

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Marzo de 2006								
Código del Proyecto	4.05.20								
Denominación del Proyecto	Registro de Administradores de Consorcios.								
Período examinado	Año 2004								
Programas auditados	Programa: 6542 Registro Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal.								
Unidad Ejecutora	651 -Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor (65 Secretaria de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable)								
Objetivo de la Auditoría	Controlar los aspectos legales del Registro de Administradores.								
Presupuesto (expresado en pesos)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Inciso Auditados: 1 a 4</th><th>Crédito del Programa</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sancionado</td><td>200.640,00</td></tr> <tr> <td>Vigente</td><td>192.040,00</td></tr> <tr> <td>Devengado</td><td>160.616,00</td></tr> </tbody> </table>	Inciso Auditados: 1 a 4	Crédito del Programa	Sancionado	200.640,00	Vigente	192.040,00	Devengado	160.616,00
Inciso Auditados: 1 a 4	Crédito del Programa								
Sancionado	200.640,00								
Vigente	192.040,00								
Devengado	160.616,00								
Alcance	➤ Examen de los aspectos legales que surgen de la aplicación de la Ley 941, su reglamentación. Evaluación del ambiente de Control Interno.								
Período de desarrollo de tareas de auditoría	1/08/2005 AL 07/03/2006								
Aclaraciones previas	El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, creado por Ley Nº 941 tiene por objeto ejercer el control de las personas (sean físicas o jurídicas) dedicadas a la administración en forma onerosa de consorcios de propiedad horizontal dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Expide las certificaciones a los administradores que cumplen los recaudos exigidos por la reglamentación, siendo optativa la misma para quienes realicen esa función de manera gratuita.								
Observaciones principales	➤ Imposibilidad parcial de la aplicación del régimen sancionatorio. El presupuesto necesario para la aplicación de las sanciones de suspensión y exclusión del Registro es es que el sancionado se								

	encuentre inscripto. Esta condición no se da en la mayoría de las denuncias de terceros recepcionadas (78%) ➤ No hay constancia de análisis en el expediente respecto del cumplimiento de los requisitos establecidos. Se verificó que la documentación acompañada por los administradores no tienen visado ni sello de supervisado alguno por parte de los agentes del Registro. ➤ En sólo un caso se verificó la existencia del informe legal previo a la Disposición de otorgamiento de la inscripción al Registro, estando ausente en el resto. Las Disposiciones dictadas no contenían fundamento que sirva de sustento y haga procedente la inscripción del peticionante ➤ En el 25% de los expedientes auditados (25 casos) no hubo presentación de DDJJ anual ni de la documentación que debe acompañar el administrador para la renovación del certificado de inscripción ➤ En el 57% de los expedientes de la muestra no se encontraban glosados los certificados de acreditación de la inscripción¹, como tampoco se adjuntó la constancia de su entrega ➤ Las sanciones que se aplican en los casos de falta de inscripción en el Registro no imponen complementariamente la obligación de inscripción en un plazo determinado, ni ordena la inscripción de oficio por el propio Registro, con lo que no se subsana la omisión incurrida. Solo dispone la sanción de multa y su respectiva publicidad en el diario.
Conclusiones	Del examen de las operaciones efectuadas por esta Auditoría General puede desprenderse que el ambiente de los aspectos legales encuentra su mayor debilidad en la falta de una estructura interna formal que permita el delineamiento de las responsabilidades dentro de la misma. En las sanciones por infracción a las obligaciones impuestas por la Ley 941, se debe distinguir una faz ideal y otra material: en la primera, se definen conductas incumplidoras y se le asignan sanciones posibles, a) multa,

¹ De conformidad con el art. 6º de la Ley 941, los administradores solo pueden acreditar su condición de inscripto en el Registro ante los consorcios, mediante un certificado emitido a su pedido, cuya validez es de treinta días.

	b) suspensión de hasta seis (6) meses del Registro y c) exclusión del Registro; en la segunda: la autoridad de aplicación fija la sanción para el infractor que incurrió en la figura previamente definida, como omisión a una conducta legal impuesta. Un régimen sancionatorio creado por el poder competente, debe tener por correlato la aplicación de las sanciones impuestas ante las conductas definidas como ilegítimas, la abstinencia generalizada en tal sentido o su aplicación renuente, sólo agrega texto inoperante a las leyes.
--	--