECTO: 1.12.01.01 NOMBRE: Fiscalización de Obras - Catastro. - Auditoría Legal y Financiera. PERIODO BAJO EXAMEN: Año 2000. Fecha aprobación¹⁷ el 9 de Abril de 2003 Fecha de recepción en la Legislatura: el 19 de Mayo de 2003
CODIGO DE PROYECTO: 1.11.02.02.02 NOMBRE: Promover Fiscalización de Obras e Instalaciones.- Auditoría de Gestión. PERIODO BAJO EXAMEN: Año 2001 Fecha aprobación: El 15 de Junio de 2004. Fecha de recepción en la Legislatura: el 27 de Julio de 2004.
CODIGO DE PROYECTO: 01.03.18 NOMBRE: Fiscalización de Instalaciones. - Auditoría de Gestión. PERIODO BAJO EXAMEN: Año 2002. Fecha aprobación: El 12 de Octubre de 2004 Fecha de recepción en la Legislatura: el 16 de Noviembre de 2004
CODIGO DE PROYECTO: 01.05.20 NOMBRE: Fiscalización de Obras e Instalaciones - Seguimiento Auditorías 1.11.02.02.02 Y 1.12.01.01 PERIODO BAJO EXAMEN: Año 2004. Fecha aprobación: El 18 de abril de 2006 Fecha de recepción en la Legislatura: el 13 de Junio de 2006

b. Reseña histórica

Es importante destacar que en el 2005, la DGFOC, dependía de la Subsecretaría de Control Comunal. Ésta a su vez, respondía a la Secretaría de Seguridad (Decreto 92/05 BO 2116, 25 de enero de 2005) que anteriormente a la fecha del citado decreto, 20 de Enero de 2005, se denominaba Secretaría de Justicia y Seguridad Urbana. El Artículo 1° del mencionado Decreto 92/05 establece: *“Modifícase la denominación de la Secretaría de Justicia y Seguridad Urbana por la de Secretaría de Seguridad, así como también sus objetivos, patrimonio, personal y presupuesto...”*

El Decreto 470, B.O. 1913 del 1° de abril de 2004, es la normativa por la cual se acepta la renuncia del Arq. D'Andrea al cargo de Director General de Fiscalización de Obras y Catastro y se designa en su reemplazo al Dr. Pedro H. Parra.

La gestión del Dr. Parra duró hasta el 16 de mayo de 2005, en que presentó su renuncia. Ésta fue aceptada por Decreto 731/05, del 27 de mayo de 2005, por el cual también se nombra al Arq. Luis Ignacio Franceschi como Director General de Fiscalización de Obras y Catastro.

¹⁷ Aprobación por el Colegio de Auditores

c. Descripción de la organización:

1. Generalidades

Si bien por el art. 3 del Decreto N°12/96/GCBA quedan derogadas todas las facultades otorgadas para aprobar o modificar estructuras organizativas, quedando esta facultad en cabeza del Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el artículo 3 del Decreto N° 553/98/GCBA de fecha 5/5/98, se faculta al Director General de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro a “efectuar todos los cambios de funciones de agentes que estime necesarios...” para “lograr una mejora cuantitativa sustancial de la actual producto administrativo efectivo” de la Dirección General a su cargo.

Las responsabilidades primarias de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro fueron establecidas por el Decreto N° 1988/GCBA/00¹⁸. En cuanto a sus Departamentos, el Decreto N°8/GCBA/95 estableció las responsabilidades primarias de la Dirección Contralor de Obras (DCOB). Éstas últimas son las tareas y acciones en las que se concentrará el presente informe que según el citado decreto¹⁹ se describen resumidamente como sigue:

- ✓ Inspeccionar y ejercer el poder de policía en materia de obras civiles de arquitectura y las dadas en concesión por la comuna, en ejecución y finalizadas.
- ✓ Controlar y registrar la documentación referida al área de su competencia.
- ✓ Llevar el archivo actualizado de las normas urbanísticas y edilicias vigentes.

Las misiones y funciones de la DCOB, y áreas dependientes, se enumeran en detalle en el Anexo II.b.

2. Organigrama.

No existe un Organigrama refrendado por una normativa correspondiente. En los hechos, mayormente, se mantienen las denominaciones de las distintas dependencias de la DGFOC que regían con anterioridad al Decreto N°12/96/GCBA²⁰.

Según lo apuntado en respuesta a Nota AGCBA N° 2859/06 a la DGFOC, como resultado de los cambios de autoridades ocurridos durante el año 2005, a nivel de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro (DGFOC), el organigrama de la Dirección Contralor de Obras, dependiente de la DGFOC, ha sido modificado acorde a las necesidades operativas del momento, y a los

¹⁸ DECRETO N° 1.988/00

MODIFÍCASE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DEL PODER EJECUTIVO DE LA C.A.B.A. APROBADA POR DECRETO N° 1.361/2000, BOLETÍN OFICIAL N° 1000 - Buenos Aires, 7 de noviembre de 2000.

¹⁹ Decreto N°8/GCBA/95

²⁰ Decreto: 12 Año de sanción: 1996 CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA, CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA, RÉGIMEN DE MODIFICACIÓN, DEROGACIÓN GENÉRICA, CESE DE AGENTES GENÉRICO (B.O. N°1 del 6/8/96)

cambios de autoridades de la DGFOC, en tres etapas. El detalle de los organigramas²¹ de las tres etapas del 2005 se presentan en el Anexo II.a. Las etapas mencionadas son las siguientes:

Primera Etapa: Desde el año 2004 hasta el 27 de Mayo de 2005.

Segunda Etapa: Desde el 28 de Mayo de 2005 hasta el 14 de Julio de 2005.

Tercera Etapa: Desde el 15 de Julio de 2005 hasta el 31 de Diciembre de 2005.

En el Anexo II.a se presenta también una tabla comparativa de las áreas existentes en los organigramas correspondientes a cada etapa y de los funcionarios “a cargo”.

Teniendo en cuenta el organigrama de la tercera etapa, básicamente, de la **Dirección Contralor de Obras** (dependiente de la Dirección de Fiscalización de Obras y Catastro), dependen tres departamentos (o Áreas) que se ocupan, cada una de ellas de las 3 tareas y acciones principales de la DCOB, citadas más arriba. Estos departamentos son: el de **Inspección**, el de **Registro** y el de **Urbanístico y Legislación**. De estos departamentos, dependen divisiones (o Sectores) y Secciones (o Subsectores) según se detalla en el Anexo II.a

De la comparación de las estructuras correspondientes a las 3 etapas del año 2005 verificadas, se puede extraer que:

- ✓ Los funcionarios “a cargo” de la Dirección Contralor de Obras (DCOB), Área Millar en Tránsito y del Departamento Urbanístico y Legislación no variaron a través de las 3 etapas citadas.
- ✓ A partir de la tercer etapa se disolvió el área específica para la atención de denuncias.
- ✓ A partir de la tercer etapa, se dividió el Departamento de Registro e Inspecciones en un Área de Inspecciones zonales y un Área de Registro. Del Área de inspecciones zonales dependen 8 subsectores de Zonas que están coordinados por una agente que tiene a cargo los inspectores correspondientes a esas zonas. Anteriormente se trabajaba con 4 zonas.
- ✓ Hubo modificaciones en la conducción del Área Registro de PVO que en la segunda etapa pasó a depender de 2 funcionarios simultáneamente y en la tercera etapa volvió a depender de uno sólo de los funcionarios de la segunda etapa pero distinto del correspondiente a la primera etapa.

De acuerdo a lo expresado por el Director de la DCOB,²² las funciones más importantes de la Dirección a su cargo, es decir sus **áreas críticas**, son las que se realizan en las **Áreas de Inspección y de Registro de Planos**.

²¹ Organigramas trazados por el equipo de auditoría en base a diversa información brindada por el organismo.

²² Entrevista realizada el 6/12/2006 con el Director de la DCOB.

d. Recursos Humanos asignados a la Dirección Contralor de Obras

Los recursos humanos asignados a la Dirección Contralor de Obras se distribuyeron de la siguiente manera durante el período 2005:

Cuadro 3.a Recursos Humanos asignados a la DCOB

Área ó Cargo	PG (Personal Gabinete)	(CLS) Contrato Locación servicios	(PP) Planta Permanente	(CEP) Contrato Empleo Público	(P) Pasantías	Total	Porcentaje por Áreas
Dirección Contralor de obras	0	0	2	5	0	7	4,73%
Departamento de Inspección	0	0	3	4	2	9	6,08%
Departamento Urbanístico y Legislación	1	0	7	6	0	14	9,46%
Departamento de Registro	0	0	7	1	0	8	5,41%
Sector P.V.O.	0	3	2	5	2	12	8,11%
Sector Ley 257	0	2	3	4	1	10	6,76%
Sector Administrativo	0	3	2	2	0	7	4,73%
Sector A.P.H.	0	0	0	1	0	1	0,68%
Sector Inspecciones Zonales	0	1	2			3	2,03%
Total Inspectores de Zonas	1	12	27	20	7	67	45,27%
Personal que prestó servicios en 2005 que no pertenecen a DGFOC	0	3	3	0	0	6	4,05%
Personal de DGFOC que presta Servicios en CGP	0	0	4	0	0	4	2,70%
Total Personal	2	24	62	48	12	148	100,00%
% por Situación de revista	1,38%	14,48%	42,07%	35,17%	6,90%	100,00%	

La Dirección de Contralor de Obras cuenta con 148 empleados, de los cuales el 42,07 % corresponden a Personal de Planta Permanente, el 35, 17 % corresponden

al Contrato de Empleo público (CEP), el 14,48 % pertenece a Contrato de Locación de Servicios, 6,90 %. que son Pasantías y personal de gabinete 1,38 %.

La Dirección Contralor de Obras posee la Sección Zonas de Inspección que cuenta con 67 empleados, divididos en 8 zonas, de los cuales el 40,30 % corresponden a Personal de Planta Permanente, el 29,85 % corresponden al Contrato de Empleo público (CEP), el 17,91 % pertenece a Contrato de Locación de Servicios y con el más bajo porcentaje a Pasantías que son de 10,45 %, y se encuentra como Personal de Gabinete 1,49 %. La distribución de los Inspectores en las 8 zonas en que se divide a la Ciudad se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro 3.b. Distribución de los Inspectores en las 8 Zonas

Área ó Cargo	(P) Personal de Pasantías	(PG) Personal de Gabinete	(PP/C) de Planta Permanente con Personal al cargo	(PP) Planta Permanente	(CEP) Contrato Empleo Público	(CLS) Contratados Locación de Servicios	Total	Porcentaje por Áreas
Zona 1	1		1	5	2	1	10	14,93%
Zona 2	1		1	2	1	3	8	11,94%
Zona 3	1		1	1	4	1	8	11,94%
Zona 4			1	3	2	0	6	8,96%
Zona 5			1	2	3	2	8	11,94%
Zona 6	2		1	3	1	2	9	13,43%
Zona 7	1	1	1	1	3	2	9	13,43%
Zona 8	1	0	1	2	4	1	9	13,43%
Total	7	1	8	19	20	12	67	100,00%
% por sectores	10,45%	1,49%	11,94%	28,36%	29,85%	17,91%	100,00%	

Los límites de las zonas coinciden con límites de los CGPs²³, de acuerdo a la siguiente correlación:

<u>ZONA</u>	<u>CGP N°</u>
1	1 – 3
2	2N – 2S - 4
3	6 - 7
4	5 - 8
5	11
6	9 - 10
7	14E – 14O
8	12 - 13

²³ CGPs= Centros de Gestión y Participación

El **Control de asistencia** del personal se realiza a través de una planilla mensual de asistencia para cada agente, en la que se asientan todos los días del mes. En esa planilla se verificó y analizó la siguiente información: horario de entrada-salida y firma del personal de los meses de Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 2005.

Se cruzó información de las planillas de asistencia y listados de personal suministrados por el Jefe de Recursos Humanos de la DGFOC. Se verificó que el personal registrado diariamente en las planillas de asistencia se correspondiera con los nombres detallados en el listado de personal.

Función de Planificación²⁴

Planificación y Control son conceptos interdependientes, carentes de sentido el uno sin el otro.

Al solicitar, por nota²⁵, el plan de acción y metas físicas del programa en estudio, en respuesta, sólo se nos hizo entrega de una tabla presupuestaria de metas físicas, de "Permisos de Obra" que no conforma un plan de acción

Asimismo, en la entrevista con el Director de Contralor de Obras, al ser consultado sobre si se desarrolló alguna tarea de planificación durante el año 2005, sólo se refiere a un informe elevado a la Dirección General con una propuesta de optimización para la DCOB elevada al nuevo Director General, Arq. Luis Ignacio Franceschi, nombrado a mediados del año 2005. No menciona ninguna acción sistemática de planificación que debería ser realizada en forma previa al comienzo del año en cuestión.

Asimismo, en la citada entrevista realizada al Director de la Dirección Contralor de Obras (DCOB), se comunicó que durante el año 2006 la DGFOC estaba enviando 5.000 Cédulas de Notificación por semana, a fin de que los vecinos presentaran el certificado de Conservación de acuerdo a la Ley 257²⁶. Debemos tener en cuenta que durante el año 2005 se enviaron un total de 8.305 Cédulas de Notificación. Por lo que se advirtió que durante la realización de la presente auditoría, en el sector "Ley 257", se estaba produciendo un desorden en cuanto a la aglomeración de profesionales, con el fin de realizar el trámite, primero, en la recepción de la presentación del Certificado de Conservación y, más tarde, en la devolución del mismo. Por lo que la Dirección resolvió suspender en noviembre las intimaciones. Esta realidad mostró falta de planificación en cuanto a la capacidad de documentación a verificar y a la cantidad de personal asignado a dicha tarea.

²⁴ Planificación es el proceso administrativo de escoger y realizar los mejores métodos para satisfacer determinadas políticas y lograr los objetivos. Jiménez, 1963

²⁵ Nota AGCBA N°2860/06

²⁶ INCORPORASE PARRAFO AL ARTICULO 6.3.1.1 "OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO RELATIVAS A LA CONSERVACION DE LAS OBRAS" DEL CODIGO DE LA EDIFICACIÓN. "...mantendrán en buen estado los siguientes elementos:

balcones, terrazas y azoteas;
barandas, balaustres y barandales, ..."

Registro de las actuaciones y Gestión de la Información

Las consultas verbales no generan registro alguno. Por lo tanto, no se registra cuando un interesado se acerca a consultar por el estado de su trámite. Se registran exclusivamente las presentaciones efectuadas por escrito (las que inician un expediente o son agregadas al expediente en trámite que correspondan).

En 2005, el registro de la información, fue a través del antiguo SUME. El sistema conocido como “Nuevo SUME” se comenzó a utilizar recién en Agosto de 2006. Tanto el antiguo SUME como el “Nuevo” SUME no permiten extraer estadísticas de la gestión de actuaciones por parte de la Dirección Contralor de Obras (DCOB).

Según lo expresado por funcionarios del organismo²⁷ no se pudo proveer el “detalle de unidades físicas ejecutadas del Programa Presupuestario 2647, durante el año 2005”. En efecto, al pedir aclaraciones sobre un cuadro en que se presentaba el “Detalle de unidades físicas ejecutadas”²⁸, donde se encontraban cifras de dudosa certeza (dado que eran números muy “redondos” y que las unidades programadas resultaban idénticas a las ejecutadas), se expresa que dichas cifras surgen de una estimación estadística confeccionada por el Departamento Técnico Administrativo (dependiente directamente de la DGFOC) – Sector Planificación Presupuestaria basada en metas de años anteriores debido a la **ausencia de informes estadísticos mensuales y/o anuales de los distintos Sectores que componen la Dirección Contralor de Obras** (organismo ejecutor del programa auditado).

Al solicitar nuevamente, por nota²⁹, estadísticas que expongan la producción real de la DCOB, se remitió información del Área de Inspecciones y del Área Registro de PVO. Esta información, expuesta en el Anexo IV, no refleja de manera global la producción real de la DCOB, sino de sólo alguna de sus acciones realizadas en únicamente dos de las áreas de la DCOB. Por otra parte, no es clara.

Indicadores de Gestión

Los Indicadores de Gestión son representaciones numéricas que generalmente relacionan variables operacionales y/o financieras para medir el desempeño organizacional desde el punto de vista de sus objetivos y metas. Estos pueden estar orientados a medir Eficiencia, Eficacia, Economía o cualquiera de las áreas de gestión de su organización.

Al consultar al organismo sobre la confección de Indicadores de Gestión para el año 2005³⁰, se respondió que **“no se confeccionaron indicadores de gestión** en la Dirección Contralor de Obras, durante el año 2005”.

Tareas de Control.

Existe un área de control de gestión dependiente de la Dirección General de Fiscalización de Obras pero que, en la práctica, interactúa y reporta directamente a la Dirección Contralor de Obras. Este área está integrada por dos agentes, uno

²⁷ En la respuesta a la Nota AGCBA N°2860/06

²⁸ En la respuesta a la Nota AGCBA N°2860/06

²⁹ Nota AGCBA N°3888/06, con respuesta de fecha 12 de febrero de 2007

³⁰ Por Nota AGCBA N°2859/06

recientemente efectivizado por Decreto 948³¹ y otro contratado. Cabe aclarar, que no existe normativa, Disposición ni Resolución que disponga la creación de este área.³² Funciona de hecho y los procedimientos de control son definidos por los mismos dos agentes.

Las tareas que desempeñan, según lo expresado por uno de los agentes del área, consisten en consultar a los inspectores sobre lo ocurrido en los casos de:

- Clausuras
- Obras sin permiso
- Inspecciones solicitadas por los PVO³³

Para ello, se consulta periódicamente, y de manera informal, al área de Inspección sobre lo acontecido en esos casos. Se confecciona una planilla donde se exponen los casos de los tres tipos enumerados más arriba para que se indique cómo avanzaron. En esa planilla, el/los inspectores deben responder “qué pasó”, es decir, cómo avanzó el caso.

La periodicidad de la consulta, para cada caso es la siguiente:

- Clausuras – semanalmente
- Obras sin permiso - mensualmente
- Inspecciones solicitadas por los PVO – cada 15 días.

Para llevar a cabo esta tarea, los 2 agentes de Control de Gestión confeccionaron, ellos mismos, una base de datos, en planillas Excel.

No existe tiempo límite para que los inspectores respondan estas consultas y si no responden, los agentes de control de gestión deben insistir.

Este área de control de gestión también envía un listado de Clausuras ordenadas, a la Guardia Urbana para que colabore en la verificación del cumplimiento de las mismas (clausuras).

Por otra parte, no existe ningún tipo de evaluación formalizada de desempeño del personal de la DGFOC en general, ni de la DCOB en particular.

Detección de obras clandestinas por convenio con Sistemas Catastrales S.A. (SC)

El Director de la DCOB expresa³⁴, que la relación con esa concesionaria está a cargo del Jefe de la delegación de la Mesa General de Entradas y Archivo (MGEyA), en la DGFOC. Refiere que el contrato es por 20 años, venciendo en el 2010. SC, entre otras tareas, detecta y saca las fotos de obras construidas sin Permiso. Luego de enviada la foto a DGFOC, se inicia un seguimiento en que se remite una primera intimación, realizada por la DCOB a fin de que el notificado regularice la situación.

³¹ Adecua contratos de locación de servicios al régimen del art. 39 de la Ley N° 471, de Relaciones Laborales en la Administración Pública de la Ciudad- 24 de junio de 2005.

³² Esto surge de Entrevista con el Director de Contralor de Obras del 6/12/2006 y se refleja en la minuta correspondiente.

³³ Profesionales Verificadores de Obras

³⁴ Entrevista realizada el 6/12/2006

De no responder a la primera intimación, la segunda la hace la Dirección General. Una vez que se presenta la documentación de regularización de las obras e instalaciones se procede a la reapertura.

En caso de llegar a la instancia de demolición, la misma estaría a cargo de la Dirección General (DGFOC) y asiste al lugar la guardia de auxilio. En caso de no tener acceso al lugar, el tema pasaría a la Procuración.

SC también cobra, los derechos de construcción y tiene a su cargo la digitalización de los planos definitivos de las obras, "las Telas". Cabe destacar que SC percibe y retiene el monto total de la recaudación que realiza.

Actuaciones de la muestra recibidas tardíamente.

De las actuaciones puestas a disposición tardíamente, tal como se explica en Limitaciones al Alcance, se exponen las siguientes aclaraciones:

Exp.-2005-041152-MGEYA - Sobre intervención por mal procedimiento administrativo - ref. EXP. 21555/05.

Esta actuación se incluye en la muestra dentro de la clase "INSPECCIÓN POR CONSTRUCCIÓN CLANDESTINA" y fue puesta a disposición tardíamente, como se expresa en Limitaciones al Alcance.

Esta actuación se encuentra conformada por 3 Expedientes que fueron adjuntados:

Expediente N°	Fecha de Carátula	Asunto	Trámite Iniciado por
16.652/2005	7 de abril de 2005	S/ DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA, FINCA UBICADA EN CACHIMAYO 595	CABELLO, PABLO Y OTRO DNI. N° 23.967.603
21.555/2005	26 de abril de 2005	S/ INSPECCIÓN URGENTE REF. OBRA FINCA CACHIMAYO 595	Arq. Fabiana Martínez, DNI. N° 14.727819
41.152/2005	14 de julio de 2005	Sobre intervención por mal procedimiento administrativo - ref. EXP. 21555/05	Arq. Fabiana Martínez, DNI. N° 14.727819

Por **Exp. N°21.555/2005**, una vecina denuncia que, En CACHIMAYO 595, se inicia una demolición y el inicio de obra sin permiso.

Previamente, el profesional responsable de la obra, había iniciado el **Exp. N° 16.652/2005** para regularizar la situación de la obra iniciada como obra clandestina. Esta situación recién se regulariza, el 6 de Junio de 2005, fecha del registro de los planos de Demolición Total y de Obra Nueva.

Por otra parte, el **Exp. N°16.652/2005**, de acuerdo a la denuncia, fue ingresado, el 7 de abril de 2005, presentándose los planos para la nueva obra bajo la zonificación R2 all, la cual ya había sido cambiada en Diciembre de 2004 a R1 bl, mediante una Ley de Aprobación Inicial, conforme el procedimiento establecido en los arts. 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires³⁵, publicada en el B.O.C.B.A.

³⁵ Art. 89 dispone en su parte pertinente que "tienen el procedimiento de doble lectura las siguientes materias y sus modificaciones:

1. Código de Planeamiento Urbano, Ambiental y de Edificación..."

Art. 90 establece que "El procedimiento de doble lectura tiene los siguientes requisitos:

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires

Tel. 4321-3700- Fax 4325-5047

Nº2097 del 28 de Diciembre de 2004. Esta nueva zonificación permite menor superficie total a construir.

Cabe aclarar que el expediente denunciado, conjuntamente con el expediente de la denuncia debían ser remitidos a la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires.

Ahora bien, dado que a la Procuración General se envió únicamente el expediente de la obra (Nº 16.652/2005) y no el expediente que alerta sobre el cambio de zonificación (Nº 21.555/2005), se había incurrido en una mala ejecución del procedimiento administrativo a efectuarse ante este tipo de denuncias. Por tal motivo es que la denunciante, inicia un nuevo reclamo, por el que surge el **Expediente Nº 41.152/05**.

Nota Nº : 6438/05 DGFOC CARÁTULA:"S/ INDIQUE CONTESTACIÓN A LA MESA DE ANÁLISIS DE DENUNCIAS"

A través de la misma, el Jefe de la Mesa de Entradas, Salidas y Archivo solicita al Director de DGFOC, informe la forma en que se dará respuesta a todas aquellas denuncias que habiendo ingresado por el Sistema Único de Denuncias, hayan finalizado su trámite en esta Dirección General³⁶

El Director de DGFOC le contesta que, la denuncia con relación al tema obras, una vez efectuada la misma se le dará cumplimiento en el Sistema Único de Denuncias en la Dirección Contralor de Obras y de corresponder el procedimiento, el mismo continuará en el Organismo con el número de nota correspondiente dejando constancia del mismo en el referido sistema.

Para las denuncias que correspondan a Instalaciones se les dará el mismo tratamiento pero a través de la Dirección Contralor de Instalaciones.

Una vez cumplimentados los procedimientos descriptos anteriormente, las referidas denuncias serán archivadas en la Mesa Entradas, Salidas y Archivo de la Repartición.³⁷

RE-2005-000193-DGFOC "S/ OBRA JUAN B. JUSTO 1119 FIRMA DIP. ALICIA CARUSO."

La Presidenta de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires solicita información a la DGFOC sobre un predio ubicado en Av. Juan B. Justo 1119.³⁸ Dicha solicitud ingresó a la Mesa de Entradas de la DGFOC el 15/02/2005.

1. *Despacho previo de comisión que incluya el informe de los órganos involucrados.*
2. *Aprobación inicial de la legislatura.*
3. *Publicación y convocatoria a audiencia pública, dentro del plazo de treinta días para que los interesados presenten reclamos y observaciones.*
4. *Consideración de los reclamos y observaciones y resolución definitiva de la Legislatura.*

Ningún órgano del gobierno puede conferir excepciones a este trámite y si lo hiciera éstas son nulas".

³⁶ fs. 1, 12/08/05 de la Nota Nº : 6438/05 DGFOC.

³⁷ fs. 2, 16/08/05 de la Nota Nº : 6438/05 DGFOC

³⁸ Información solicitada: Si el titular y/o encargado de obra han solicitado lo siguiente: 1) permiso de demolición en dicho predio. 2) consulta sobre la obra a realizar. 3) permiso de obra. 4) algún tipo de norma para la realización de obras. También se solicita a la DGFOC que informe cuál es la norma de tejido para dicho predio, indicando FOS y FOT y altura máxima permitida; y si se ha registrado algún plano de obra.

6. Observaciones

Recursos Humanos asignados a la Dirección Contralor de Obras (DCOB) - Estructura Organizativa – Organigrama

1. La DGFOC, y por ende la Dirección Contralor de Obras como parte integrante de la misma, carece de una estructura orgánica aprobada de acuerdo a normativa correspondiente. De acuerdo a lo expresado en Aclaraciones Previas, mayormente, se mantienen las denominaciones de las distintas dependencias de la DGFOC que regían con anterioridad al Decreto N°12/96/GCBA³⁹.
2. La DCOB no posee un registro de Descripción de Puestos y Desarrollo de Perfiles correspondientes a las diferentes posiciones de su estructura. La falta de estos elementos quita respaldo a la cobertura de eventuales vacantes y en las decisiones relativas a la rotación y movilidad interna de los recursos humanos.⁴⁰
3. **Inexistencia de Manual de Procedimientos:** Al consultar al organismo⁴¹, sobre la existencia de manual o instructivos de normas y de procedimientos, se responde que no existen los mismos y que las tareas operativas se basan en “usos y costumbres”.
4. No existe sistematización alguna del control de cumplimiento de tareas encomendadas ni rendimiento de cada dependiente. No existe registro escrito de las instrucciones impartidas. En una entrevista con el Director de la DCOB, se expresa que no existe procedimiento de evaluación de desempeño del personal a su cargo.
5. De la comparación entre Planta Permanente y Contratados de la Dirección Contralor de Obras, como se detalla en aclaraciones previas, existe un mayor porcentaje de Personal Contratado con respecto al Personal de Planta⁴², lo que genera inestabilidad en las relaciones laborales. Este escenario, puede, en algunos casos, trasladarse al desarrollo de tareas y producir dificultades en la asignación de responsabilidades. A modo de ejemplo, al momento de redactar el presente informe⁴³ existía gran malestar y paro de actividades por la no renovación de contratos de personal de la DGFOC.
6. **Control de presentismo:** En el relevamiento de planillas de asistencia citado en aclaraciones previas, se pudo apreciar que:
 - La registración de firmas y horario del personal de la Dirección Contralor de Obras, se realiza en forma individual, es decir, una planilla por agente para todo el mes.
 - No se identifica el área de la DCOB a la que pertenece el agente.

³⁹ Decreto: 12 Año de sanción: 1996 CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA, CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA, RÉGIMEN DE MODIFICACIÓN, DEROGACIÓN GENÉRICA, CESE DE AGENTES GENÉRICO (B.O. N°1 del 6/8/96)

⁴⁰ En este sentido, el Director de la DCOB refiere su preocupación por el personal que se está por jubilar y que se llevará sus conocimientos y experiencia con ellos, ya que se trabaja por usos y costumbres.

⁴¹ Nota AGCBA N°2859/06

⁴² Poco más del 42% del personal en Planta Permanente y el resto se distribuye en Contratos de Empleo Público, Contratos de Locación de Servicios, Pasantías y Personal de Gabinete.

⁴³ Febrero 2007

- En el 80% de los casos verificados, no se encuentra asentado el horario de entrada y salida del personal.-

Esta metodología, adoptada para el control del presentismo, no asegura, con razonable confiabilidad, el cumplimiento de la asistencia ni del horario laboral en la DCOB de la DGFOC.⁴⁴

Función de Planificación – Objetivos y Metas

7. Falta de una planificación sistemática: De las entrevistas y de las respuestas a notas remitidas al organismo⁴⁵, no se evidencia el ejercicio de una planificación sistemática de las actividades del año, tendiente al cumplimiento de las metas y objetivos del programa. Según lo que se expresara⁴⁶, las actividades de la Dirección Contralor de Obras se basaron en “usos y costumbres”. Al no planificarse sistemáticamente, se advierte que, entre otras consecuencias:

- ✓ no se pone énfasis en la cobertura de la necesidad pública
- ✓ no se tiene en cuenta el desempeño del año anterior,
- ✓ no se incorporan consideraciones de eficacia y eficiencia, lo que no posibilita la mejora con respecto a la situación de la que se parte

Por lo tanto, ni la Dirección Contralor Obras (DCOB) ni los Departamentos y Divisiones a su cargo dispusieron de un plan de acción con metas claras y explícitas a alcanzar durante el ejercicio.

8. Inexistencia de definición y control de ejecución de metas físicas tendientes al cumplimiento de los objetivos del Programa Presupuestario. Al no existir una Planificación sistemática tendiente al cumplimiento de metas y objetivos del Programa, la definición de las metas Físicas no es más que un ejercicio de estimación basado fundamentalmente en metas de años anteriores.

Por otra parte, al no existir un registro estadístico sistemático de la cantidad de actuaciones gestionadas en la DCOB, los reportes de control de avance no se basan en hechos reales. Esta situación se verificó al analizar una respuesta a la solicitud de un Resumen de Ejecución Física Anual⁴⁷, en que pareció “sorprendente” al equipo de auditoría el hecho de que las cantidades ejecutadas fueran idénticas a las programadas. Al consultar a agentes del Área de Planificación Presupuestaria de la DGFOC sobre esta circunstancia, se aclara, por escrito, que las estimaciones no surgieron del análisis de las metas físicas reales realizadas por la DCOB, sino que se confeccionaron de acuerdo a estimaciones de años anteriores. Esto fue así debido a la “ausencia de informes estadísticos mensuales y/o anuales de los distintos sectores que componen esta Dirección Contralor de Obras”.

Esta ausencia de registros no permite analizar la evolución de los meses del año 2005 de las actividades planificadas y ejecutadas, ni la comparación con años anteriores a los efectos de poder verificar el cumplimiento de las metas y el desempeño de la DCOB, en particular, y de la DGFOC, en general.

⁴⁴ A esto se suma el hecho de no encontrarse registrado ningún tipo de supervisión diaria, de algún superior, en las mismas planillas, con las observaciones o aclaraciones que correspondieran realizar.

⁴⁵ Ver punto de Función de Planificación, en Aclaraciones previas

⁴⁶ En respuesta a Nota AGCBA N°2859/06.

⁴⁷ Respuesta a Nota AGCBA N° 2860/06

Registro de las Actuaciones. Gestión de la Información.

9. Falta de sistematización y coordinación en la gestión de la información: No hay evidencias de que en la Dirección Contralor de Obras se procese, de manera sistemática, información relevante a efectos de la planificación, la gestión y el seguimiento de la misma. Asimismo, el equipo de auditoría constató la falta de coordinación, colaboración e intercambio de información entre las Áreas del Departamento Administrativo - Sector Planificación Presupuestaria - y el Departamento Inspecciones de la DCOB, (ambos pertenecientes a la Dirección General de Fiscalización de Obras). Esta situación se verifica y ilustra con las siguientes situaciones:

- Aunque el Director del Área expresa en una entrevista⁴⁸ que se adquirieron muchos más recursos materiales, como PCs, no se han producido mejoras en la gestión de la información
- No se dispone de un sector, dentro de la DCOB, que realice un seguimiento estadístico como para contar con los listados de actuaciones y tramitaciones gestionadas por el organismo durante el año 2005.
- Como se expresa en aclaraciones previas, durante el año 2005, se utilizó el “antiguo” SUME⁴⁹, para el registro del movimiento de actuaciones.

Si bien el SUME permite registrar información de movimiento de actuaciones, no permite la identificación (“filtrado”) de todas las actuaciones y tramitaciones gestionadas por la DCOB, en un ejercicio, ni tampoco la elaboración de estadísticas sobre las actividades realizadas en esa Dirección.

Durante el año 2005, el SUME fue la única herramienta informática de software de red que la DCOB dispuso para el seguimiento de las actuaciones.

- Como se expone en aclaraciones previas, se verificó la **ausencia de informes estadísticos mensuales y/o anuales** de los distintos sectores de la DCOB y sólo se logró acceder a información limitada de algunos de ellos, luego de reiteradas solicitudes. Asimismo, el equipo de auditoría constató la falta de coordinación, colaboración e intercambio de información entre Áreas de la DCOB, en particular, y de la DGFOC, en general. En este sentido, no se dio cumplimiento a los Memorandos N° 16 DGFOC de fecha 10/05/04⁵⁰ ni al Decreto N° 035 DGFOC de fecha 30/06/05⁵¹ emitidos por los Directores Generales de la DGFOC en los cuales se solicitaba la confección y posterior tramitación de las estadísticas que se deben realizar a efectos de llevar el seguimiento y cumplimiento de metas y tareas de la DGFOC.

10. En la DCOB, no se confeccionan Indicadores propios de Gestión⁵². Esto, sumado a la falta de planificación y de definición metas físicas realistas, hace

⁴⁸ Entrevista realizada con el Director de Contralor de Obras el 6/12/2006

⁴⁹ SUME: Sistema Único de Mesa de Entradas del GCBA

⁵⁰ Memorando N° 16 DGFOC firmado por el Director General (DGFOC), Dr. Parra.

⁵¹ Memorando N° 035 DGFOC firmado por el Director General (DGFOC), Arq. Franceschi

⁵² Ver aclaraciones previas, punto “Indicadores de Gestión.

imposible o muy difícil detectar desvíos y efectuar correcciones o mejoras a la gestión.

11. Errores de Registro de tramitaciones, detectados en el Nuevo SUME.

Del análisis del Universo, de las actuaciones gestionadas por la DCOB, a Auditar, se verificó que existen algunos errores de registro en el Nuevo SUME. Así, por ejemplo, al filtrar “Demolición Total”, con código de Trata “OBRA00010”, se encontró que está registrado el expediente EX2005-042255-MGEYA, cuya Descripción de Trata, reza “INSPECCION CALDERA”. En otro caso de filtrado para “INSPECCION POR CONSTRUCCIÓN CLANDESTINA (OBRA00022), se encontraron los registros con la Descripción “INSPECCION INSTALACIONES”, y otra, “S/DENUNCIA DE ASCENSORES”. Estas actuaciones deberían corresponder a la Dirección Contralor de Instalaciones.

12. Ambiente de Control Interno

En la DCOB existe una ambiente de control interno extremadamente débil. Para analizar el ambiente de control interno se tuvieron en cuenta los siguientes hallazgos⁵³:

- Inexistencia de manual de funciones y descripción de cargos.
- Inexistencia de una estructura organizativa formal.
- No hay evidencia de que exista una planificación sistemática de las tareas, como se muestra más arriba. Al no existir una planificación sistemática, difícilmente puede existir un control y evaluación del plan de acción, objetivos y metas.
- Inexistencia de un sistema de información integrado de todas las áreas de la DCOB, y mucho menos de toda la DGFOC.
- Inexistencia de un sistema de control cuyas herramientas permitan evaluar la gestión por áreas clave de la organización.
- Inexistencia de Indicadores de Gestión
- Bajo nivel de desarrollo de un área de control de gestión, que además no se encuentra sistematizado, ni formalizado.
- Tiempos “*imprevisibles*” de demora de resolución de trámites y actuaciones⁵⁴.
- Inexistencia de controles establecidos acerca de todas las actuaciones que circulan por la repartición. Ejemplo de esto, es que los Inspectores de zona manejan los expedientes de su zona correspondiente sin ningún tipo de control cruzado⁵⁵ de las actas labradas, ni rotación de los agentes inspectores entre las distintas zonas. Al consultarse sobre este tema por Nota⁵⁶, sólo se

⁵³ Ver Aclaraciones Previas en donde se sustentan cada uno de los aspectos enumerados

⁵⁴ En este sentido, en respuesta a la Nota AGCBA n°3888/06, se expresa, sobre este punto, que “los tiempos de resolución, destinos transitorios y/o finales, no pueden ser volcados en las estadísticas presentadas porque la diversidad de las variables que se presentan en los tipos de obras, como los elementos a tener en cuenta para gestionar y diligenciar cada actuación y/o trámite son de carácter imprevisible,...”.

⁵⁵ .Se entiende por “control cruzado” a una verificación o inspección realizada, en obra, por otra persona distinta a la que realizó la primera inspección.

⁵⁶ Respuesta a Nota AGCBA N°3888/06y su reiteratoria N°4265/06

hace referencia a un área de control de gestión, ya citada, que sólo verifica el vencimiento de algunas actuaciones y acciones.

En resumen, no existen las condiciones ni bases mínimas sobre las cuales se pueda establecer algún procedimiento de control interno efectivo.

13. Falta de una adecuada guarda física de los expedientes. De un relevamiento visual de las oficinas de la DCOB, se verifica existencia de gran cantidad de expedientes en estantes, sobre escritorios y sobre el piso. No se aprecia la existencia de algún procedimiento para asegurar su guarda y conservación físicas.

Relevamientos de actuaciones de la muestra

A continuación se presentan hallazgos en la gestión de actuaciones de la muestra llevado a cabo en la DCOB. Las observaciones se reunieron por “hallazgos generales” de toda la muestra y seguidamente, por tipo de trámites contenido en las actuaciones de la muestra.

Hallazgos Generales de las actuaciones

14. Doble imposición.

Lo abonado por el propietario, tanto por derechos de delineación y construcción y/o como por recargo por avance de obra **contiene IVA**. La situación descripta **no corresponde**, en razón que no procede aplicar impuesto sobre impuestos o derechos de naturaleza fiscal. Esta situación se verifica en todas las actuaciones relevadas de “**Obra Nueva**”, “**Aviso de Obra**” y “**Obras ejecutadas sin permiso reglamentario o antirreglamentarias**” y, en **los expedientes: N°: 360/2005 y N°: 9.960/2005** de las actuaciones correspondientes a “**Demoliciones**”

15. Falta de Fechas, Foliotura y/o Firmas. Incumplimiento del Decreto 1510/97 (Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires)

Se observó en diversa documentación, **la falta de fecha**. Por lo tanto, **no se cumple con lo dispuesto por el art. 8⁵⁷ y Art. 29⁵⁸ del Decreto 1510/97.**

- Para el caso de los Expedientes de “**Obra Nueva**”, la **falta de fecha** se verificó en:

El Expediente N°: 43.358/2005, en el Formulario de Categorización de Actividades de fs. 9 (Ley 123, modificada por ley 452).

⁵⁷ Art. 8 Decreto 1510/97: “Forma. El acto administrativo se manifestará expresamente y por escrito, indicará el lugar y **fecha** en que se lo dicta y contendrá la firma de la autoridad que lo emite; sólo por excepción y si las circunstancias lo permitieren podría utilizarse una forma distinta.”

⁵⁸ Art. 29 Decreto 1510/97. Compaginación y Foliotura de Expedientes.

En el Expediente N°: 80.350/2005, en el Compromiso del Director de Obra (de solicitar las Verificaciones de PVO correspondientes) (fs. 39).

- Para el caso de Todos los Expedientes de “**Aviso de Obra**”, la falta de fecha se verificó en el formulario del G.C.A.B.A. “Derechos sobre valor de obra”.
- Para el caso de las actuaciones de “**Demoliciones**”, en los Expedientes N°: 360/2005 y N°: 9.960/2005, el Certificado de Aptitud Ambiental de (Ley 123, modificada por ley 452), no posee fecha ni firma y sello de autoridad competente.
- Para el caso de las actuaciones de “**Inspección por Construcción Clandestina**”, en el Expediente N° 85.276/2005, consta nota de denuncia, con fecha 7/12/2005 de obra clandestina, quien solicita al GCBA desmontar antena de telefonía móvil perteneciente a la empresa Nextel SA. instalada en la azotea del edificio ubicado en la calle Zapiola 3850.

En la actuación relevada, sólo se registra la siguiente documentación: en foja 1 la denuncia citada y otra hoja, sin foliar, con un informe realizado por funcionario actuante no identificado y careciendo el mismo de fecha.

- Para el caso de las actuaciones de “**Obras ejecutadas sin permiso reglamentario o antirreglamentarias**”, en los Expedientes N°: 436/2005, N°: 31.603/2005, N°: 68.024/2005, N° : 81.072/05 el formulario del G.C.A.B.A. “Derechos sobre valor de obra”⁵⁹ no posee fecha. La misma situación acontece con la Memoria e Informe Técnico (Declaración Jurada)
- Para el caso de las actuaciones de “**Denuncias**”, en el Registro N° 7204, Registro N° 7230, y Registro N° 49, no se observa en la carátula sello fechador registrando la recepción en mesa de entradas de la DGFOC.

16. Excesivo transcurso de tiempo entre una acción y otra. Incumplimiento de lo preceptuado por el art. 22 inc. b) del Decreto 1.510/97 que habla sobre celeridad en la gestión de los trámites⁶⁰

Se han comprobado largos tiempos muertos entre una acción y otra cotejadas dentro de la actuación. De esta situación se infiere una falta de celeridad en la gestión de las actuaciones.

Por otra parte, teniendo en cuenta que una de las funciones de la DCOB es la de inspeccionar y ejercer el poder de policía en materia de obras civiles de arquitectura, en ejecución y finalizadas, se considera que los tiempos, empleados para la verificación de las obras por parte de la dirección, resultan excesivos. De este modo, las inspecciones resultan ineficaces.

⁵⁹ Ver fs. 19 Expte. 31.603/05.

⁶⁰ Decreto 1510/97 art. 22 – “Principio del procedimiento administrativo. El procedimiento administrativo ante los órganos y entes mencionados en el artículo 1° se ajustará a los siguientes requisitos:...b) **Celeridad, economía, sencillez y eficacia en los trámites**, quedando facultada la autoridad competente para regular el régimen disciplinario que asegure el decoro y el orden procesal. Este régimen comprende la potestad de aplicar multas de hasta diez mil pesos (\$ 10.000) cuando no estuviere previsto un monto distinto en norma expresa mediante resoluciones que, al quedar firmes, tendrán fuerza ejecutiva.”

En la muestra de actuaciones relevadas, se hallaron tiempos muertos que van **de 2 meses a 1 año y 10 meses**. En la tabla siguiente, se presentan los tiempos muertos entre una acción y otra, para cada tipo de trata de actuación El detalle de los hallazgos se presenta en el Anexo V:

Tipo de Actuación	Expediente N°	Tiempos encontrados entre una acción y otra
“Obra Nueva”	9.625/2005	casi 8 meses
	80.350/2005	11 meses
“Aviso de Obra”	161/2005	10 meses
	22.433/2005	8 meses
“Demoliciones”	360/2005	un año y diez meses
	9.960/2005	un año y ocho meses
	16.647/2005	3 meses y 4 días.
	45.690/2005	1 año y 4 meses
“Obras ejecutadas sin permiso reglamentario o antirreglamentarias”	436/2005	casi 1 año
	68.024/2005	Más de 1 año
“Inspección por Construcción Clandestina”	41.108/2005	4 meses, más de 8 meses, más de 1 año ⁶¹
	8.138/2005	más de 1 año , 14 meses
“Denuncias” ⁶²	Registro N° 6449-DGFOC-2005	8 meses
	Registro N° 3663-DGFOC-2005	aproximadamente 3 meses
	Registro N° 7644-DGFO-2005	casi 6 meses

17.El basamento legal que contiene el formulario de Acta de Inspección, preimpresa y utilizada en las inspecciones, es incorrecto.

En lugar de expresar al pie del Acta: “Queda usted debidamente notificado según Art. 61 inc. c) Dec. Reglamentario 1510 y Arts. 140 y 141 del **Código Procesal Penal de la Nación**”, debió decir: “Queda usted debidamente notificado según Art. 61 inc. c) Dec. Reglamentario 1510/97 y Arts. 140 y 141 **del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.**” Esta situación se verificó también para el caso de las actuaciones de “Obra Nueva” y de “Aviso de Obra”.

⁶¹ Tiempos entre distintos pares de acciones dentro de la misma actuación. Ver más detalle en Anexo V.

⁶² Tiempos transcurridos entre la recepción de la denuncia y la concurrencia del inspector al lugar.

Hallazgos particulares del relevamiento de actuaciones de “Obra Nueva”

18. En el Expediente N°: 9.625/2005, el profesional no satisfizo las observaciones formuladas por el organismo en debido tiempo⁶³. Sin embargo, no se halló evidencia de que le fuera aplicada la multa correspondiente⁶⁴.

Hallazgos particulares del relevamiento de actuaciones de “Aviso de Obra”

19. Lapso excesivo de tiempo para cumplir con lo ordenado por el Director General

- En el caso del Expediente N°: 22.433/2005, el 03/03/2006 el Director General de DGFOC ordena la remisión de las Actuaciones a DGMGEyA para su archivo (fs. 12). Éstas recién quedan archivadas el 08/05/2006. Transcurrieron **más de 2 meses**.
- En el Expediente N°: 47.166/2005, el 25/01/2006 el Director General de DGFOC ordena la remisión de las Actuaciones a DGMGEyA para su archivo (fs. 41). Éstas recién quedan archivadas el 03/10/2006. Transcurrieron **más de 8 meses**.

20. Falta de Inspección

No existe ningún procedimiento previsto para verificar la verosimilitud de las obras declaradas, volumen y desarrollo de las mismas por parte del Área encargada de realizar las inspecciones correspondientes.

A pesar de que en el expediente **no consta el estado de avance de las obras**, en su momento solicitadas, el Departamento de Registro y la Mesa de Finales consideran que corresponde la remisión del mismo a la DGMGEyA para proceder a su guarda por el término de 5 años, lo que finalmente se lleva a cabo. Las cuestiones esgrimidas son las siguientes: a) Que el trámite ha finalizado y b) Que se ha informado que no subsisten cuestiones pendientes de solución.

Hay que tener en cuenta que la Solicitud de Aviso de Obra queda Registrada por DGFOC, con la siguiente leyenda: “...**Sujeto a Verificación** según Art. 3.1.1.1. y 3.1.1.2. C.E.”⁶⁵. Consecuentemente, la DCOB no está cumpliendo con su función

⁶³ **Código de Edificación: art. 3.1.1.2 Plazo para la satisfacción de las observaciones**

Las observaciones formuladas según lo estipulado en "Verificaciones técnico administrativas de oficio de proyectos de obras, Certificados de Uso Conforme y liquidaciones de derechos de delineación y construcción" deben ser satisfechas en un **plazo de diez (10) días hábiles** incluido el de la notificación, bajo pena de proceder según el inc. e) de "Paralización de Obras" si los trabajos se hallan en ejecución o de aplicación del inc. b) de "**Aplicación de multa**" si los mismos no hubieran sido comenzados.

⁶⁴ **Código de Edificación: art. 2.4.3.2 Aplicación de multa**

Corresponde multa por:

b) No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado o en las sucesivas verificaciones establecidas en este Código;

⁶⁵ **3.1.1.1 Verificaciones técnico administrativas de oficio de proyectos de obra, certificados de uso conforme y liquidaciones de derechos de delineación y construcción**

Cuando se verifica que un permiso de obra, el Certificado de Usa Conforme o una liquidación de derechos de delineación y construcción no se ajusta a las disposiciones vigentes, ello dará lugar a la formulación de las pertinentes observaciones, procedimientos y/o sanciones establecidas en este Código.

3.1.1.2 Plazo para la satisfacción de las observaciones

Corrientes 640, Piso 5° - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires

Tel. 4321-3700- Fax 4325-5047

de inspeccionar y ejercer el poder de policía en materia de obras civiles de arquitectura en ejecución y finalizadas.

Esta situación se verificó en 3 de los 4 expedientes de la muestra relevados (Exp. N°: 161/2005, N°: 22.433/2005, N°: 47.166/2005).

21. Contradicción y equivocación en fotografía de obra.

En el Expediente N°: 73.987/2005 existe una importante contradicción señalada a fs. 7 vta. y a fs. 9. En la primera consta el sello de la Administración que expresa el permiso dado para iniciar los trabajos solicitados, de fecha 09/11/05. En la segunda consta el Acta de Inspección N° 3384 de fecha 17/11/05, en la cual el Inspector de Zona N° 7 expresa, entre otras cosas, que “Se ejecutan trabajos de carácter constructivo presumiblemente sin permiso ...”.

Por otra parte, la fotografía remitida por Sistemas Catastrales S.A. no corresponde al inmueble en cuestión. Es evidente que la **fotografía correcta** es la de fs. 9 vta. (tomada por un inspector del GCBA), y no la foto relevada por Sistemas Catastrales S.A. de fs. 3. Esta **equivocación** trajo aparejada una **pérdida de tiempo** en la prosecución del trámite (cerca de dos meses). Además, **no existe nota aclaratoria** por la equivocación mencionada.

Hallazgos particulares del relevamiento de actuaciones de “Demoliciones”

22. Contradicción no salvada:

En el **Expediente N°: 360/2005** La categorización es la siguiente: “Sin Relevante Efecto Ambiental” (fs. 13 vta.); sin embargo, propietario y profesional declaran bajo juramento que la actividad resulta “Con Relevante Efecto Ambiental”⁶⁶. Esto configura una importante **contradicción que la Administración no ha tenido en cuenta**.

23. Formularios incompletos

En el **Expediente N°: 360/2005**, el “Compromiso del Director de Obra” de fs. 41 aparece incompleto, dado que no se marca cuál es el tipo de verificación que corresponde (debe ser: Verificación Especial N° 4 según el Reglamento Gral. de Funcionamiento de R.P.V.O.).

24. Falta de Inspección o verificación:

En el **Expediente N°: 45.690/2005**, el propietario **solicita la excepción al pago del depósito en concepto de reposición de cerco y acera** toda vez que un muro perimetral que rodea todo el predio y que quedará en pie. Además la vereda que se mantendrá, está en perfecto estado.

Las observaciones formuladas según lo estipulado en “Verificaciones técnico administrativas de oficio de proyectos de obras, Certificados de Uso Conforme y liquidaciones de derechos de delineación y construcción” deben ser satisfechas en un plazo de diez (10) días hábiles incluido el de la notificación, bajo pena de proceder según el inc. e) de “Paralización de Obras” si los trabajos se hallan en ejecución o de aplicación del inc. b) de “Aplicación de multa” si los mismos no hubieran sido comenzados.

⁶⁶ Ver fs. 13 Expte. 360/05.

No consta en el expediente que la Administración haya verificado la existencia de ese perímetro. Se debió verificar también que, la demolición no haya afectado la línea municipal.⁶⁷

En este caso la DCOB no está cumpliendo con su función de inspeccionar y ejercer el poder de policía en materia de obras civiles de arquitectura en ejecución y finalizadas.

25.No consta en el expediente N°: 16.647/2005 cómo se calculó la suma (\$ 8.237) que debió abonar el propietario en concepto de depósito de garantía. A fs. 23, con fecha 18 de marzo de 2005, consta copia del depósito en garantía (Banco Ciudad) de cerco y acera por demolición.

Hallazgos particulares del relevamiento de actuaciones de “Obras ejecutadas sin permiso reglamentario o antirreglamentarias”.

26. En los Expedientes N°: 436/2005, N°: 31.603/2005, N°: 68.024/2005, se verifica que la Planilla de Liquidación de Derechos de Delineación y Construcción no expresa normativa concreta, ni metodología, por la cual se justifique el primer importe abonado por el propietario, denominado “Valor de Obra Estimado”.

27. En el Expediente N° 68.024/2005 se halló que .- Está mal efectuada la suma de los distintos conceptos que corresponden al detalle del costo de la obra (Formulario “Derechos sobre valor de obra” de fs. 24); dando un costo total de \$ 6.300 y no de \$ 5.300 como consignó la Sección Estadística de la DGFOC. Este configura un error de la Sección Estadística de la DGFOC que es la encargada de visar el contenido del formulario citado.

Hallazgos particulares del relevamiento de actuaciones de “Inspección por Construcción Clandestina”

28.Falta de acción para dar respuesta a lo solicitado en la denuncia de obra clandestina:

En el Expediente N° 85.276/2005, consta nota de denuncia, que solicita al GCBA desmontar antena de telefonía móvil perteneciente a la empresa Nextel SA. instalada en la azotea del edificio ubicado en la calle Zapiola 3850, ejecutada sin permiso y violando normativa nacional y de la Ciudad de Buenos Aires.⁶⁸

La apertura de carátula tiene fecha 9/12/2005 y hasta la toma de vista de la actuación por parte de esta auditoría, el día 17/01/2007⁶⁹, sólo se registra la denuncia citada y un informe realizado por funcionario actuante que expresa que el tema en cuestión cuenta con Expediente de Ajuste N° 60.770/03 el cual no se ha registrado aún por adolecer de observaciones, las cuales fueron intimadas

⁶⁷ C.E. Art.4.3.1.3 “Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción. Depósito de garantía:... b) Cuando la demolición afecte la L.M.(línea municipal) y no exista pedido simultáneo de edificación de esa parte a demoler, el propietario del predio deberá depositar, antes de gestionar el permiso, en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y a la orden del Señor Intendente Municipal, en concepto de **garantía que responderá por la ejecución de la cerca y la acera definitiva, una suma que se determinará sobre la base de los valores unitarios que fije la Municipalidad.**”

⁶⁸ Ley N°13.512 de propiedad horizontal y N°123 (Evaluación de Impacto Ambiental) de la CABA y Resol. N°535/DGFOC/03

⁶⁹ El tiempo de tramitación, sin avance relevante, hasta la fecha de relevamiento realizado por este equipo de auditoría (17/01/07) es de 406 días equivalentes a 14 meses

convenientemente y no se han corregido, por lo que implicó el labrado de Acta de Comprobación (multa), de la que no figura número, ni consta evidencia de su aplicación en la actuación.

No se evidencia, en el expediente, que se le haya dado la debida importancia ni llevado a cabo acciones para dar respuesta a lo solicitado en la denuncia. En la misma denuncia, se refiere un caso de cáncer de un vecino del edificio. Consecuentemente, la DCOB no está cumpliendo con su función de inspeccionar y ejercer el poder de policía en materia de obras civiles de arquitectura en ejecución y finalizadas.

29. Falta de compromiso de la administración en resolver una situación de construcción clandestina.

Al recibir la DCOB una denuncia por Construcción Clandestina, se remite una nota al denunciante en que se explicita que lo denunciado contraviene el código de edificación. Esa nota prosigue diciendo que “No obstante, por tratarse de obra ya ejecutada la situación entraña controversia entre vecinos, en tanto aquella no lesiona el interés público, y el poder de policía del Gobierno de la Ciudad encuentra limitado su accionar a aquellas cuestiones cuyas consecuencias puedan afectar el interés de la comunidad”. Debiendo el denunciante, afectado en sus derechos e intereses, recurrir a una mediación entre las partes o bien a la Justicia Civil Ordinaria. Esta situación se verificó en los **Expedientes N° 8.138/05 y 41.108/2005** de la muestra evaluada, y es una situación generalizada por Disposición N°156-DGFOC-2005. Es decir, dejan al vecino sin resolución al motivo de su denuncia y librado a su suerte.

30. Falta de un seguimiento de la finalización de la causa de la Denuncia de “Construcción Clandestina”, ya que el expediente pasa a archivo una vez que se da diligencian las correspondientes Cédulas de Notificación al denunciante y al denunciado.

Así ocurre en el **Expediente N° 4.919/2005**, en donde se inspecciona lo denunciado, se verifica medianera en mal estado de conservación y se le notifica al propietario por medio de cédulas que deberá cumplir con el **Art. 6.3.1.1 del Código de Edificación (C.E.) Obligaciones del propietario relativas a la conservación de obras**⁷⁰. También ocurre en el **Expediente N° 8.138/05** en que se constata una abertura hacia un pasillo de uso común que contraviene el Art. 4.10.2 del C.E.

Hallazgos particulares del relevamiento de “Registros sobre Informe Ley 257”

31. Incumplimiento del Decreto N° 1233-GCBA-2000⁷¹. Según respuesta a NOTA AGCBA N° 4308/06, la DGFOC informa que “no se informa ubicación, tipología ni fecha de construcción, porque la base de datos tiene como unidad de análisis la parcela, con su nomenclatura, antigüedad, número de partida, calle y número, pero no incorpora ni tipología edilicia ni fecha de construcción”. Por lo que no cumple con el Decreto N° 1233-GCBA-2000, Art.

⁷⁰ El propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética....

⁷¹ Decreto reglamentario de la Ley N° 257

11⁷², en que se ordena a la DGFOC a **confeccionar un padrón de todos los inmuebles existentes en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires**, en el cual constarán sus ubicaciones, sus tipologías, sus fechas de construcción, y/o su antigüedad.

Hallazgos particulares del relevamiento de Actuaciones de "Denuncias"

- 32.** Las denuncias ingresadas por el Sistema Integral de Denuncias (SIDEN), poseen dos números de identificación. Uno es el asignado por el SIDEN, el N° Iniciador, y el otro es el que asigna la mesa de entradas de la DGFOC, el N° de Registro. No ocurre así en el caso de las denuncias presentadas por Carta Documento, ya que estas se ingresan directamente a la Mesa de Entradas de la DGFOC y poseen solo el N° de Registro
- 33.** En las actuaciones de Denuncias relevadas, no se tiene conocimiento ni evidencia de los resultados de las acciones que pudiera originar la denuncia. Esto es así ya que de corroborarse en la inspección que existe infracción, se abre o inicia un expediente paralelo al registro y este último pasa a archivo por el término de 5 años.
- 34. Falta de compromiso de la administración en resolver la situación irregular denunciada.**

Como ocurre también en las actuaciones de "obra clandestina" se observa que, de existir infracción, se le notifica al denunciante que de haberse afectado en sus intereses deberá recurrir a una mediación en el CGP de su correspondencia o a la Justicia Civil Ordinaria. Ejemplos de esta situación se presentan en: **Registro N° 2431-DGFOC-2005, Registro N° 5015-DGFOC-2005 y Registro N° 7230-DGFOC-2005.**

Hallazgos en Exp. 41152/05 - Sobre intervención por mal procedimiento administrativo - ref. EXP. 21555/05. (Exp. 16.652/05 relacionado)⁷³

- 35. No detección de un error en Zonificación declarada.** La DGFOC, en general, y la DCOB, en particular, no han detectado una inexactitud en la Zonificación declarada por el profesional responsable de la obra en el Formulario de Uso Conforme, de fecha 07 de abril de 2005, y en los Planos de Obra, visados el 06 de abril de 2005, que están incluidos en el Expediente N°16.652/2005. En efecto, en dicho formulario se declara una **zonificación R2a II**, siendo que la parcela correspondiente se encontraba afectada por Ley, con aprobación inicial, por un distrito de **Zonificación R1 bl** (B.O. 2097 de fecha 9/12/2004) a la fecha de presentación. Esto significaba una disminución en la superficie a construir aprobada inicialmente, pasando de 993,98m², con una altura de 25,11m, a 149,62 m², con una altura máxima de 11,60m.

⁷² **Art. 11 - Decr.1233 GCBA-2000**— La Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro confeccionará un padrón de todos los inmuebles existentes en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires, en el cual constarán sus ubicaciones, sus tipologías, sus fechas de construcción, y/o su antigüedad, conforme se establezca a partir de lo determinado en el artículo 4° del presente decreto

⁷³ Ver Limitaciones al Alcance y Aclaraciones Previas

Este mal procedimiento administrativo, dio curso a una obra, que posteriormente fue paralizada. Esto dio argumentos al profesional responsable de la obra para presentar un recurso de amparo en la Justicia que fuera aprobado en primera instancia y rechazado en segunda instancia.

36. Error en la clasificación “No-APH”⁷⁴ de la parcela.. El Sector “APH”, del Departamento de Registro de la DCOB, informa en el Expediente N° 16.652/2005, folio 53, con fecha 13/04/05, que a la parcela objeto del expediente, le correspondía una clasificación de **No –APH**, según constancias a foja 53. Sin embargo, debió haber informado que era un **“Nuevo APH,”** según constaba en punto 20 del Art. 5.4.13 del Código de Planeamiento Urbano. De esta forma, el expediente no fue enviado a la Dirección General de Planeamiento Interpretativo, de la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento del GCBA, para su estudio y aprobación.

En Providencia N° 706-DGFOC-05⁷⁵, del 29/08/2005, en el punto 3, el Sector APH expresa que no contaba con información que la parcela en cuestión fuera “Nuevo APH”. Esto muestra la falta de actualización de la repartición, en la normativa vigente en los temas que hacen a su función específica.

37. Mala ejecución del procedimiento administrativo. Se envió a la Procuración General, para su intervención, únicamente el expediente de la obra (N° 16.652/2005) y no el expediente (de la denuncia de la vecina) que alerta sobre el cambio de zonificación (N° 21.555/2005). De esta manera, se había incurrido en una mala ejecución del procedimiento administrativo a efectuarse ante este tipo de denuncias. Por tal motivo es que la denunciante, inicia un nuevo reclamo, por el que surge el Expediente N° 41.152/05.

38. No se cumple con el Art. 2.1.15 del Código de Planeamiento Urbano(CPU) ni con el Art. 8 del Decreto 1510/97

En el “Formulario de Categorización de Actividades, Proyectos, Programas y/o Emprendimientos, Ley N° 123, modificada por Ley 452”⁷⁶, recepcionado por la DGFOC, en el punto de “Distrito de Zonificación”, aparece “R2a II” borrado con corrector blanco y sobrescrito, sin estar salvado⁷⁷. Asimismo, en el formulario no consta la fecha de presentación⁷⁸.

39. No consta en el expediente N° 16.652/2005 y conexos, evidencia de la realización de algún tipo de averiguación interna y posterior pedido de sanciones al funcionario responsable del visado de la documentación que permitió el inicio y avance de dicha obra, que a la fecha del presente informe se encuentra paralizada por orden de la DGFOC.

40. Se verificó el incumplimiento de al menos dos de las misiones y funciones de la DCOB que son:

⁷⁴ APH = Área de Protección Histórica.

⁷⁵ Foja 38. del Expediente 41.1552/2005

⁷⁶ obrante a foja 46 del Expediente N°16.652/2005.

⁷⁷ No se cumple con el Art. 2.1.15 del Código de Planeamiento Urbano

⁷⁸ No cumple con el Art. 8 del Decreta 1510/97

- la de “Inspeccionar y ejercer el poder de policía en materia de obras civiles de arquitectura” y
- la de “Registrar y controlar la documentación presentada por profesionales y propietarios para la ejecución de obras civiles de arquitectura y las demoliciones en la C.A.B.A”.

En efecto, de no haberse efectuado la denuncia, por parte de un vecino, sobre las irregularidades del proyecto de obra de la calle Cachimayo 595, dicha obra se habría ejecutado transgrediendo la normativa vigente (Código de Planeamiento Urbano). Por la falta de los controles necesarios, el GCBA se hubiera encontrado ante un hecho consumado. En estos casos, en general, difícilmente se efectiviza la demolición de los metros cuadrados construidos fuera de norma⁷⁹. La falta de un sistema de información integrado y la debilidad en el ambiente de control, facilita y posibilita la ocurrencia y multiplicación de este tipo de irregularidades.

Hallazgos en RE-2005-000193-DGFOC - S/ OBRA JUAN B. JUSTO 1119 FIRMA DIP. ALICIA CARUSO⁸⁰.

41.Excesivo transcurso de tiempo para contestar y remitir una Solicitud de Informe. Incumplimiento de lo dispuesto por el art. 22 inc. e) pto. 4 del Decreto 1510/97.

La Presidenta de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires solicita información a la DGFOC sobre un predio ubicado en Av. Juan B. Justo 1119. Dicha solicitud ingresó a la Mesa de Entradas de la DGFOC el 15/02/2005. El Informe para responder a esta solicitud, es confeccionado por este Organismo recién el 07/11/2006, pero a la fecha de relevamiento del presente Registro (14/03/2007) no consta en el mismo que esta contestación haya sido remitida a la Diputada solicitante. El tiempo transcurrido desde la solicitud hasta el momento de redactar el presente informe de auditoría fue de dos años y un mes.

Cabe aclarar que el organismo auditado, el 03/11/06, recibió una Nota de la AGCBA (Nº 3718/06) por la cual se solicita la remisión del Registro en análisis (Nº 193/05 DGFOC), junto con otras actuaciones. Es de resaltar que, casualmente, el ente auditado confecciona el informe solicitado por la diputada justamente cuatro días después de recibida la solicitud de la AGCBA: el 07/11/2006.

Es para remarcar que el mencionado Registro recién fue remitido a nuestro equipo de auditoría el 14/03/2007, fecha en la que se efectuó el relevamiento del mismo, luego de ser reclamado por una segunda Nota de la AGCBA (Nº 476/07) del 23/02/2007.

Cabe señalar, por otra parte, que se está incumpliendo con lo dispuesto por el art. 22 inc. e) pto. 4 del Decreto 1510/97 (Ley de Procedimiento Administrativo),

⁷⁹ Código de Planeamiento Urbano.

⁸⁰ Ver Limitaciones al Alcance y Aclaraciones Previas

en lo concerniente al plazo de diez (10) días para contestar la solicitud de informes.

42. Ausencia de control interno de la gestión de trámites.

El Departamento de Inspecciones expresa que el “presunto atraso” observado en el presente registro se debe a que el mismo se encontraba “traspapelado” dentro del cúmulo de actuaciones recibidas de la ex oficina de Denuncias. Por otra parte, el arquitecto a cargo del Sector R.P.V.O. (Registro Profesionales Verificadores de Obra) manifiesta que la actuación se hallaba “traspapelado” en este Sector. Esto demuestra la falta de control interno en la gestión de este trámite, el cual tiene suma importancia dado que el Registro en análisis se basa en una Solicitud de Informes formulada por la Presidenta de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, la cual va dirigida al Director de DGFOC.

Además no se puede hablar de “presunto atraso”, dado que el atraso es evidente y fácilmente medible, como ha quedado demostrado en la anterior observación.

Tampoco se expresa ni investiga la causa o motivo por el cual el Registro se había “traspapelado”.

7. Recomendaciones

Se recomienda:

Recomendaciones sobre Recursos Humanos asignados a la Dirección Contralor de Obras - Estructura Organizativa – Organigrama

- 1- y 2-** Aprobar de acuerdo a normativa la estructura orgánica de la dirección, con la consiguiente descripción de puestos y desarrollo de perfiles correspondiente a las diferentes posiciones de la estructura.
- 3-** Elaborar un **manual de procedimientos** aplicable a la DCOB, en particular, y a la DGFOC, en general.

La existencia de un Manual de Procedimientos en la DCOB:

- Permite conocer el funcionamiento interno por lo que respecta a descripción de tareas, ubicación, requerimientos y a los puestos responsables de su ejecución.
 - Auxilia en la inducción del puesto y capacitación del personal ya que describe en forma detallada las actividades de cada puesto.
 - Sirve para el análisis o revisión de los procedimientos de un sistema.
 - Facilita la consulta de todo el personal.
 - Posibilita emprender tareas de simplificación de trabajo como análisis de tiempos, delegación de autoridad, etc.
 - Permite establecer un sistema de información o bien modificar el ya existente.
 - Coadyuva a uniformar y controlar el cumplimiento de las rutinas de trabajo y evitar su alteración arbitraria y prácticas poco transparentes o deshonestas.
 - Determina en forma más sencilla las responsabilidades por fallas o errores.
 - Facilita las labores de auditoría y evaluación del control interno.
 - Aumenta la eficiencia de los empleados, indicándoles lo que deben hacer y cómo deben hacerlo.
 - Ayuda a la coordinación de actividades y a evitar duplicidades.
 - Construye una base para el análisis posterior del trabajo y el mejoramiento de los sistemas, procedimientos y métodos.
- 4-** Sistematizar el control del cumplimiento de tareas sobre la base de instrucciones formalizadas. Elaborar e implementar una metodología de evaluación de desempeño.
 - 5-** Corresponde dar cumplimiento, al plan de Carrera Administrativa⁸¹ que contemple la capacitación adecuada y la estabilidad laboral, que permita ejecutar las funciones y tareas con un adecuado desarrollo del organismo y de su personal.

⁸¹ Ley 471 CABA Capítulo VII De la Carrera Administrativa Art. 31 Principios a los que debe sujetar la Carrera Administrativa. El Poder Ejecutivo reglamentará la carrera administrativa para los
Corrientes 640, Piso 5º - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires
Tel. 4321-3700- Fax 4325-5047

- 6- Se recomienda diferenciar las planillas de control de presentismo, por Áreas y dejar constancias diarias de anomalías en las mismas, por responsable de cada Área. De esta manera se podrá asegurar el cumplimiento de la asistencia y horario en la Dirección Contralor de Obras de la DGFOC.

Recomendaciones sobre Función de Planificación – Objetivos y Metas

- 7- y 8- Elaborar pautas de planificación por parte de la Dirección General, y la Dirección Contralor de Obras, basadas en metas adecuadamente y realísticamente definidas que permitan la formulación de la planificación anual de la dirección . Esto facilitará la consiguiente asignación de recursos humanos y materiales y una organización del trabajo que garantice la utilización eficiente de los recursos disponibles.

Recomendaciones sobre Registro de las Actuaciones. Gestión de la Información.

- 9- En el organismo debería desarrollarse un sistema de información que permita, entre otros, la elaboración de estadísticas y el análisis de información sobre flujo de expedientes en cada división, cantidad de expedientes atrasados, y periodo promedio de tramitación de los expedientes de cada división. De esta manera se podrá establecer, en conjunto con las necesarias modificaciones en la organización del trabajo, estándares que justifiquen la dotación de personal y de equipos, y mediante controles periódicos, ajustar la futura planificación. Este sistema de información deberá ser accesible y compartido por todas las dependencias de la DCOB, en particular y de la DGFOC, en general. También, se limitará la discrecionalidad de los agentes involucrados en la gestión de las actuaciones.

- 10-Confeccionar Indicadores**, basado en datos reales, llevados por el sistema de información citado más arriba, a fin de detectar cuellos de botella y desvíos, y posibilitar correcciones y mejoras en la gestión. Los indicadores deben estar vinculados a los procesos, y éstos, a los objetivos y metas del organismo. Cuando se tienen implantados todos los indicadores clave, se obtiene el llamado "Cuadro de Mando integral de indicadores" que permitiría detectar de manera rápida desvíos de los objetivos e implementar las acciones correctivas y de mejora necesarias.

Un complemento eficaz de estos indicadores, es la elaboración de encuestas de satisfacción de usuarios de la DCOB llevados a cabo por la DGFOC o directamente por niveles superiores, esto es a nivel de Ministerio o de Jefatura de Gobierno.

- 11-Desarrollar un sistema de Información integrado** que, entre sus funciones, permita detectar errores en la entrada de datos y registro de las actuaciones.

trabajadores de la planta permanente de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con sujeción a los siguientes principios:

- a) jerarquización de la carrera administrativa y de los trabajadores,
- b) progreso en la carrera administrativa a través de mecanismos transparentes de selección y concursos,
- c) igualdad de oportunidades y de trato,
- d) capacitación, desarrollo y crecimiento personal, profesional y cultural,
- e) participación de los representantes de los trabajadores en carácter de veedores en los procesos de selección, evaluación y promoción,
- f) evaluación de desempeño anual de los trabajadores, sujeta a la disponibilidad de capacitación existente, de conformidad con lo previsto en el Art. 62,
- g) acceso a los niveles jerárquicos de conducción, en los términos previsto en el inciso c del presente artículo.

12- Desarrollar el conjunto de acciones estructuradas y coordinadas dirigidas al logro de un **fuerte y dinámico ambiente de control interno**, con el objeto de proporcionar un grado razonable de confianza en la consecución de objetivos en los siguientes ámbitos:

- Eficacia y eficiencia de las operaciones.
- Fiabilidad de la información.
- Cumplimiento de las leyes y normas aplicables.

Algunas de las acciones posibles para mejorar el ambiente de control, muchas de las cuales ya fueron mencionadas en las recomendaciones anteriores, son por ejemplo:

- Desarrollar un sistema de información integrado.
- Elaborar un Manual de Procedimientos.
- Elaborar una planificación sistemática.
- Elaborar Indicadores de Gestión y Cuadro de mando integrado.
- Elaborar una estructura orgánica destinada a cumplir con las misiones y funciones de la DGFOC, en general, y de la DCOB, en particular.
- Implementar actividades de control sistemático entre las que se pueden citar:
 - o Mecanismos de seguimiento del proceso de información⁸²
 - o Gestión de funciones de actividad⁸³
- Segregar y separar funciones. El riesgo de que se puedan producir errores o irregularidades en el desarrollo y registro de las transacciones disminuye si las diferentes partes que componen el proceso se ejecutan por diferentes personas. Las responsabilidades de autorizar, ejecutar, registrar y comprobar una transacción deben quedar, en la medida de lo posible, segregadas y diferenciadas. Este es uno de los mecanismos de control interno más importante y efectivo y es especialmente indicado para las áreas de Inspección y Registro de la DCOB.

13-Recomendaciones sobre Falta de una adecuada guarda física de los expedientes. Proveer a las oficinas de la DCOB del espacio y mobiliario necesarios para poder asegurar la guarda y conservación físicas de las actuaciones que se tramitan en esa Dirección.

Relevamientos de actuaciones de la muestra

Recomendaciones sobre Hallazgos Generales de las actuaciones

14-Doble imposición.

⁸² Se trata de comprobaciones realizadas para asegurarse de la existencia, exactitud, totalidad y autorización de las transacciones registradas.

⁸³ Este tipo de controles está constituido por las revisiones de los resultados obtenidos en una actividad por parte de los responsables correspondientes y a niveles sucesivamente más altos.

No aplicar impuesto (IVA) sobre impuestos o derechos de naturaleza fiscal (ej.: derechos de delineación y construcción), dado que no corresponde la doble imposición.

15-Falta de fechas, foliatura y/o firmas.

Cumplir con lo dispuesto por el art. 8°, en cuanto a las formalidades que debe contener el acto administrativo (lugar, fecha y firma), y art. 29 del Decreto 1510/97 respecto a la compaginación del expediente, por ejemplo en su foliado.

16-Recomendaciones sobre Excesivo transcurso de tiempo entre una acción y otra.

Acortar los tiempos que transcurren entre una acción y otra. Como primera medida, habría que llevar algún tipo de medición y control en los tiempos de resolución de actuaciones a fin de buscar procedimientos de mejora en la celeridad para la resolución de los mismos.

Para el caso particular de las **Denuncias**, reducir los tiempos empleados por los inspectores para ejecutar la verificación de las obras o hechos denunciados, dado que los tiempos excesivos llevan a una pérdida de tiempo para ambas partes. Además, se hace imposible comprobar la supuesta infracción ya que con el transcurso del tiempo, muchas veces, desaparece el objeto de la denuncia o la obra en infracción de, de hecho, se termina de realizar o construir.

17-El Acta de Inspección preimpresa, debe ser confeccionada de acuerdo a la normativa correspondiente. Esto es, en lugar de expresar **al pie del Acta:** “Queda usted debidamente notificado según Art. 61 inc. c) Dec. Reglamentario 1510 y Arts. 140 y 141 del Código Procesal Penal de la Nación”, **debe decir:** “Queda usted debidamente notificado según Art. 61 inc. c) Dec. Reglamentario 1510/97 y Arts. 140 y 141 **del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.**”

Recomendaciones sobre hallazgos particulares del relevamiento de actuaciones de “Obra Nueva”

18-Expediente n°: 9.625/2005. La Administración debería constatar debidamente el cumplimiento de las observaciones que se le formulan al profesional y atender los motivos que éste pudiera esgrimir en el respectivo descargo. Asimismo, debería aplicar la multa que corresponda cuando el profesional no cumpla con las observaciones formuladas en el plazo estipulado por el código de edificación.

Recomendaciones sobre hallazgos particulares del relevamiento de actuaciones de “Aviso de Obra”

19-Lapso excesivo de tiempo para cumplir con lo ordenado por el Director General. Las Áreas dependientes de la DGFOC, entre ellas la DCOB, deberían cumplir con celeridad lo ordenado por el Director General del ente auditado (DGFOC) (ej. remisión de actuaciones a la DGMGEyA para su archivo).

20-Falta de inspección.

Probar en el expediente, antes de proceder a su guarda en archivo, que el trámite ha finalizado y que no subsisten cuestiones pendientes de inspección ni de solución.

21-Recomendaciones sobre contradicción y equivocación en fotografía de obra.

Relacionar el relevamiento fotográfico realizado por Sistema Catastrales S.A. con la parcela objeto de la actuación en cuestión, para saber si la fotografía es la correcta. De esta manera se evitarían las equivocaciones y la pérdida de tiempo en la prosecución del trámite. Asimismo, de detectarse un error o contradicción en la fotografía incluida en la actuación, expresar y aclarar la salvedad dentro del expediente.

Recomendaciones sobre hallazgos particulares del relevamiento de actuaciones de “Demoliciones”

22-Contradicción no salvada:

Revisar los Certificados de Aptitud Ambiental en lo referente a la categorización declarada bajo juramento por los interesados y salvar contradicciones halladas en el expediente.

23-Formularios incompletos. Completar el formulario “Compromiso del Director de Obra”, marcando siempre el tipo de Verificación Especial que corresponda.

24-Falta de inspección: Verificar, en el lugar de la obra, la situación descripta por el propietario cuando éste solicita en forma expresa una excepción al pago del depósito de garantía.

25-Hacer constar en el expediente, el cálculo, la fórmula o memoria de análisis por el cual surge la cifra a abonar en concepto de depósito de garantía.

26-Hacer constar en el formulario “PLANILLA DE LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE DELINEACIÓN Y CONSTRUCCIÓN “ la normativa y/o metodología por la cual se calcula el denominado “Valor de Obra Estimado”.

27-Verificar la suma de los distintos conceptos que hacen al detalle del costo de la obra, para detectar errores en los montos a pagar por Derechos de Construcción.

Recomendaciones sobre hallazgos particulares del relevamiento de actuaciones de “Inspección por Construcción Clandestina”

28-Falta de acción para dar respuesta a lo solicitado en la denuncia de obra clandestina: Correspondería que la Dirección (DCOB), antes de enviar a archivo la actuación y de constatar infracciones al C.E. en la obra denunciada, continuara con la inspecciones a fin de obligar al cumplimiento de observaciones realizadas a la obra.

29-Falta de compromiso de la administración en resolver una situación de construcción clandestina. La DCOB debería mediar entre las partes, a fin de concluir con una solución satisfactoria para ambas partes y/o, de corresponder, resolver y regularizar la situación denunciada, evitando que el denunciante, tenga que concurrir a una mediación (en los CGPs) o a la Justicia Civil Ordinaria.

30-Falta de un seguimiento de la finalización de la causa de la denuncia de “Construcción Clandestina”. La DCOB, antes de enviar a archivo la actuación, y de sólo constatar infracciones al C.E.. en la obra denunciada, debería continuar con inspecciones de seguimiento del cumplimiento y ajuste de las irregularidades observadas.

Recomendaciones sobre hallazgos particulares del relevamiento de “Registros sobre Informe Ley 257”

- 31-**Implementar las actividades necesarias con el objetivo de **confeccionar un padrón de todos los inmuebles existentes** en jurisdicción de la ciudad de Buenos Aires, en el cual constarán sus ubicaciones, sus tipologías, sus fechas de construcción, y/o su antigüedad, de acuerdo a lo requerido en **Decreto N° 1233-GCBA-2000**⁸⁴.

Recomendaciones sobre hallazgos particulares del relevamiento de Actuaciones de “Denuncias”

- 32-**Unificar o relacionar, en el sistema informático, los dos números con que se identifica una denuncia cuando la misma ingresa por el SIDEN. Estos son: el asignado por el SIDEN, **el N° Iniciador**, y el otro es el que asigna la mesa de entradas de la DGFOC, **el N° de Registro**. Esta acción permitiría un mejor seguimiento y control de la denuncia por parte del Ciudadano y por parte de la Administración.

- 33-**Adjuntar al expediente que se inicia producto de la denuncia, el Registro de Denuncia correspondiente.

- 34-Falta de compromiso de la administración en resolver la situación irregular denunciada.** La DCOB debería mediar entre las partes, a fin de concluir con una solución satisfactoria para ambas partes y/o, de corresponder, resolver y regularizar la situación denunciada, evitando, el denunciante, tener que concurrir a una mediación (en los CGPs) o a la Justicia Civil Ordinaria.

Recomendaciones sobre hallazgos en Exp. 41152/05 - Sobre intervención por mal procedimiento administrativo - ref. EXP. 21555/05. y Exp. 16.652/05 relacionado

- 35- a 38** Los agentes de las áreas de Registro y de Inspección de la DCOB, deben extremar los cuidados en la revisión de datos e información volcada en la documentación presentada por los profesionales y/o propietarios de proyectos de obras por ejecutarse, en ejecución y finalizadas.

- 39-**Al detectarse un mal procedimiento administrativo se debe ordenar una investigación administrativa con el objeto de identificar responsabilidades y causas de errores y/ o irregularidades reveladas. De esta manera se podrá prevenir la reiteración de los malos procedimientos administrativos e implementar mejoras.

- 40-**Elaborar procedimientos de inspección de obras y control de la documentación que propendan al cumplimiento de las misiones y funciones de la DCOB. En este caso son también aplicables varias de las recomendaciones de más arriba, entre las que se pueden resaltar las referentes a la Planificación, confección de Manual de Procedimientos y desarrollo de actividades de control interno.

- 41-**Contestar solicitudes de informes en tiempo y forma, cumpliendo con lo dispuesto por el art. 22 inc. e) pto. 4.del Decreto 1510/97.

⁸⁴ Decreto reglamentario de la Ley N° 257

- 42-**Llevar a cabo un adecuado y eficiente control en la gestión y cumplimiento de trámites y tareas encomendadas, a fin de evitar que cualquier tipo de Actuación o pedido de informes, remitido, tanto por un Legislador como por un Ciudadano común, pueda quedar “traspapelado”.

8. Conclusiones

En la Dirección Contralor de Obras (DCOB) se verifican fallas de organización, planificación, procedimientos de control interno y gestión de la información que impiden la buena gestión del servicio público y la consecución eficiente y eficaz de sus misiones y funciones.

Aunque se realizaron algunos cambios en la disposición de las oficinas que atienden al público y se adquirieron más computadoras (PCs), no se perciben mejoras profundas ni significativas en la gestión.

La falta de información actualizada y de fácil acceso cotidiano, la no elaboración de indicadores de gestión y desempeño, que permitan un seguimiento de las tareas pendientes respecto a las tramitaciones llevadas a cabo por la DCOB, dificultan la organización del trabajo. Muestra de esto es lo expresado por funcionarios de la DCOB en el sentido de que los tiempos de demora de resolución de trámites son *"imprevisibles"*.

Se apreció gran informalidad administrativa materializada a través de: formularios incompletos, sin fecha y sin foliar, contradicciones no aclaradas, fotos que no correspondían a la obra en cuestión, falta de inspección y respuesta ante denuncias, entre otros hallazgos.

Las carencias observadas exponen graves deficiencias en el ambiente de control interno y en la gestión de las actuaciones. Esta debilidad en el ambiente de control interno permite acciones discrecionales de los funcionarios actuantes.

Por lo tanto, la Dirección Contralor de Obras carece de los requisitos básicos que garanticen al Ciudadano un tiempo cierto, o al menos acotado, para finalizar cualquier tramitación necesaria para la ejecución de una obra civil, en cumplimiento de toda la normativa vigente. Asimismo, dado que se verifica gran discrecionalidad en el manejo de las actuaciones y la no existencia de un sistema de control y seguimiento de la gestión de las mismas, no es difícil que una actuación se "traspapele". Por otra parte, no existe evidencia de que la DCOB esté cumpliendo eficazmente con el poder de policía en materia de obras civiles en ejecución y terminadas.

Anexo I

Normas de Aplicación por la Dirección Contralor de Obras

Las principales normas que rigen la operatoria del programa y del ente auditado, y la normativa conexas consultada se enumera a continuación:

- 1) Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 2) Ley N° 70/GCBA/99. "Sistemas de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad de Buenos Aires".
- 3) Ley N° 325/GCBA/99: A.G.C.B.A.
- 4) Decreto N° 1510/GCBA/97 "Procedimiento Administrativo de la Ciudad de Bs. As."
- 5) Ley de Obras Públicas N° 13.064..
- 6) Decreto Ley N° 23.354/56 "Ley de Contabilidad".
- 7) Decreto del PEN N° 5720/72 de reglamentación de compras y contrataciones del Estado.
- 8) Código de Edificación.
- 9) Código de Planeamiento Urbano.
- 10) Estructura Organizativa vigente (Decreto N° 12-GCBA-96 modificado por Decreto N° 1000-GCBA-00; Decreto N° 5/95, Decreto N° 8/95).
- 11) Decreto GCBA 1361/00 de creación de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la cual pasa a depender la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.
- 12) Decreto 1988/00 que establece los niveles de la Dirección General y de la Dirección General Adjunta.
- 13) Decreto N° 654/GCBA/01. Estructura Organizativa del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- 14) Decreto N° 2055/GCBA/01. Estructura Organizativa del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- 15) Decreto N° 430/GCBA/02. Estructura Organizativa del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- 16) Decreto N° 2696/GCBA/03. Estructura Organizativa del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- 17) Decreto N° 2720/GCBA/03. Estructura Organizativa del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- 18) Decreto N° 92/GCBA/05: Estructura Organizativa del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- 19) Decreto N° 350/GCBA/06. Estructura Organizativa del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- 20) Decreto 470/04: "Aceptación de la renuncia del Arq. D´andrea y designación del Dr. Parra como nuevo Dir. Gral. en la D.G.F.O.C."
- 21) Decreto 1457/04: "Se faculta al Dr. Parra a efectuar, durante 90 días, cambios y asignación de funciones de agentes de su repartición."
- 22) Decreto 731/05: "Se acepta la renuncia del Dr. Parra y se nombra al Arq. Franceschi como nuevo Dir. Gral. en la D.G.F.O.C."
- 23) Disposición N° 2002/DGFOC/2005 de Reorganización de la Dirección Contralor de Obras.

- 24) Código Fiscal del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires –(Decreto N° 394/GCBA/05).
- 25) Ley Tarifaria del Año 2005 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (Ley 1542; Decreto N° 2391/GCBA/04).
- 26) Ley N° 499. Delimitación Geográfica de las Exenciones.
- 27) Decreto N° 733/GCBA/00: “Registro Profesionales Verificadores de Obra y normas reglamentarias”
- 28) Ley 257/GCBA/00 y su decreto reglamentario N° 1233/00. “Seguridad de balcones”.
- 29) Ley 123 de Impacto Ambiental.
- 30) Disposiciones DGFOC año 2005.

Anexo II.a

Estructura organizacional de la Dirección Contralor de Obras en 2005- Organigramas

No existe un Organigrama refrendado por una normativa correspondiente. En los hechos, mayormente, se mantienen las denominaciones de las distintas dependencias de la DGFOC que regían con anterioridad al Decreto N°12/96/GCBA.

Según lo apuntado en respuesta a Nota AGCBA N° 2859/06 a la DGFOC, como resultado de los cambios de autoridades ocurridos durante el año 2005, a nivel de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro (DGFOC), el organigrama de la Dirección Contralor de Obras, dependiente de la DGFOC, ha sido modificado acorde a las necesidades operativas del momento, en tres etapas. El detalle de los organigramas de las tres etapas del 2005 se presenta a continuación en la siguiente tabla comparativa:

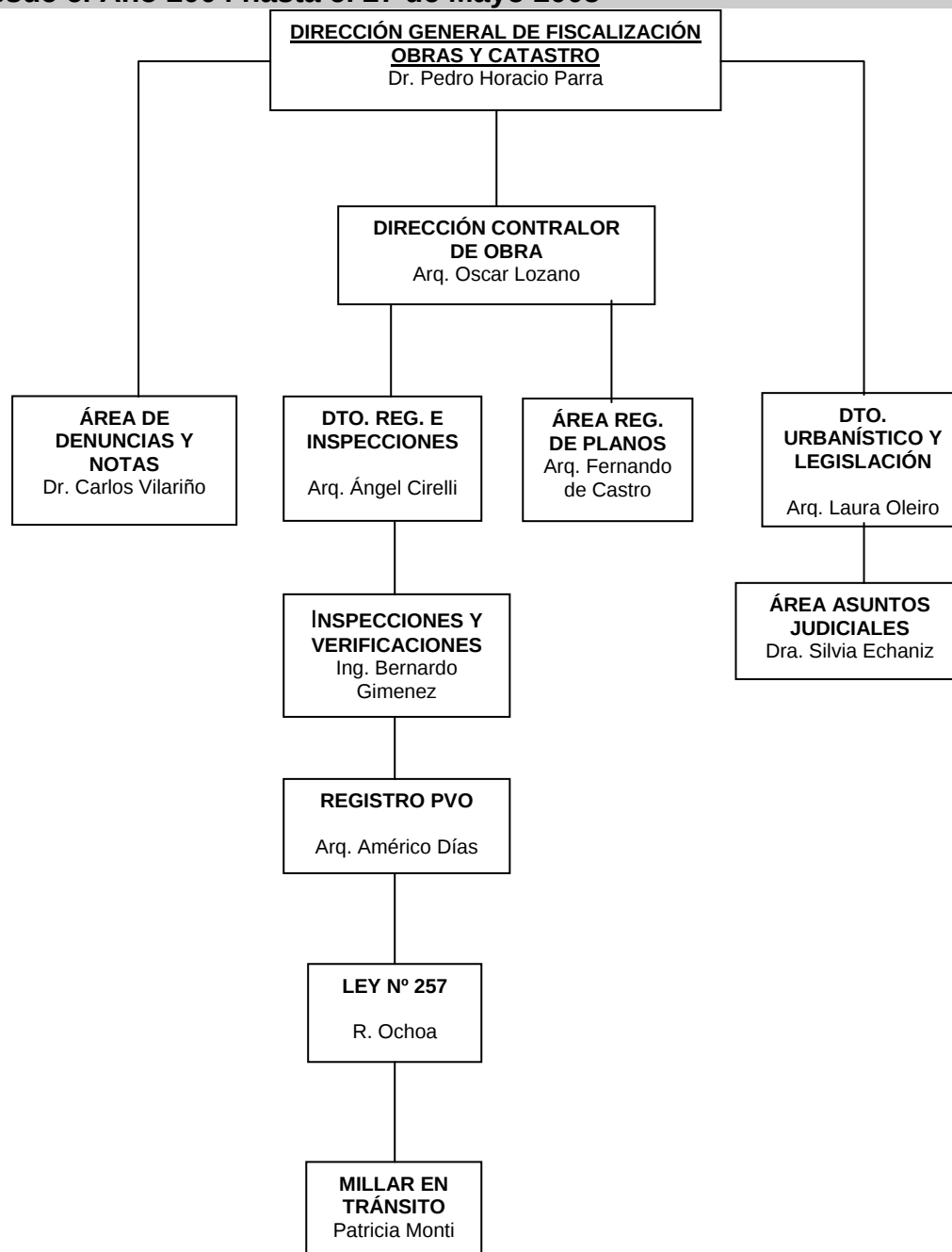
TABLA COMPARATIVA DE ORGANIGRAMAS EN EL AÑO 2005

Desde el año 2004 hasta el 27 de Mayo 2005,	Desde el 28 de Mayo 2005 hasta el 14 de Julio 2005,	Desde el 15 de Julio 2005 hasta el 31 de Diciembre 2005 (y en adelante),
Dirección Contralor de Obras estaba <u>a cargo</u> del Arq. Oscar Lozano, según Disposición N° 2690-DGFOC-2004	Dirección Contralor de Obras <u>a cargo</u> del Arq. Oscar Lozano, según Disposición N° 2690-DGFOC-2004	Dirección Contralor de Obras <u>a cargo</u> del Arq. Oscar Lozano, por Disposición N° 2002-DGFOC-2005, del 15 de julio de 2005 (Esta disposición es aplicable a todas las áreas en que no se especifica)
Área Registro de Planos <u>a cargo</u> del Arq. Fernando de Castro (Disposición N° 2691-DGFOC-2004)	Área Registro de Planos <u>a cargo</u> del Arq. Sergio Trovato (Disposición N° 1303-DGFOC-2005)	Área de Registro <u>a cargo</u> del Arq. Sergio Trovato;
Área de Denuncias y Notas (de la Defensoría) <u>a cargo</u> del Dr. Carlos Villarino (Disposición N° 3196-DGFOC-2004); depende directamente de la DGFOC	el Área de Denuncias y Notas <u>a cargo</u> del Dr. Carlos Villarino (Disposición N° 3196-DGFOC-2004) depende directamente de la DGFOC	NO EXISTE UN AREA ESPECIFICA PARA ATENDER DENUNCIAS.. Pasan directamente al área de Inspecciones Zonales
Departamento Urbanístico y Legislación <u>a cargo</u> de la Arq. María Laura Oleiro (Disposición N° 2883-DGFOC-2004) depende directamente de la DGFOC	Departamento Urbanístico y Legislación <u>a cargo</u> de la Arq. María Laura Oleiro (Disposición N° 2883-DGFOC-2004)	Departamento Urbanístico y Legislación <u>a cargo</u> de la Arq. María Laura Oleiro
Millar en Tránsito <u>a cargo</u> de la sra. Patricia Monti (Disposición N° 2884-DGFOC-2004)	Millar en Tránsito de Obras y Archivos de PVO, PVF y de Instalaciones <u>a cargo</u> de la Sra. Patricia Monti (Disposición N° 1806-DGFOC-2005)	Millar en Tránsito de Obras y Archivos de PVO, PVF y de Instalaciones <u>a cargo</u> de la Sra. Patricia Monti (sigue vigente Disposición N° 1806-DGFOC-2005)-. Depende de la delegación de la Dirección General de la Mesa General de Entradas y Archivos.
Registro e Inspecciones <u>a cargo</u> del Arq. Ángel Cirelli (Disposición N°	Departamento de Registro de Inspecciones <u>a cargo</u> del Ing. Bernardo Giménez (Disposición N°	Se crean DOS AREAS: el Área de Inspección <u>a cargo</u> del Ing. Civil Gustavo Corridoni; y el Área de Registro <u>a cargo</u>

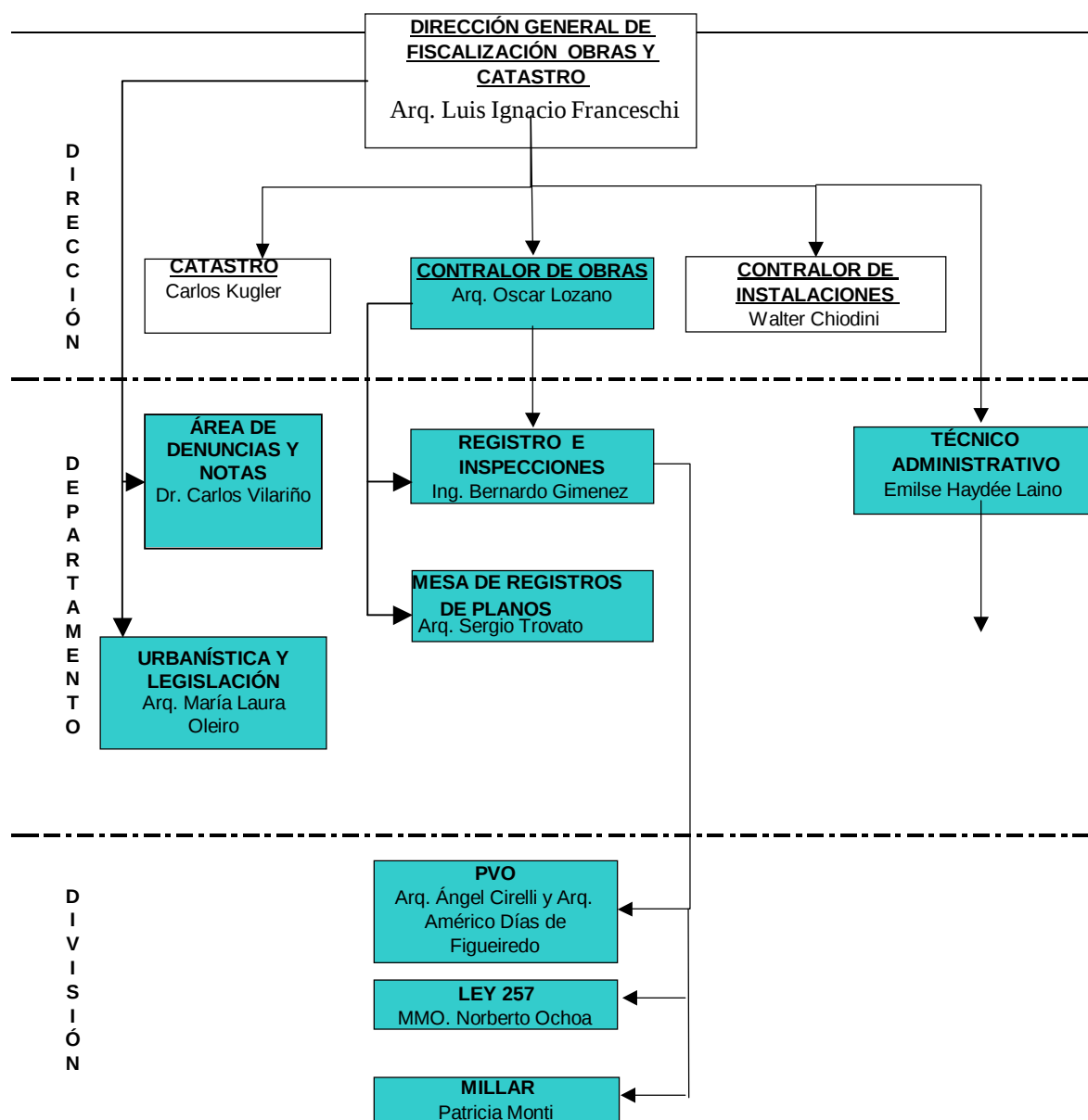
Desde el año 2004 hasta el 27 de Mayo 2005,	Desde el 28 de Mayo 2005 hasta el 14 de Julio 2005,	Desde el 15 de Julio 2005 hasta el 31 de Diciembre 2005 (y en adelante),
4061-DGFOC-2004)	1304-DGFOC-2005);	del Arq. Sergio Trovato;
Registro de Profesionales Verificadores de Obra <u>a cargo</u> del Arq. Américo Días de Figueiredo (Disposición N° 1738-DGFOC-2004)	Registro de Profesionales Verificadores de Obras <u>a cargo</u> del Arq. Américo Días de Figueiredo, Jefe de División – Zonas Sur y Oeste) y del Arq. Ángel Cirelli, jefe de División – Zonas Norte y Este (Disposición N° 1320-DGFOC-2005).	<u>Dependiendo del Área de Inspección:</u> Sector PVO <u>a cargo</u> del Arq. Ángel Cirelli; el Sector Ley 257 <u>a cargo</u> del Ing. Anibal Quercetti y el Sector Inspecciones Zonales que se subdivide en 8 zonas de inspección.
		<u>Dependiendo del Área de Registro:</u> el Sector APH <u>a cargo</u> del Arq. Carlos Hilger, y el Sector Administrativo <u>a cargo</u> del agente Daniel Roberto Freaza
		<u>Dependiendo del Departamento Urbanístico y Legislación:</u> se designan <u>a cargo</u> del Sector Asesoramiento al Arq. Darío Gustavo Camarano; del Sector Informes Técnicos a la Arq. Stella Maris Mónica Fiuza de Alfieri, del Sector Despacho Judiciales a la agente Elena Virginia Pettinari y del Sector Oficios Judiciales a la Dra. Silvia Beatriz Echaniz de Pérez.

NOTA. En caso de No aclararse, el área depende de la DCOB

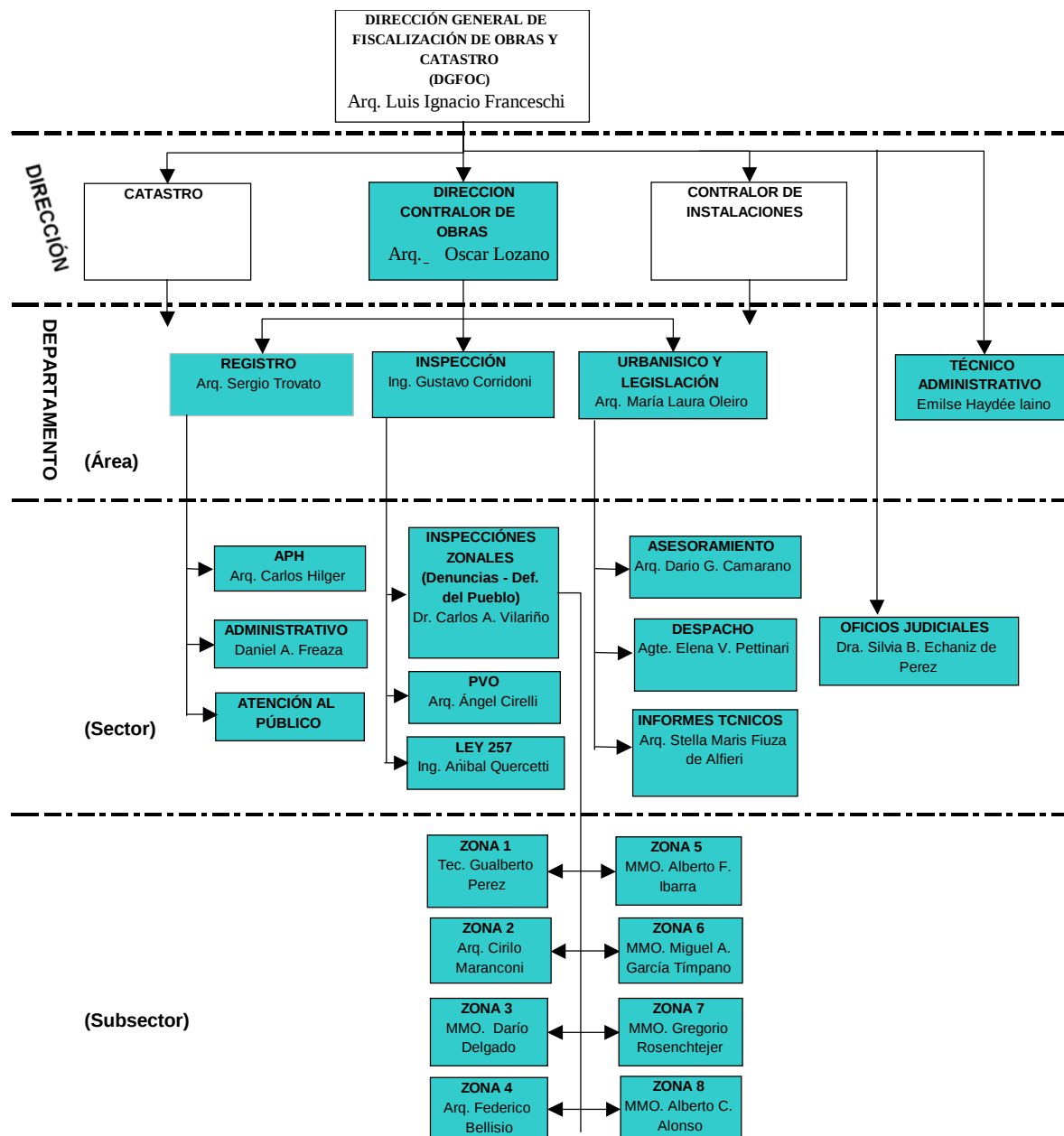
ORGANIGRAMA 1º Etapa
Desde el Año 2004 hasta el 27 de Mayo 2005



ORGANIGRAMA 2º Etapa **Desde el 28 de Mayo 2005 hasta el 14 de Julio de 2005**



ORGANIGRAMA 3ª Etapa **Desde el 15 de Julio 2005 hasta el 31 de Diciembre 2005**



Anexo II.b

Misiones y Funciones de la Dirección Contralor de Obras y áreas dependientes.

La información fue extraída de:

- **Respuesta a Nota AGCBA N°3888/06 y su reiteratoria N° 4265/06**

Otra fuentes consultadas fueron las siguientes:

- Página Web del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCABA)
- Página Web del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU)
- Decreto N°8/GCBA/95
- Código de Edificación - SECCION 2 - DE LA ADMINISTRACION AD 630.5/17

DIRECCIÓN CONTRALOR DE OBRAS

- ✓ Inspeccionar y ejercer el poder de policía en materia de obras civiles de arquitectura y las dadas en concesión por el gobierno de la ciudad, en ejecución y en las finalizadas.
- ✓ Registrar y controlar la documentación presentada por profesionales y propietarios para la ejecución de obras civiles de arquitectura y las demoliciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ✓ Estudiar y brindar asesoramiento en la aplicación de los Códigos de Planeamiento Urbano y de Edificación, Normas complementarias y Dictámenes.
- ✓ Solicitar la clausura de las obras ejecutadas sin permiso que no regularicen la tramitación respectiva.

DEPARTAMENTO DE REGISTRO

- ✓ Controlar en concordancia con el CPU que las obras que se ingresen no se encuentren emplazadas en un Área de protección histórica (APH).
- ✓ Evaluar y registrar la documentación de obras de arquitectura presentada mediante expedientes de obra por profesionales (aprox. 380 expedientes por mes).

Sector Administrativo:

- ✓ Desglose de planos y avisos de obras registrados, recepción y entrega de observaciones formuladas por los aprobadores (aprox. 110 personas diarias). Tareas generales de mantenimiento administrativo.

- ✓ Asesorar consultas de carácter profesional en los temas inherentes a los Códigos de Edificación y Planeamiento Urbano (aprox. 40 personas por semana).
- ✓ Atender consultas derivadas de los expedientes en tránsito, tanto de los profesionales como de los gestores (aprox. 25 consultas por día).

DEPARTAMENTO DE INSPECCION (CONSTRUCCIONES)

- ✓ Realizar inspecciones de obras de Arquitectura en ejecución mediante muestreo y programadas en las finalizadas.
- ✓ Ejercer el poder de policía en las construcciones de obras civiles.
- ✓ Controlar el desarrollo de las inspecciones tendientes a asegurar el cumplimiento de la normativa vigente.
- ✓ Evaluar y registrar la documentación que se acompaña a la declaración jurada de finalización de obra para la entrega del correspondiente certificado.
- ✓ Disponer las clausuras de obras que no cuenten con los permisos respectivos y/o generen riesgos o perjuicios, de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación y solicitar o disponer la aplicación de apercibimientos, multas o suspensiones en los casos que correspondan.
- ✓ Control y supervisión del registro de P.V.O., y autorización de las inspecciones 1° a 4°, reinspección de inspecciones defectuosas realizadas por los P.V.O. o recusadas por los profesionales.
- ✓ Fiscalización y registro del cumplimiento de la Ley N° 257.
- ✓ Inspeccionar, evaluar y luego de dictada la disposición o resolución registrar planos de Ajustes de Obras Existentes Reglamentarias y/o Antirreglamentarias.

DEPARTAMENTO URBANÍSTICO Y DE LEGISLACIÓN

- ✓ Estudio, elaboración y dictado de todo acto administrativo que se remite fuera de la repartición.
- ✓ Estudio y elaboración de Disposiciones a nivel de las Direcciones de Contralor de Obras, de Catastro y Contralor de Instalaciones en función de los Códigos de Edificación, Planeamiento Urbano y Normas de la Administración.
- ✓ Evaluar y aplicar las normas vigentes en consultas de carácter profesional y/o del público en actuaciones en general, en temas relacionados con los códigos de aplicación.
- ✓ Producir información técnica en requerimientos de organismos del gobierno de la ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Estado Nacional referidas a la competencia de esta Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.
- ✓ Supervisión del estudio de Líneas de Frente Interno para manzanas atípicas. Certificación de validez de las Resoluciones y Disposiciones de Líneas de Frente Interno.

- ✓ Estudio de compensaciones de Líneas de Frente Interno. Actualización y mantención del archivo de las Líneas de Frente Interno.
- ✓ Mantener un archivo actualizado de las normas urbanísticas y edilicias vigentes.

SECTOR REGISTRO PROFESIONALES VERIFICADORES DE OBRAS (R.P.V.O.)

- ✓ Recepción de documentación más tipificación provenientes del Departamento de Registro.
- ✓ Recepción de solicitudes de Verificaciones del Director de Obra acorde a:
 - Instancias de avances de la obra y al Régimen asignado
 - .Sorteo y encomienda de las verificaciones correspondientes entre los profesionales inscriptos vigentes
 - .Recepción de Verificaciones y visado de copia para su facturación.
 - Revisión y evaluación de las Verificaciones.
 - Conformidad en 1° instancia de los Planos Conforme de obras nuevas.
 - Remisión de los planos de modificación de obras para su conformidad, toda vez que se cumplimentó el régimen de verificaciones asignadas.

Anexo III

Determinación del Universo y Muestra de Actuaciones que se tramitaron, durante el año 2005, en la Dirección Contralor de Obras (DCOB).

La determinación del Universo se dificultó ya que el organismo auditado (DCOB) no posee, ni puede producir, un listado de todas las actuaciones que se tramitaron en el 2005.

En efecto, en la respuesta a la Nota AGCBA N° 2859/06 en que se solicitaba:

7. Listado de **expedientes y otras actuaciones** que se hayan iniciado, estado, pasado y/o finalizado en la Dirección de Control de Obras, y sus dependencias subordinadas, durante el año 2005.

Se respondió que, “dado el cúmulo de actuaciones tramitadas durante el transcurso del año 2005, por esta Dirección Contralor de Obras y sus áreas dependientes, resulta de difícil cumplimiento la realización de un listado de las mismas, debido a que sus movimientos sólo quedan registrados en el S.U.M.E. (Sistema Unico de Mesa de Entradas) siendo adecuado solicitar esta información al administrador de sistemas de la Mesa General de Entradas, Salidas y Archivos”⁸⁵ “

Dada la experiencia en proyectos anteriores de auditoría en que se solicitó este listado, tanto a la DGFOC como a la MGESyA, con resultado infructuoso, se decide obtener un listado, aunque sea limitado, desde la consulta del nuevo SUME⁸⁶.

Para ello se hizo manualmente un filtrado para cada tipo de actuación que correspondía a una tramitación realizada en la DCOB.

SELECCIÓN DE UNA MUESTRA.

Se buscó relacionar el listado de “tipo de Trámite” ofrecido, en la respuesta citada, con el conjunto de trámites gestionados por la DGFOC, que se pueden ubicar en el SUME. Se filtraron, utilizando “Consulta de Carátulas” (del SUME), los tipos de trámites (identificados como “TRATAS” en el SUME) y se obtuvo una cantidad total de cada Trata para la DGFOC. El SUME No permite individualizar (o filtrar) automáticamente los trámites de la DCOB, sin embargo, los tipos de trámites que se buscaron (manualmente) son los que se gestionan en la DCOB.

A continuación, se presenta el listado de los “tipo de trámites” que se realizaron en la DCOB durante 2005, según la respuesta a la Nota AGCBA N° **2859/06**, y se lo relaciona con los tipos de Trata codificados en el SUME, la cantidad que se iniciaron en el 2005, según el SUME, y la cantidad a seleccionar para la Muestra.

⁸⁵ Se refiere ala Dirección General de la MGESyA, sita en calle Rivadavia 524

⁸⁶ Sistema Único de Mesa de Entradas del GCBA

Tipo de Trámite (según Respuesta a Nota)	“TRATAS” del SUME		CANTIDAD REGISTROS ENCONTRADOS EN FILTRADO SUME	Proporcione s para elegir la Muestra	Elementos a elegir en Muestra
	Descripción	Código			
Avisos de Obra	AVISOS DE OBRA	OBRA00004	1479	2,4	4
Permisos de Obra	OBRA NUEVA	OBRA00025	1106	1,8	3
Demoliciones	DEMOLICIÓN PARCIAL	OBRA00008	4	0,0	4
	DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN DE OBRA	OBRA00009	659	1,1	
	DEMOLICIÓN TOTAL	OBRA00010	36	0,1	
	DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA	OBRA00011	671	1,1	
Ajuste de obra “	ANTERIOR – AJUSTE DE OBRA (ANTIRREGLAMENTARIA) F/DE SERV.	ANTM00008	0		-
	OBRAS EJECUTADAS SIN PERMISO REGLAMENTARIO O ANTIRREGLAMENTARIA	OBRA00026	890	1,4	4
	INSPECCION POR CONSTRUCCION CLANDESTINA	OBRA00022	1276	2,0	4
Finales de Obra	NO POSEE TRATA EN EL SUME YA QUE SE AGREGA A LA ACTUACION DE OBRA NUEVA				-
	DUPLICADO DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA	OBRA00012	0		-
Pedidos de Prórrogas	SOLICITA PRORROGA	OBRA00035	0		-
Denuncias por Obra	Puede entrar como Inspección Finca (Como Registro o como Nota)	No tiene TRATA ESPECIFICA para identificarlas en el SUME	0		17
	ORG. DE LA SOCIEDAD CIVIL – DENUNCIAS (no es exclusivo de DGFOC)	ORGA00002	0		
Registros	EJ. PRESENTACION INFORME TECNICO LEY 257 (RE)		4310	6,9	7
Notas	NOTAS A TODA LA DGFOC (NO DISTINGUE DCOB)		18492		
Defensoría del Pueblo	--		1	0,0	

Tipo de Trámite (según Respuesta a Nota)	"TRATAS" del SUME		CANTIDAD REGISTROS ENCONTRADOS EN FILTRADO SUME	Proporcione s para elegir la Muestra	Elementos a elegir en Muestra
Oficios Judiciales	ACTUACIONES RELACIONADAS A OFICIOS JUDICIALES TODA LA DGFOC (NO DISTINGUE DCOB)		8	0,0	
	OJ"		1995	3,2	0
Certificación de Planos para mensuras	NO SE INGRESA EN EL SUME, SE ANOTA EN UN CUADERNO. ES UN ELEMENTO QUE SE INGRESA EN UN TRAMITE QUE REALIZA LA DIRECCION DE CATASTRO ("MENSURA")				
Expedientes para archivo	NO TIENE "TRATA" YA QUE ES UN EXPEDIENTE (CON SU TRATA) QUE SE ENVIA A ARCHIVO)				
Solicitud de Inspecciones a PVO	no tienen trata - El sector de PVO lleva su propio registro en Excel				
Gestión de Profesionales sorteados PVO					
Registro de Sostén estructural de Antenas	REGISTROS REFERENTES A INSTALACIONES DE ANTENAS		29	0,0	1
	INTIMACIÓN REGULARIZACION DE OBRA EN GENERAL NO ES UNA ACTUACION INDEPENDIENTE, VA DENTRO DE UN EXPEDIENTE, POR LO QUE NO SE CARGA EN EL SUME POR SEPARADO	OBRA00024	0	0,0	
	COPIA DE PLANO LA HACE SISTEMAS CATASTRALES DEL PLANO QUE ESTA EN EL AREA DE ANTEC HIST Y TECNICOS DE LA DIRECCION DE CATASTRO	OBRA00007	0	0,0	
total sin notas			12464	20,0	44

En el caso de las "Notas", el SUME no permite filtrar las Notas de la DCOB, por lo que el total filtrado corresponde a toda la DGFOC.

Otros trámites, se incluyen como parte de otra actuación principal, por lo que no es posible identificarlos en el SUME ya que no se cargan por separado. Un ejemplo de esto, es el "FINAL DE OBRA".

Por lo expresado en la Respuesta a la Nota de la AGCBA, ya citado, y las limitaciones del SUME para individualizar todos los tipos de trámites, no es posible

obtener un Universo completo de actuaciones gestionadas por la DCOB, en el año 2005.

Se selecciona, por lo tanto, una muestra no probabilística. Para ello, se imprimieron “las pantallas” mostrando las tablas de salida del SUME. De esos listados impresos, se eligieron, a criterio de los auditores, las actuaciones de la muestra. Se tendió a que las cantidades de cada tipo de trámite mantuviera relación con los valores que se muestran en “Proporciones para elegir la Muestra” de la planilla de más arriba.

Finalmente, los Elementos elegidos para la Muestra son 44 y se presentan a continuación:

OBRA NUEVA		
	ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA
1	EX-2005-009625-MGEYA	OBRA NUEVA
2	EX-2005-043358-MGEYA	OBRA NUEVA
3	EX-2005-080350-MGEYA	OBRA NUEVA

AVISO DE OBRA		
	ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA
1	EX-2005-000161-MGEYA	AVISO DE OBRA
2	EX-2005-022433-MGEYA	AVISO DE OBRA
3	EX-2005-047166-MGEYA	AVISO DE OBRA
4	EX-2005-073987-MGEYA	AVISO DE OBRA

DEMOLICIONES		
	ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA
1	EX2005-016647-MGEYA	DEM. TOTAL FINCA UB. EN TTE. GRAL. DONATO ALVAREZ 460
2	EX2005-009960-MGEYA	DEM. TOTAL Y OBRA
3	EX2005-045690-MGEYA	DEM. PARCIAL
4	EX2005-000360-MGEYA	DEM. PARCIAL Y OBRA

OBRAS EJECUTADAS SIN PERMISO REGLAMENTARIO O ANTIRREGLAMENTARIAS		
	ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA
1	EX-2005-000436-MGEYA	OBRAS S/ PERMISO REGL.
2	EX-2005-031603-MGEYA	S/ OBRAS EJECUTADAS S/ PERMISO REGL.
3	EX-2005-068024-MGEYA	S/ OBRAS EJECUTADAS S/ PERMISO REGL. ANTIRREGL.
4	EX-2005-081072-MGEYA	S/ OBRAS EJECUTADAS S/ PERMISO REGL O ANTIRREGL.

INSPECCIÓN POR CONSTRUCCIÓN CLANDESTINA		
	ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA
1	EX-2005-004919-MGEYA	S/ INSPECCION EN MEDIANERA
2	EX-2005-008138-MGEYA	INSPECCION POR OBRA
3	EX-2005-041108-MGEYA	INSPECCION POR OBRA
4	EX-2005-085276-MGEYA	S/ DESMONTAR ANTENA DE TELEFONIA MOVIL INSTALADA EN AZOTEA DEL EDIFICIO
5	EX-2005-041152-MGEYA	S/ INTERVENCION POR MAL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO REF. EXP. 21555/05

REGISTROS SOBRE INFORME LEY 257		
	ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA
1	RE-2005-000082-DGFOC	S/ PRESENTACION DE INFORME TECNICO LEY 257
2	RE-2005-001727-DGFOC	S/ PRESENTACION DE INFORME TECNICO LEY 257 SUCRE

OBRAS EJECUTADAS SIN PERMISO REGLAMENTARIO O ANTIRREGLAMENTARIAS		
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA	
	3752	
3	RE-2005-003229-DGFOC	S/ PRESENTACION DE INFORME TECNICO LEY 257 MAZA 607
4	RE-2005-005374-DGFOC	S/ PRESENTACION DE INFORME TECNICO LEY 257 BAEZ 247/51
5	RE-2005-005382-DGFOC	S/ PRESENTACION DE INFORME TECNICO LEY 257 HUERGO 350
6	RE-2005-007161-DGFOC	S/ PRESENTACION DE INFORME TECNICO LEY 257 SAN JUAN 572/92
7	RE-2005-000203-DGFOC	S/ PRESENTACION DE INFORME TECNICO LEY 257 AV. LUIS MARIA CAMPOS 294

DENUNCIAS		
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE TRATA	
1	NO-2005-006330-DGFOC	S/ INFORME DE INCONVENIENTES EN LA RECEPCION DE DENUNCIAS
2	NO-2005-006438-DGFOC	S/ SE INDIQUE CONTESTACION A LA MESA DE ANALISIS DE DENUNCIAS
3	NO-2005-006936-DGFOC	S/ PEDIDO DE INFORMACION DE DENUNCIAS POR PARTE DE LA SUBSECRETARIA DE CONTROL COMUNAL
4	RE-2005-002431-DGFOC	S/ DENUNCIA OBRA SIN PERMISO
5	RE-2005-003654-DGFOC	S/ DENUNCIA OBRA ANTIRREGLAMENTARIA (CONST. CLANDESTINAS)
6	RE-2005-003663-DGFOC	S/ DENUNCIA CONSTRUCCIONES CON PERJUICIOS (PARA TERCEROS O ESPACIO PUBLICO)
7	RE-2005-004180-DGFOC	S/ DENUNCIA AVANCE DE OBRA SOBRE PULMON DE MANZANA
8	RE-2005-004726-DGFOC	S/ DENUNCIAS RUIDOS MOLESTOS
9	RE-2005-005010-DGFOC	S/ DENUNCIA OBRA EN EDIFICIO QUE LO ALTERE EN SU CONDICION ORIGINAL
10	RE-2005-005015-DGFOC	S/ DENUNCIA CERRAMIENTO CLANDESTINO DE PATIO
11	RE-2005-006449-DGFOC	S/ DENUNCIA OBRAS EN CONSTRUCCION SIN CARTEL DE OBRA
12	RE-2005-006874-DGFOC	S/ DENUNCIA AVANCE DE OBRA SOBRE PULMON DE MANZANA
13	RE-2005-007204-DGFOC	S/ DENUNCIA OBRA EN CONSTRUCCION QUE CARECE DE ELEMENTOS DE SEGURIDAD
14	RE-2005-007230-DGFOC	S/ DENUNCIA DEMOLICIONES CON FALTA DE ELEMENTOS DE SEGURIDAD
15	RE-2005-007644-DGFOC	S/ DENUNCIA ALMACENAMIENTO DE MATERIALES EN LA VIA PUBLICA
16	RE-2005-000049-DGFOC	S/ DENUNCIA OBRA EN CONSTRUCCION REF. EXP. 8440/2002
17	RE-2005-000193-DGFOC	S/ OBRA JUAN B. JUSTO 1119 FIRMA DIP. ALICIA CARUSO

Anexo IV

Datos Cierre del año 2005 - Área de Inspecciones

Fuente: Respuesta a Nota AGCBA N°3888/06

	ANUAL
Ajustes de obras aprobados	246
Finales de obras aprobados	424
<u>Inspecciones originadas en verificaciones de PVO realizadas</u>	
Total de inspecciones de 1° Verificaciones	1.108
Total de inspecciones de 2° Verificaciones	408
Total de inspecciones de 3° Verificaciones	835
Total de inspecciones de 4° Verificaciones	449
Intimaciones cursadas	4.335
Actas contravenciones	3.224
Edificios registrados en la Ley 257	6.308
Intimaciones realizadas en la Ley 257	8.305
Avisos de obra	1.198
Inspecciones Totales	9.289
Clausuras	980

Estadística de Area de PVO

Verificaciones solicitadas entre el 03/01/2005 y el 29/12/2005

Verificación N° 1	336
Verificación N° 2	96
Verificación N° 3	543
Verificación N° 4	446
<u>Total de verificaciones</u>	1.421

ANEXO V

Excesivo transcurso de tiempo entre una acción y otra en la gestión de actuaciones. Desarrollo de la observación correspondiente.

Para el caso de los expedientes de la muestra, del tipo “**Obra Nueva**” se halló:

- En el Expediente N°: 9.625/2005, el 15/02/06 se remite el expediente al Sr. Jefe Sección Contable para reliquidar el avance de obra. Este concepto finalmente se liquida a Sistemas Catastrales S.A. el 02/10/06. Transcurrieron **casi 8 meses**.
- En el caso del Expediente N°: 80.350/2005, **se verifica un lapso excesivo de tiempo sin realizar las verificaciones correspondientes**.

A la fecha de relevamiento del expediente (noviembre de 2006), no consta que las Verificaciones Especiales (por PVOs) hayan sido solicitadas; tampoco que hayan sido realizadas. Transcurrieron **once meses**, teniendo en cuenta que la última intervención es de fecha 09/12/05 (Compromiso del Director de Obra a solicitar las citadas verificaciones especiales). No hay evidencia en el expediente de que se hubiera realizado alguna intimación al Profesional Director de Obra para que solicite las verificaciones comprometidas.⁸⁷

Para el caso de los expedientes de la muestra, del tipo “**Aviso de Obra**” se halló:

- En el Expediente N°: 161/2005, desde el 10/01/2005 (fs. 9: “Se autoriza la prosecución del trámite) hasta el 11/11/2005 (fs. 10: “Se giran los Actuados al Dto. Registro e Inspecciones”) transcurren **diez meses** sin que la Administración informe qué ha ocurrido en ese lapso de tiempo con la obra objeto del expediente,.
- En el Expediente N°: 22.433/2005, desde el 11/05/2005 (fs. 9), en que el profesional presentante corrige observaciones formuladas por el organismo, hasta el 17/01/2006 (fs. 11: “S/ Remisión de actuados al archivo”) transcurren **ocho meses** sin que la Administración evidencie qué ha ocurrido con el expediente en ese lapso de tiempo

Para el caso de los expedientes de la muestra, del tipo “**Demoliciones**” se halló:

- En el **Expediente N°360/2005**, a la fecha de relevamiento del expediente (noviembre de 2006), **no consta que las verificaciones Especiales correspondientes (por los PVOs) hayan sido solicitadas, ni tampoco que hayan sido realizadas**. Transcurrió **un año y diez meses**, teniendo en cuenta que el Compromiso del Director de Obra fue suscripto con fecha 24/01/05. A pesar de esto, no se encuentra evidencia de que el

⁸⁷ Cabe recordar que la Primera Verificación Especial debe ser solicitada, por el Director de Obra, inmediatamente después de concluida la ejecución de todos aquellos elementos de la obra que establezcan en forma clara la implantación en el terreno de los elementos y materiales que tendrán carácter permanente en la futura edificación. Por ejemplo: primeras hiladas de ladrillos en obras fundadas sobre ellos o cuando ellos se apliquen sobre contrapisos, primeros elementos estructurales como troncos de columna sobre bases o cabezales, vigas de encadenado, tabiques de submuración, etc

profesional haya sido intimado a cumplir con su compromiso y el 05/09/05 el expediente se gira al Sector Archivo Profesionales Verificadores de Obra para su **archivo transitorio**.

- En el caso del **Expediente N°: 9.960/2005**, a la fecha de relevamiento del expediente (noviembre de 2006), **no consta que las verificaciones hayan sido solicitadas, tampoco que hayan sido realizadas**. Transcurrió **un año y ocho meses**. A pesar de esto, el 28/09/05 el expediente se gira al Sector Archivo Profesionales Verificadores de Obra para su **archivo transitorio**.
- En el caso del **Expediente N°: 16.647/2005**, se verificó un lapso excesivo de tiempo para resolver una situación meramente administrativa. En efecto, el 18/04/05 el Director General de DGFOC, el Director de DCOB y el coordinador Área Registrales informan a la Mesa General de Entradas, Salidas y Archivos que el expediente en análisis no fue cargado correctamente por calle y número en el SUME. Recién se le remite el mismo a dicha Mesa General, el 22/07/05. Lapso transcurrido: **3 meses y 4 días**.
- En el **Expediente N°: 45.690/2005**, no consta que la Administración haya contestado al pedido de excepción de pago del depósito de garantía⁸⁸. Dicha solicitud se formuló en forma expresa el 21/07/05 y hasta la fecha de relevamiento del presente expediente (noviembre de 2006), no había sido resuelta. **Transcurrió 1 año y 4 meses**.

Para el caso de los expedientes de la muestra, del tipo **“Obras ejecutadas sin permiso reglamentario o antirreglamentarias”**, se halló que:

- En el **Expediente N°: 436/2005** se verifica que el 14/09/05 el profesional adjunta copia de plano de obra, y recién el 12/09/06 el Ministro de Gobierno dicta la Resolución N° 814/MGGC/06 aprobando la regularización de las “Obras en contravención” ejecutadas sin permiso. Es de **casi un año** el lapso de tiempo transcurrido.
- En el **Expediente N° 68.024/2005**, la última intervención verificada del ente auditado es el 30/11/05. A la fecha de relevamiento del mismo por este equipo de auditoría (noviembre de 2006) ha transcurrido **un año**, y aún no se ha resuelto la cuestión de fondo (regularización de obras en contravención).

Para el caso de los expedientes de la muestra, del tipo **“Inspección por Construcción Clandestina”** se halló:

- En el **Expediente N° 41.108/2005** con apertura de Carátula 6/07/2005 en que una vecina denuncia, por nota al “Sr Jefe de Gobierno”, de idéntica fecha, una obra que perjudica a su pasillo y vivienda y solicita inspección a la finca de la Calle Hortiguera 1551/1553. La Inspección asiste al lugar el 2/11/2005, casi **4 meses** después. Esta inspección elabora un Informe Técnico declarando haber realizado la inspección donde no se respondió

⁸⁸ Ver C:E. Art. 4.3.1.3. b).

a llamadas. Informa que desde la vía pública no se observan obras, gente trabajando ni problemas que impliquen peligro para habitantes o linderos. Solicita, dentro de la DGFOC, copia de plano MH⁸⁹. El Plano de MH es remitido, desde Sección Antecedentes Técnicos e Históricos de la Dirección de Catastro de la DGFOC, al Depto. de Inspecciones, el 21/11/05. El siguiente acto administrativo que aparece en el expediente es un Informe Técnico del área de Inspecciones, con fecha 2/08/2006, en que se expresa que lo denunciado contraviene lo dispuesto en el Artículo 4.10.2 del Código de Edificación⁹⁰. Es decir que transcurrieron **más de 8 meses** desde que el Área de Inspecciones recibió el Plano de MH y realiza una nueva inspección y **más de un año** entre la fecha de la denuncia que da origen al expediente y la fecha en que la Inspección de la DCOB toma alguna medida.

- En el **Expediente N° 8.138/2005**, con fecha de apertura de carátula 16/02/2005, el denunciante al “Sr. Jefe de Gobierno”, el día 11/02/2005, solicita inspección de obra realizada sobre terraza común de edificio, ubicado en la calle Ecuador 1588. Con fecha 24/2/2006, el Area de Inspecciones, Zona 2, de la DCOB, solicita, dentro de la DGFOC, copia de plano MH⁹¹. Es decir que pasó más de un año entre la fecha de la denuncia y el momento en que el área de Inspecciones de la DCOB ejecuta la primera acción en pos de dar respuesta a la denuncia. El Plano de MH es remitido, desde Sección Antecedentes Técnicos e Históricos de la Dirección de Catastro de la DGFOC, al Depto. de Inspecciones, el 23/3/2006. Recién el día 4/04/2006 el inspector del Área de Inspecciones, Zona 2, de la DCOB, informa que se procedió a inspeccionar el inmueble y se verifica obra sin permiso. Transcurrieron casi **14 meses** desde la presentación de la denuncia.

Para el caso de las actuaciones de la muestra, del tipo “**Denuncias**”, se halló que el tiempo en responder a la denuncia es tan amplio que hace improbable que se pueda cotejar la pertinencia de la misma. Es decir que, en los casos en que se efectiviza una inspección, al concurrir el inspector, se ha concretado la ejecución de la obra objeto de la denuncia, y se encuentra ante un hecho consumado. Los tiempos, desde la fecha de denuncia hasta la concurrencia del inspector al lugar por primera vez, hallados en los registros de “Denuncias” relevados, van de **11 días**⁹² a **8 meses**⁹³.

Por otra parte, se presentan casos en que los informes de los inspectores expresan que nada pudieron verificar, muy probablemente debido al tiempo transcurrido. Esto se cotejó en:

- En el Registro N° 3663-DGFOC-2005, se denuncian construcciones con perjuicios para terceros o espacio público, la misma fue recibida por el SIDEN⁹⁴ el 16/08/2005 y recibida por la mesa de entradas y salidas de la

⁸⁹ MH= Mensura Particular y División por el régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512)

⁹⁰ “Apertura de vanos en muro divisorio o en muro privativo contiguo a predio lindero”

⁹¹ MH= Mensura Particular y División por el régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512)

⁹² En Registro N° 2431-DGFOC-2005, S/ DENUNCIA OBRA SIN PERMISO

⁹³ En Registro N° 6449-DGFOC-2005, S/ DENUNCIA OBRAS EN CONSTRUCCIÓN SIN CARTEL DE OBRA -

⁹⁴ Sistema Integral de toma de Denuncias del GCBA

DGFOC el día 14/09/2005. En foja 2 consta, con fecha 7/11/2005, un informe de un Inspector de Zona 3, quien dice haber concurrido al lugar y realizado la inspección pertinente, expresa que en la vereda no existe material u obstáculo que entrañare peligro como **“tampoco se divisa obra alguna en ejecución”**. El tiempo transcurrido desde la denuncia a la inspección fue de **aproximadamente tres meses**.

- En el Registro N° 7644-DGFO-2005 consta denuncia con fecha 21/12/2005, sobre almacenamiento de materiales en la vía pública. Con fecha 12/06/2006, se encuentra un informe del verificador notificando haber inspeccionado la finca comprobándose que en la misma **“no se está realizando trabajo alguno”**. El tiempo transcurrido desde la denuncia a la inspección fue de **casi 6 meses**.