



Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

Proyecto Nº 5.22.06

**SUBSECRETARÍA DE REGISTROS, INTERPRETACIÓN Y
CATASTRO**

Auditoría Legal

Período 2021

Buenos Aires, Diciembre 2023

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

JEAN JAURES 220 - CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidente

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

Dr. Pablo CLUSELLAS

Cdra. Mariela Giselle COLETTA

Lic. María Raquel HERRERO

Dr. Daniel Agustín PRESTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ

CÓDIGO DE PROYECTO N°: 5.22.06

NOMBRE DEL PROYECTO:

Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro.

OBJETO:

Aplicación de normas referidas al Planeamiento Urbano.

OBJETIVO:

Controlar aspectos legales de los procedimientos seguidos para dar cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente.

ALCANCE:

Verificar el cumplimiento de los aspectos legales de los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

PERÍODO: Año 2021.

TAREAS DE CAMPO:

Desde el 01 de febrero de 2023 al 04 de julio de 2023.

JURISDICCION: 21 –Jefatura de Gabinete de Ministros-.

UNIDAD EJECUTORA: 7329 –Subsecretaría Registros, Interpretación y Catastro.

PROGRAMA N° 129 Aplicación de normas referidas al Planeamiento Urbano.

PRESUPUESTO:

<u>Sancionado:</u>	<u>Vigente:</u>	<u>Devengado</u>
\$ 56.537.780.-	\$ 62.323.085.-	\$ 62.323.071,33

EQUIPO DESIGNADO:

Director de Proyecto:

Lic. Dino Paoletta.

Auditor Supervisor:

Dr. Juan Ignacio Vázquez Pisano.

FECHA DE APROBACION DEL INFORME: 06 DE DICIEMBRE DE 2023

APROBADO POR: UNANIMIDAD

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 06 de Diciembre de 2023.

Código de Proyecto: N° 5.22.06.

Denominación del Proyecto: Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro.

Tipo de Auditoría: Legal.

Dirección General: Asuntos Institucionales y Partidos Políticos.

Período bajo examen: Año 2021.

Objeto de la Auditoría: Aplicación de normas referidas al Planeamiento Urbano.

Objetivo de la Auditoría: Controlar aspectos legales de los procedimientos seguidos para dar cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente.

Alcance Verificar el cumplimiento de los aspectos legales de los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

Limitaciones al Alcance: No hubo limitaciones al alcance.

Observaciones:

- El Organismo no cuenta con Manuales de Procedimientos que regulen y describan en forma integral los circuitos y procedimientos de trabajo aplicados a los diversos trámites que gestiona en el marco del programa n° 129, con descripción de tareas, roles, verificaciones y controles que se realizan.
- No se encuentra aprobada por norma específica la documentación que el Organismo requiere sea acompañada por el solicitante a través del sistema TAD para la gestión de los trámites supra señalados.
- Se han detectado 147 actuaciones iniciadas con anterioridad al período auditado, los cuales aún se encontraban pendientes de resolución a la finalización del mismo.

Conclusión: Como resultado de los procedimientos desarrollados por el equipo interviniente, se concluye que en el período analizado el Organismo auditado llevó a cabo de manera satisfactoria la tramitación de los expedientes gestionados en el marco del Programa n° 129.

No obstante ello, fueron detectadas ciertas debilidades en cuanto a los aspectos legales relacionados con la tramitación de las solicitudes supra señaladas. En este sentido, la ausencia de un Manual de Procedimientos aprobado que describa y guíe sus acciones así como la falta de normativa específica que incluya la totalidad de los requisitos exigidos al solicitante que efectúa las consultas técnicas urbanísticas, constituyeron fallas evidenciadas por la presente auditoría.

Finalmente, es preciso resaltar que las debilidades supra mencionadas fueron corregidas por la Organización durante el desarrollo de las tareas de campo, a cuyo efecto dictó la Disposición n° 970/DGIUR/23 que aprobó el procedimiento aplicable a los trámites gestionados en el marco del programa examinado, así como también precisó los requisitos exigidos para cada uno de los trámites.

Palabras Claves: Código- Urbanístico- Interpretación- Catastro- Normativa.

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
"SUBSECRETARIA DE REGISTROS, INTERPRETACIÓN Y CATASTRO"
PROYECTO N° 5.22.06**

DESTINATARIO

Señor
Vicepresidente 1º
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. Emmanuel Ferrario
S _____ / _____ D _____

En uso de las facultades conferidas por el Art. 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad con las disposiciones de Ley 70, arts. 131, 132 y 136, la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro (actual Subsecretaría de Gestión Urbana), con el objetivo que se describe en acápite 2.

1. OBJETO

Aplicación de normas referidas al Planeamiento Urbano.

2. OBJETIVO

Controlar aspectos legales de los procedimientos seguidos para dar cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente.

3. ALCANCE DEL EXAMEN

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

3.1 PROCEDIMIENTOS APLICADOS:

Los procedimientos de auditoría aplicados fueron los siguientes:

- Recopilación y análisis de la normativa general y específica aplicable al objeto.¹
- Relevamiento de estructura y responsabilidades primarias de la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro establecidas por Decreto n° 463/19 y sus modificaciones acaecidas en el período bajo análisis.
- Solicitud y análisis de información y/o documentación requerida al Organismo auditado.
- Requerimiento de metas físicas del año 2021 previstas para el programa presupuestario n° 129 y grado de cumplimiento.
- Requerimiento de informes de auditoría interna.
- Requerimiento de manuales de procedimientos y circuitos utilizados por la Organización para la gestión de los trámites correspondientes al programa presupuestario n° 129.
- Solicitud del universo de trámites correspondientes al programa n° 129 iniciados durante el año 2021, con detalle de: n° de expediente electrónico, tipo de trámite/motivo de la solicitud, solicitante, fecha de solicitud, domicilio, Gerencia Operativa interviniente, número y fecha de disposición y estado del trámite al 31.12.2021.
- Requerimiento del listado de trámites correspondientes a dicho programa presupuestario iniciados con anterioridad al período bajo análisis y que al inicio del año 2021 se encontraban pendientes de resolución, con idéntico detalle al supra detallado.

¹ Ver Anexo I.

- Confección de una muestra de trámites (expedientes electrónicos) gestionados en el marco del programa presupuestario n° 129, que cuentan con disposición emitida durante el período 2021.
- Compulsa vía remota de los expedientes electrónicos resultantes de la muestra mediante clave de acceso al SADE proporcionada por el organismo auditado.
- Constatación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la publicación de las disposiciones aprobatorias/denegatorias de los trámites recaídos en la muestra.
- Realización de las siguientes entrevistas:
 - Jefe de Gabinete de la Subsecretaría de Gestión Urbana.
 - Asesor Legal de la Subsecretaría de Gestión Urbana.
- Obtención del Sistema SIGAF de los datos presupuestarios del período bajo análisis referente a la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro.

Las tareas de campo fueron desarrolladas en el período comprendido entre el 01 de febrero de 2023 y el 04 de julio de 2023.

4. LIMITACIONES AL ALCANCE

No hubo limitaciones al alcance.

5. ACLARACIONES PREVIAS.

- **Marco Referencial.**

Mediante la Ley n° 6.099 fue aprobado el Código Urbanístico de la CABA (art. 1°), siendo derogado a su vez el Código de Planeamiento Urbano (art. 3°).

El Código Urbanístico (CUr) ordena el tejido, los usos del suelo y las cargas públicas, incluyendo los espacios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad.

Asimismo, regula aquellos asuntos relacionados con el uso del suelo y el subsuelo; las cesiones de espacio público, el parcelamiento y la apertura de vías públicas; el sistema de movilidad; el tejido urbano y la edificabilidad; lineamientos del hábitat; reurbanización e integración socio urbana; la protección patrimonial e identidad; los instrumentos de desarrollo territorial y los programas de actuación urbanística, y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.²

Las normas del Código Urbanístico (CUr) son de orden público y tienen prevalencia normativa, encontrándose a él subordinadas las disposiciones del C.E, del CHyV, del Código de Tránsito y Transporte y toda otra norma que se dicte en las materias reguladas por el Código Urbanístico, que no podrán contener disposición que se le oponga.

Por Decreto n° 99/2019 fue aprobada su reglamentación, estableciendo como autoridad de aplicación –en su origen- al Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte (conf. art. 2 Dec. cit).

Con fecha 26 de noviembre de 2020 fue sancionada la Ley N° 6.361 que modificó diversos artículos del Código Urbanístico, incorporando a su vez –entre otros- el art. 2.4³ al Título 2 del CUr, que establece la *Consulta al Organismo Competente*, definiéndola como *el procedimiento por el cual se efectúan las consultas técnicas urbanísticas, siendo obligatoria en los casos que así se determinen en el Código*.

Mediante Decreto n° 475/2020⁴ fue derogado el art. 2° del Decreto n° 99/19, estableciendo como nueva autoridad de aplicación del CUr a la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Jefatura de Gabinete de Ministros.

² La enunciación no es taxativa y no debe interpretarse como una limitación para otro supuesto no prescrito en el CUr que integre las facultades regulatorias del P.E (conf. pto.1.1.2 CUr).

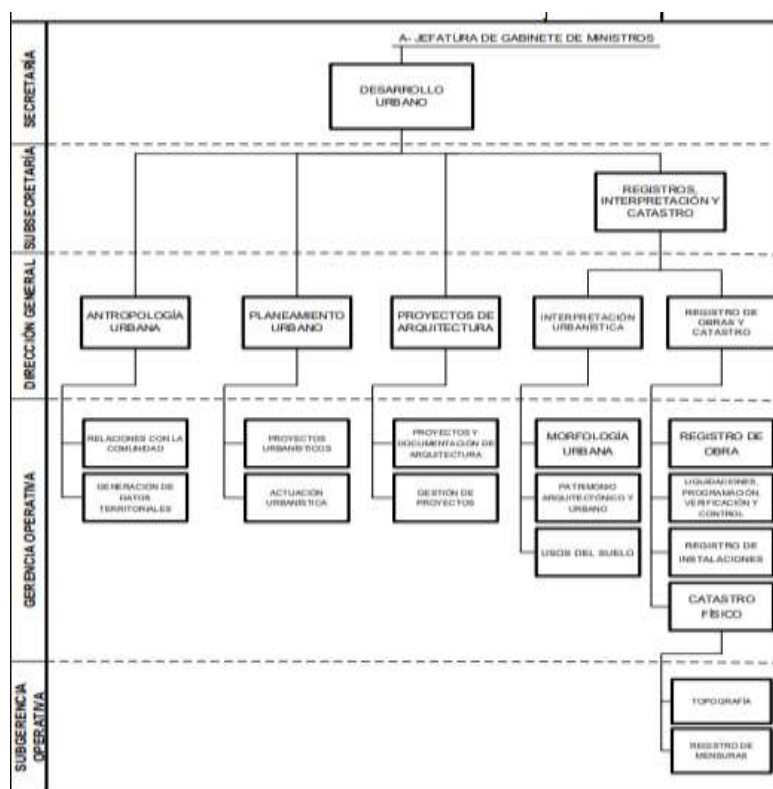
³ Conforme art. 15 Ley n° 6.361.

⁴ De fecha 28 de diciembre de 2020. Su art. 4° derogó el art. 2 del Decreto n° 99/19, que establecía como autoridad de aplicación al Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte.

De ella dependen la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro (actual Subsecretaría de Gestión Urbana) y la Dirección Gral. de Interpretación Urbanística, áreas éstas que gestionaron durante el año 2021 los diversos trámites iniciados ante solicitudes y consultas relacionadas con la aplicación e interpretación del CUR -que infra se detallan- correspondientes al programa presupuestario n° 129 objeto de esta auditoría.

- **Estructura organizacional**

Al inicio del año 2021, la estructura orgánico funcional de la Subsecretaria de Registros, Interpretación y Catastro se encontraba aprobada por Decreto n° 463/2019⁵ y su modificatoria por Decreto n° 130/2020⁶, siendo el organigrama vigente al comienzo del período examinado el siguiente:

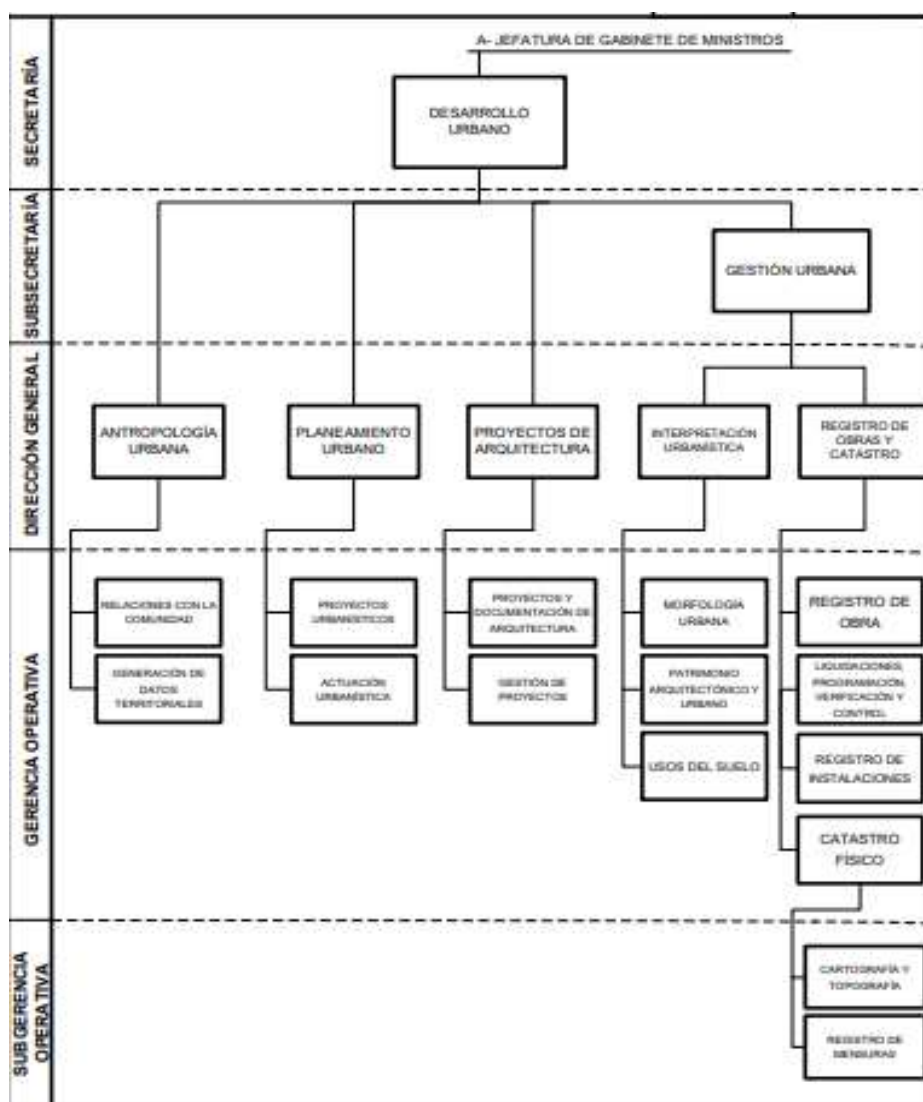


⁵ Publicado en BOCBA n° 5.762 del 16/12/2019.

⁶ Por Decreto n° 130/2020, publicado en BOCBA n° 5.833 del 26/03/2020.

Cabe señalar que por art. 4° del Decreto n° 138/2021⁷ fue modificada la denominación y responsabilidades primarias de la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro, que pasó a denominarse Subsecretaría de Gestión Urbana.

El organigrama vigente al finalizar el período 2021 es el siguiente:



⁷ Publicado en el BOCBA n° 6.109 del 26/04/201

La descripción del programa presupuestario n° 129, así como también las responsabilidades primarias de la Subsecretaría de Gestión Urbana, la Dirección General de Interpretación Urbanística y sus 3 Gerencias Operativas dependientes se encuentran detalladas en anexo.⁸

- **Programa presupuestario n° 129. Metas físicas:**

Las metas físicas medidas en cantidad de trámites que fueron presupuestadas para el año 2021 ascendieron a un total de 3.163 trámites.⁹

VARIABLE	DENOMINACIÓN	U. MEDIDA	CANTIDAD
META	Norma referida al planeamiento urbano	trámite	3.163

Fuente: presupuesto 2021

Los trámites del programa supra señalado *finalizan en disposiciones emitidas por la Dirección Gral. Interpretación Urbanística (DGIUR)*, e intervienen en ellos sus tres Gerencias Operativas –según el trámite que corresponda a cada una-, quienes confeccionan un informe técnico previo al dictado del acto administrativo.

La apertura en función de las distintas Gerencias Operativas es la siguiente:

Metas Programadas Año 2021	Trámites 1° trimestre	Trámites 2° trimestre	Trámites 3° trimestre	Trámites 4° trimestre	TOTAL
Morfología Urbana	234	298	213	320	1.065
Usos	238	304	217	325	1.084
Patrimonio Arquitectónico y Urbano	223	284	203	304	1.014
Total	695	886	633	949	3.163

⁸ Ver Anexo II.

⁹ Conforme surge de las conclusiones de la evaluación anual del programa en la Cuenta de Inversión 2021 (Evaluación del proceso y resultados de implementación del programa. Resumen Ejecutivo), los objetivos del programa fueron cumplidos satisfactoriamente. El programa tuvo una ejecución anual del 79,1 %, siendo ejecutados 2.501 trámites de normas referidas al planeamiento urbano de un total programado de 3.163. El desvío positivo se debe al cambio de contexto, como consecuencia de la Emergencia Sanitaria por COVID-19.

- **Trámites correspondientes al programa presupuestario n° 129:**

Fue requerido al auditado¹⁰ efectúe una breve descripción de los distintos tipos de trámites que gestiona la Subsecretaría en el marco del programa presupuestario n° 129.

En respuesta, fue informado¹¹ que resultan de incumbencia los trámites que se gestionan bajo la órbita de la Dirección General de Interpretación Urbanística, a través de las 3 Gerencias Operativas a su cargo: a) Patrimonio Arquitectónico y Urbano; b) Morfología Urbana; c) Usos del Suelo.

A continuación se describen los diversos trámites que se gestionan ante cada una de dichas Gerencias Operativas:

I. TRAMITES ANTE LA G.O DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO (GOPAU):

I.I.-Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados: Es el trámite que consiste en la consulta de prefactibilidad y factibilidad de intervención en los inmuebles que se encuentran en Áreas de Protección Histórica (APH) o inmuebles Catalogados.

Este trámite es efectuado a través de la Plataforma TAD (Trámites a Distancia), y puede ser realizado por el propietario, persona autorizada para actuar en su nombre o el profesional actuante.

I.I a) Prefactibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial: Refiere a inmuebles con Protección Especial Edilicia con niveles de protección Cautelar, Estructural o Integral ubicados en Áreas de Protección Histórica, en Áreas Especiales Individualizadas U, AE, EE o en las Unidades de Edificabilidad.

¹⁰ Por NO-2022-00018163-AGCBA-DGINS.

¹¹ Mediante IF-2022-39401561-GCABA-SSGU.

Como resultado de una Prefactibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial, se obtiene la volumetría posible para el crecimiento en un edificio con Protección Especial Edilicia luego de un análisis realizado de acuerdo a las consideraciones establecidas en la normativa urbanística, (Título 9, Anexo I y II del CUr).

La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un Informe Técnico determinando la capacidad constructiva volumétrica, siendo elevados los actuados a la Dirección General, quien dicta una disposición de prefactibilidad respecto a la cual se deberá ejecutar el proyecto para su factibilidad definitiva. Una vez emitida la disposición, se giran las actuaciones a la Subsecretaría a efectos de notificar al solicitante y publicar en el BOCBA.

I.I b) **Factibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial:** Refiere a inmuebles con Protección Especial Edilicia con niveles de protección Cautelar, Estructural o Integral ubicados en Áreas de Protección Histórica, en Áreas Especiales Individualizadas U, AE, EE o en las Unidades de Edificabilidad.

Como resultado de una Factibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial, se obtiene la factibilidad respecto a un anteproyecto de arquitectura y/o urbano.

La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un Informe Técnico y la Dirección General emite una disposición de factibilidad desde el punto de vista urbano y patrimonial, pudiendo ser tomada como base la disposición de prefactibilidad si la misma fue tramitada con anterioridad.

La Disposición de Factibilidad es requerida para iniciar el trámite de Registro y Permiso de Obra.

Una vez emitida la disposición, las actuaciones son giradas a la Subsecretaría para notificar al solicitante y publicar la disposición en el BOCBA.

I.I c) **Consulta obligatoria requerida en Áreas de Protección Histórica:**

Refiere a inmuebles en Áreas de Protección Histórica (APH) aunque los mismos no cuenten con Protección Especial Edilicia.

Como resultado de la consulta obligatoria requerida se obtiene la prefactibilidad o la factibilidad para un anteproyecto de arquitectura y/o urbano.

En el caso de una prefactibilidad por Consulta Obligatoria, la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un Informe Técnico que determina la posibilidad de intervención en la parcela motivo de la consulta.

En el caso de tramitar una factibilidad por Consulta Obligatoria, dicha Gerencia Operativa realiza un Informe Técnico y la DGIUR emite una disposición de factibilidad desde el punto de vista urbano y patrimonial, la cual es requisito para iniciar el trámite de Registro y Permiso de Obra.

Luego de emitida la disposición, las actuaciones son elevadas a la Subsecretaría para la notificación al interesado y posterior publicación en el BOCBA.

I.II.-Solicitudes Especiales para Inmuebles en APH o Catalogados: El trámite es efectuado a través de la Plataforma TAD, y consiste en realizar solicitudes de catalogación, de desgravaciones impositivas y de recursos de reconsideración sobre inmuebles que se encuentran en Catálogo Preventivo ubicados en Áreas de Protección Histórica (APH) o inmuebles en Catálogo Preventivo ubicados en Áreas Generales.

Puede ser realizado por el propietario de la parcela, persona autorizada o el profesional actuante; debe acreditarse legítimo interés y/o personería.

I.II a) Solicitud de Catalogación: Una solicitud de Catalogación de un inmueble es analizada por el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) y, de acuerdo al voto de la mayoría, se emite una Nota CAAP donde consta el resultado de la votación por la inclusión o no del inmueble en Catálogo Preventivo, se notifica lo resuelto, y se eleva a la Subsecretaría de Gestión Urbana para que resuelva en tal sentido.

I.II b) **Solicitud de Recurso de Reconsideración:** Una solicitud de Recurso de Reconsideración de un inmueble en estado de Catalogación Preventiva es analizada por el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), y de acuerdo al voto de la mayoría, se emite una Nota CAAP donde consta el resultado de la votación, ratificando o rectificando la inclusión del inmueble en Catálogo Preventivo, se notifica lo resuelto, y se eleva a la Subsecretaría de Gestión Urbana para que resuelva al respecto.

I.II. c) **Solicitud de Desgravación Impositiva:** La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un Informe Técnico y la Dirección General de Interpretación Urbanística emite una Disposición que deberá presentarse ante la AGIP a los efectos de la obtención de la desgravación tributaria prevista en el artículo 9.1.6.1. del CUR en consideración de los criterios de valoración establecidos en su artículo 9.1.2.2 y las escalas establecidas para cada Área de Protección Histórica según lo descripto en el Título 3 "Áreas de Protección Histórica" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico.

II.-TRÁMITES ANTE LA G.0 DE USOS DEL SUELO (GOUS).

II. I) **Consulta de Uso:** El trámite es efectuado a través de la Plataforma TAD, y permite consultar sobre la colocación de publicidades, toldos y antenas, y conocer la factibilidad de acuerdo con la normativa urbanística vigente en relación con el uso a localizar en una parcela en inmuebles catalogados, en las áreas especiales individualizadas que requieran consulta obligatoria de usos, en los usos del Cuadro de Usos 3.3. del Código Urbanístico que requieran consulta al Consejo (COPUAM) o casos de adecuación de usos.

II. I a) **Consulta de Factibilidad de Uso:** la solicitud es analizada por la Gerencia Operativa de Usos del Suelo, quien realiza un Informe Técnico.

De considerarse la solicitud acorde a la normativa, se elevan las actuaciones a la Dirección Gral. de Interpretación Urbanística, a efectos que dicte

la disposición que autoriza desde el punto de vista urbanístico y patrimonial la localización del uso solicitado.

Luego de emitida la disposición, las actuaciones son enviadas a la Subsecretaría para la notificación al solicitante y publicación en el BOCBA.

II.II) Consulta de Factibilidad para Localización de Antenas: La Gerencia Operativa de Usos del Suelo efectúa el análisis de la solicitud y realiza un Informe Técnico.

De considerarse la solicitud acorde a la normativa, la Dirección General de Interpretación Urbanística emite la disposición que autoriza desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, la localización de la estructura soporte de antena solicitada. Luego, las actuaciones son remitidas a la Subsecretaría para la notificación al solicitante y publicación en el BOCBA.

II.III) Consulta de factibilidad para colocación de toldos y publicidades: La Gerencia Operativa de Usos del Suelo procede a su análisis y efectúa un Informe Técnico.

De considerarse la solicitud acorde a la normativa, el Director General de la DGIUR emite la disposición junto con un anexo con el contenido técnico, autorizando desde el punto de vista urbanístico y patrimonial la localización del toldo o publicidad solicitada. Dictado el acto administrativo, las actuaciones son derivadas a la Subsecretaría para la notificación al solicitante y publicación en el BOCBA.

III.-TRÁMITES ANTE LA G.O. DE MORFOLOGÍA URBANA (GOMU)

III.I) Certificado urbanístico: es un documento optativo que certifica la regulación urbanística sobre usos del suelo, tejido y cargas públicas aplicable a la parcela de conformidad al CUr.¹²

Ante la presentación de un anteproyecto se valida el cumplimiento de la normativa vigente.

¹² Conforme art. 13 Ley n° 6.361.

Este trámite es efectuado a través de la Plataforma TAD, y puede ser realizado por el propietario o inquilino de la parcela, o alguien autorizado para actuar en su nombre.

La vigencia del Certificado Urbanístico tiene un plazo de 180 días corridos, prorrogable por una sola vez a petición del solicitante por idéntico plazo.

La Gerencia Operativa de Morfología Urbana realiza un Informe Técnico y se elevan las actuaciones a la Dirección General de Interpretación Urbanística, a efectos que emita la Disposición que concede el certificado urbanístico y un anexo que forma integrante del acto dispositivo con el contenido técnico del proyecto.

Emitida la disposición, las actuaciones son giradas a la Subsecretaría para notificar al solicitante y efectuar la publicación en el BOCBA.

El Certificado adjunto en un expediente de inicio de obra o habilitación conservará su vigencia hasta la presentación del Plano de Registro de Obra Civil o certificado de habilitación, según corresponda.

El Certificado Urbanístico conserva su vigencia por los plazos indicados, aún cuando con posterioridad a su otorgamiento varíen las normas urbanísticas aplicables a la parcela.

III.II) Solicitud de Prórroga de Certificado Urbanístico: Este trámite también ingresa por TAD, y es realizado para solicitar la prórroga del plazo del certificado urbanístico señalado supra.

La Gerencia Operativa de Morfología Urbana realiza un informe técnico y se elevan las actuaciones a la Dirección General de Interpretación Urbanística para que dicte la disposición que prorrogue la vigencia del certificado urbanístico anterior, o la deniegue. Luego, las actuaciones se derivan a la Subsecretaría para la notificación del solicitante y la publicación en el BOCBA.

III.III) Fijación de Línea de Frente Interno: La fijación de línea de frente interno y línea interna de basamento es un trámite que se realiza en casos especiales establecidos en los artículos 6.4.2.1. y 6.4.3.2. del Código Urbanístico.

Se determina particularmente en los siguientes casos: **a)** En manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a sesenta y dos metros (62m); **b)** Cuando la superficie de la manzana sea inferior a cuatro mil metros cuadrados (4.000m²); **c)** Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados, o algún lado curvo.

El trámite ingresa por TAD, toma intervención la Gerencia Operativa de Morfología Urbana que realiza el informe técnico, siendo luego elevada las actuaciones a la Dirección General de Interpretación Urbanística.

Si el trazado es factible, se dicta la disposición que fija como línea de frente interno e interna de basamento las manzanas en cuestión con sus secciones, y un Anexo grafico que forma parte integrante del acto dispositivo.

Si en virtud del análisis técnico surge que el trazado no es factible, se dicta la disposición que considera exentas de línea de frente interno e interna de basamento a las manzanas sobre las cuáles tramita la solicitud, por los motivos expuestos por la Gerencia Operativa

Una vez emitida la disposición, las actuaciones se elevan a la Subsecretaría para notificar al solicitante y publicar la disposición en el BOCBA.

III.IV) Consulta Obligatoria General: El trámite consiste en la consulta obligatoria de anteproyectos ante la Dirección General de Interpretación Urbanística. Es requerido en las áreas especiales individualizadas del Anexo II (los casos EE, AE y U) del CUr.¹³

El trámite es realizado a través de la Plataforma TAD. La solicitud de Factibilidad Urbanística en Áreas Especiales Individualizadas del Anexo II (los casos EE, AE y U) es analizada por la Gerencia Operativa de Morfología Urbana, quien realiza un Informe Técnico. Luego, se elevan las actuaciones a la Dirección General de Interpretación Urbanística quien emite la disposición, considerando

¹³ Ver Listado en Anexo IV.

factible o no desde el punto de vista urbanístico y patrimonial el anteproyecto de arquitectura y/o urbano.

Emitida la disposición, las actuaciones son elevadas a la Subsecretaría para notificar al solicitante y publicar la disposición en el BOCBA

III.V) Interpretación Urbanística: El trámite consiste en la consulta de anteproyectos que conllevan una propuesta de redistribución de superficies según el artículo 10.4 del Código Urbanístico, perforaciones tangentes, casos especiales de completamiento de tejido, entre otros.

También tramitan ante Interpretación Urbanística los anteproyectos que requieran Intervención de Consejo (COPUAM) para los artículos determinados en Ley n° 6361: 6.3.4.1 Fachadas; 6.4.2.2 Compensación de Línea de Frente Interno; 6.6 Regulación de Subsuelos. Y 6.6.1 Hundimiento del nivel de Planta Baja.

III.V a) Prefactibilidad por Interpretación Urbanística: Refiere al análisis técnico de prefactibilidad para inmuebles en áreas de sustentabilidad y corredores y en áreas especiales individualizadas.

Como resultado de una Prefactibilidad por Interpretación Urbanística se obtiene un Informe Técnico comunicado por Providencia respecto a los lineamientos urbanísticos para inmuebles en áreas de sustentabilidad y corredores y en áreas especiales individualizadas luego de un análisis realizado de acuerdo a las consideraciones establecidas en la normativa urbanística y su contexto (Título 6 y Anexo II del Código Urbanístico).

La Gerencia Operativa de Morfología Urbana realiza un Informe Técnico y se elevan los actuados a la Dirección General para que, en caso de compartir el criterio vertido por la Gerencia Operativa, eleve las actuaciones a la Subsecretaría, a fin de ser notificado al interesado.

En este caso no se emite disposición. El interesado es notificado del informe técnico del estudio del proyecto presentado, el cual podrá considerarse prefactible o no, -según la conclusión arribada por la Gerencia Operativa-, y

respecto al cual se deberá ajustar el proyecto para tramitar la factibilidad definitiva.

III.V b) **Factibilidad por Interpretación Urbanística:** Refiere al análisis técnico de factibilidad para inmuebles en Áreas de Edificabilidad generales y Áreas Especiales Individualizadas.

Como resultado de una Factibilidad Urbanística por Interpretación Urbanística se obtiene la Disposición de factibilidad respecto al proyecto presentado en inmuebles en áreas de sustentabilidad y corredores y en áreas especiales individualizadas, luego de un análisis realizado de acuerdo a las consideraciones establecidas en la normativa urbanística y su contexto (Título 6 y Anexo II del Código Urbanístico).

La Gerencia Operativa de Morfología Urbana realiza un Informe Técnico y se elevan los actuados a la Dirección General, quien dicta la disposición que considera factible, desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, el proyecto presentado. Esta disposición de factibilidad es requerida para iniciar el trámite de Registro de Obra.

III.VI) **Excedente de FOT (afecta a CPU):** Es para los casos de trámites que cursan por Ley n° 449/2000 Código de Planeamiento Urbano que requieran Interpretación Urbanística y resulten con superficie edificable mayor a la establecida por la normativa específica. No requiere la caratulación de un expediente por TAD, sino que es notificado en el marco del expediente vigente.

- **Antecedentes de control interno**

Con relación a este punto, se recibió copia del informe de auditoría interna correspondiente al proyecto n° 06/22 realizado por la Unidad de Auditoría Interna de la Jefatura de Gabinete de Ministros, así como también las respuestas brindadas por el organismo auditado.

El período analizado se encontró comprendido entre el 01.01.2020 y el 31.12.2021, siendo las labores de auditoría realizadas en el ámbito de la

Subsecretaría de Gestión Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Jefatura de Gabinete de Ministros, y tuvo como objeto verificar el cumplimiento de su responsabilidad primaria: "Proponer la catalogación y las normas urbanísticas y constructivas para los edificios y áreas que merezcan protección patrimonial, y administrar el Registro correspondiente".¹⁴

- **Manuales de procedimientos.**

Fue requerido al organismo auditado¹⁵, acompañe los manuales de procedimientos utilizados para la gestión de los trámites correspondientes al programa n° 129, indicando, en su caso, la norma aprobatoria.

En respuesta¹⁶, fueron remitidos al equipo auditor:

- Manual de procedimientos para la catalogación de inmuebles: Es un documento de gestión que describe en forma pormenorizada y secuencial las operaciones que se siguen en la ejecución de los procedimientos en cada área para la catalogación de inmuebles en cumplimiento del art. 9.1.2.1 del Código Urbanístico y la administración del registro correspondiente (art. 9.1.2.3 CUr).
- Guía de buenas prácticas -Intervenciones en inmuebles de Valor Patrimonial-: Contiene una serie de recomendaciones prácticas y sentido orientativo respecto a los distintos tipos de intervención en edificios y áreas de valor patrimonial. El objetivo de la guía es sistematizar criterios, pautas y normas que permitan abordar las fases del proyecto sobre una obra de valor patrimonial, y orientar a los solicitantes sobre los requisitos y tramitaciones a seguir en cada caso.

¹⁴ Proyecto N° 06/22. Informe final IFAUD-2022-14-GCABA-UAIMJG. En dicho informe final no fueron formuladas Observaciones. Además, en lo sustancial de la Conclusión se sostuvo que: "De las tareas de verificación llevadas a cabo por esta Unidad de Auditoría Interna en la Subsecretaría Gestión Urbana, se pudo concluir que la misma, desarrolla los procedimientos y actividades necesarias tendientes a cumplir con la Responsabilidad Primaria de: "Proponer la catalogación y las normas urbanísticas y constructivas para los edificios y áreas que merezcan protección patrimonial, y administrar el Registro correspondiente".

¹⁵ Por NO-2022-00018163 AGCBA-DGINS.

¹⁶ Por IF-2022-39401561-GCBA-SSGU.

A fin de verificar la publicación de la guía en la página web del Gobierno de la Ciudad, el equipo auditor revisó el link <https://buenosaires.gob.ar/guia-de-buenas-practicas-para-realizar-intervenciones-en-inmuebles-de-valor-patrimonial>, encontrándose la misma activa.¹⁷

- Un memorándum con la finalidad de unificar y establecer los criterios acerca de los procedimientos administrativos para la intervención de la DGIUR en los trámites “Registro de plano de obra civil” y “Permiso de ejecución de obra civil” ante la DGROC.
- “Consulta obligatoria General/Interpretación urbanística”: es un documento que constituye una guía para los diferentes tipos de trámites y los requisitos exigidos para que el solicitante inicie el trámite en la plataforma TAD.

- **Universo de Trámites.**

A efectos de establecer el universo de trámites correspondiente al programa presupuestario n° 129 gestionados por el auditado en el período bajo análisis, fue requerido¹⁸ a la Subsecretaría de Gestión Urbana:

a) Listado de trámites iniciados durante el ejercicio 2021, con el siguiente detalle: número de expediente, tipo de trámite/motivo de la solicitud, solicitante, fecha de solicitud, domicilio, Gerencia Operativa interviniente, número y fecha de disposición y estado del trámite al 31.12.2021.

b) Listado de trámites iniciados con anterioridad al 01.01.2021 y que al 31.12.2020 se encontraban pendientes de resolución. Dicho listado fue requerido con idéntico detalle al supra señalado.

¹⁷ Permite descargar la guía (https://cdn2.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/final_web.pdf).

¹⁸ por NO-2023-00004070-AGCBA-DGINS.

El equipo auditor efectuó el análisis de los listados proporcionados¹⁹, cuyo resultado se expone a continuación:

Trámites iniciados durante el ejercicio 2021:

Durante el período 2021, en el marco del Programa n° 129 fueron iniciados un total de 3.237 trámites.

Por tipo de trámite, la apertura es la siguiente:

Tipos de Trámite	Cantidad	%
Consulta de Emplazamiento de Estructuras Soportes de Antenas	40	1,2 %
Consulta De Usos	1.260	38,9%
Consulta Obligatoria General	234	7,2 %
Consulta Obligatoria Para Inmuebles En Aph O Catal.	630	19,5%
Fijación Línea De Frente Interno	680	21 %
Interpretación Urbanística	87	2,7 %
Solicitud De Certificado Urbanístico	276	8,5 %
Solicitudes Especiales Para Inmuebles En Aph O Catal.	30	0,9 %
Total general	3.237	100 %

De dicho total, la cantidad 2.272 trámites (70,2%) se encontraban finalizados al 31.12.2021, contando con la disposición emitida por la Dir. Gral. de Interpretación Urbanística.

Por su parte, 965 trámites (29,8%) no contaban con la emisión del acto administrativo respectivo, encontrándose en consecuencia aún en trámite a la finalización del período 2021.

A continuación se expone un cuadro que refleja el total de trámites resueltos durante el período 2.021.

Trámites con Disposición	Cantidad	%
Consulta de Emplazamiento de Estructuras Soportes de Antenas	4	0,2 %
Consulta De Usos	989	43,5 %
Consulta Obligatoria General	157	6,9 %
Consulta Obligatoria Para Inmuebles En Aph O Catal	452	19,9 %
Fijación Línea De Frente Interno	457	20,1 %

¹⁹ mediante IF-2023-11463353-GCABA-SSGU y IF-2023-12308900-GCABA-SSGU.

Interpretación Urbanística	55	2,4 %
Solicitud De Certificado Urbanístico	145	6,4 %
Solicitudes Especiales Para Inmuebles En Aph O Cat	13	0,6 %
Total general	2.272	100 %

- **Trámites iniciados con anterioridad al 01.01.2021 y que al 31.12.2020 se encontraban pendientes de resolución.**

Del listado proporcionado surge que al inicio del período 2021, un total de 147 trámites iniciados con anterioridad se encontraban en trámite, continuando a la finalización del período 2021 pendientes de resolución.

Tipo de Tramites sin resolución y previos al 01/01/2021	Cantidad	%
Certificado Urbanístico	3	2 %
Consulta de Emplazamiento de Estructuras Soportes de Antenas	67	45,6 %
Consulta de Morfología Urbana	8	5,4 %
Consulta de Patrimonio Arquitectónico	3	2 %
Consulta de Usos	39	26,5 %
Consulta Obligatoria Para Inmuebles en Aph O Catal	3	2 %
Fijación Línea de Frente Interno	20	13,6 %
Interpretación Urbanística	1	0,7 %
Solicitud de Certificado Urbanístico	2	1,4 %
Solicitudes Especiales Para Inmuebles en Aph O Cat	1	0,7 %
Total general	147	100 %

Al respecto, cabe señalar que fue informado por el auditado que la entrada en vigencia el día 4 de febrero de 2021 de la modificación del Código Urbanístico mediante Ley n° 6361/20, generó que variaran artículos relativos a normas de edificabilidad, usos y patrimonio arquitectónico.

Dichas modificaciones tuvieron como resultado la necesidad de gestionar la pertinente subsanación de los expedientes en curso por parte de los requirentes, a efectos de posibilitar su adecuación a la nueva normativa, motivando que algunos hayan quedado en estado de subsanación y, por ende,

sin concluir con una disposición en razón de la omisión de continuación del trámite por parte del requirente.²⁰

- **MUESTRA SELECCIONADA**

A efectos de verificar la integridad de los expedientes, el ajuste de la documentación en ellos obrante con aquella requerida por el auditado para la gestión de los diversos trámites, los procedimientos y circuitos establecidos para su resolución, se conformó una muestra del universo de los trámites gestionados por el organismo auditado en el marco del programa presupuestario n° 129 que *cuentan con la disposición emitida durante el año 2021.*

Sobre un total de 2.272 trámites/expedientes electrónicos que cuentan con disposición, se confeccionó una muestra por medio del muestreo probabilístico representativo para estimación de proporciones, con un nivel de confiabilidad del 95% y un margen de error de +0-10%, obteniendo un total de 92 expedientes electrónicos a relevar.

Para su confección, en primer término fue dividido el universo en 8 estratos, equivalente a los distintos tipos de trámites informados por el auditado que fueron gestionados en el marco del programa presupuestario n° 129 y que cuentan con la disposición emitida por la Dirección General de Interpretación Urbanística.

Tamaño de cada estrato o conglomerado: por tipo de trámite, *la siguiente cantidad de expedientes cuentan con disposición emitida:* a) *consulta de usos:* 989 exptes.; b) *Consulta de emplazamiento de estructuras soportes de antena:* 4 exptes.; c) *consulta obligatoria general:* 157 exptes.; d) *consulta obligatoria para Inmuebles en APH o Catal.:* 452 exptes.; e) *Fijación línea de frente interno:* 457 exptes.; f) *Interpretación urbanística:* 55 exptes.; g) *Solicitud de Certificado urbanístico:* 145 exptes.; h) *Solicitudes Especiales para Inmuebles en APH o Cat.:* 13 exptes.

²⁰ Conforme fuera informado por el auditado mediante IF-2022-39401561-GCABA-SSGU.

Luego, para la selección en cada estrato de los expedientes electrónicos a relevar, se procedió al sorteo por método aleatorio a partir de la aplicación de la herramienta Excel (análisis de datos, muestra).²¹

Tamaño de la muestra de cada estrato o conglomerado: a) consulta de usos: 40 exptes.; b) consulta emplazamiento de estructuras de soportes de antenas: 1 expte.; c) consulta obligatoria general: 6 exptes.; d) consulta obligatoria para Inmuebles en APH o Catal.: 18 exptes.; e) Fijación línea de frente interno: 18 exptes.; f) Interpretación urbanística: 2 exptes.; g) Solicitud de Certificado urbanístico: 6 exptes; h) Solicitudes especiales para inmuebles en APH o cat: 1 expte.

La compulsa de los 92 expedientes electrónicos resultantes de la muestra fue realizada por el equipo interviniente en forma remota, a partir de la clave de acceso al SADE proporcionada por el Organismo auditado.

Resultados de la compulsa:

Del trabajo realizado por el equipo interviniente surge que:

- En el 100% de los casos, los expedientes electrónicos relevados se encuentran debidamente integrados y respetan el orden cronológico correspondiente.
- En el 100% de los casos, fue verificado el debido cumplimiento del circuito de tramitación de las solicitudes, desde su origen (donde el peticionante ingresa la documentación en el TAD), hasta su finalización (con el archivo de las actuaciones).
- En el 100% de los casos, previo al dictado de la disposición por parte de la DGIUR, consta el informe técnico elaborado por la Gerencia Operativa respectiva y, en los casos correspondientes, el dictamen de la COPUAM.

²¹ Ver Anexo III.

- En el 100% de los casos consta la notificación al peticionante de la disposición que resuelve su solicitud en forma previa al archivo de la actuación.
- En el 100% de los casos fue verificado que obra incorporada en los expedientes electrónicos la disposición correspondiente que aprueba o deniega la solicitud.
- En el 100% de los casos el equipo auditor constató que las disposiciones emitidas por la DGIUR se encuentran debidamente publicadas en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.

Sin perjuicio de lo supra señalado, en los expedientes electrónicos relevados que a continuación se detallan no consta la siguiente documentación específica que es requerida por el Organismo -según el tipo de trámite-, que el peticionante debe presentar y adjuntar en el sistema TAD al efectuar la solicitud.

a) Consulta de Usos:

1. En 4 expedientes electrónicos no consta documentación que acredite titularidad.²²
2. En 1 expediente electrónico no consta el pago correspondiente a los derechos de estudio, análisis y/o localizaciones referidas al Código Urbanístico, de la DGIUR. (art 18 anexo I Ley n° 6.383 Tarifaria 2021).²³

b) Consulta de emplazamiento de estructura soporte de antenas:

1. En 1 expediente electrónico no consta documentación que acredite titularidad de dominio (título de propiedad o contrato de locación vigente) certificado ante escribano.²⁴

²² Documentación requerida por el auditado para el tipo de trámite "Consulta de Uso", conforme fuera informado por IF 2022-39401561-GCABA-SSGU

²³ Documentación requerida por el auditado para el tipo de trámite "Consulta de Uso" conforme fuera informado por IF-2022-39401561-GCABA-SSGU.

²⁴ Conforme link: <https://buenosaires.gob.ar/tramites/consulta-de-emplazamiento-de-estructuras-soportes-de-antenas>

c) Consulta Obligatoria para inmuebles APH o catalogados.

- 1) En 3 Expedientes electrónicos no consta el informe de dominio.²⁵

Sistema Presupuestario

Con relación al programa n° 129, a continuación se expone un cuadro que detalla el presupuesto financiero sancionado, con apertura por inciso y partida principal.

Cuadro N° 1: Presupuesto Financiero

INCISO/PARTIDA PRINCIPAL	IMPORTE SANCION (\$)	PORCENTAJE
Gastos en personal	48.014.764,00	84,93%
Personal Permanente	40.012.132,00	
Personal Transitorio	3.878.664,00	
Asignaciones familiares	49.239,00	
Asistencia social al personal	674.984,00	
Gabinete de autoridades superiores	3.399.745,00	
Bienes de consumo	259.992,00	0,46%
Textiles y vestuario	184.000,00	
Pulpa, papel, cartón y sus productos	21.942,00	
Otros bienes de consumo	54.050,00	
Servicios no personales	7.912.024,00	13,99%
Servicios profesionales, técnicos y operativos	7.831.524	
Servicios Especializados, Comerciales y Financieros	3.220	
Pasajes, viáticos y movilidad	33.120	
Otros servicios	44.160	
Bienes de uso	351.000,00	0,62%
Maquinaria y equipo	351.000,00	
TOTAL	56.537.780,00	100,00%

Fuente: presupuesto 2021

²⁵ Documentación requerida por el auditado para el tipo de trámite "Consulta Obligatoria para Inmuebles APH o Catalogados", conforme informó por IF 2022-39401561-GCABA-SSGU.

Del cuadro supra expuesto resulta que el importe correspondiente a Gastos en personal representa el 84,93%, siendo éste el de mayor incidencia dentro del presupuesto sancionado.

Cuadro 2:
Presupuesto sancionado, vigente y devengado con apertura por inciso y partida

En el siguiente cuadro se expone la evolución del presupuesto con apertura por inciso, desde su sanción hasta su ejecución.

INCISO	SANCIONADO (\$)	VIGENTE (\$)	DEVENGADO (\$)	PORCENTAJE
1- Gastos en personal	48.014.764,00	47.045.578,00	47.045.565,29	100,00%
2 - Bienes de consumo	259.992,00	13.159,00	13.158,23	99,99%
3 –Serv. no personales	7.912.024,00	15.205.608,00	15.205.608,00	100,00%
4- Bienes de Uso	351.000,00	58.740,00	58.739,81	100,00%
Total general	56.537.780,00	62.323.085,00	62.323.071,33	100,00%

Fuente: cuenta de inversión 2021. Elaboración propia

De la comparación de los montos vigentes y devengados asignados al programa, surge una ejecución total de 100% en el período auditado, absorbiendo los gastos en personal (inc. 1) el 75,5% del total del mismo.

6. OBSERVACIONES

Como resultado de los procedimientos desarrollados por el equipo auditor, se formulan las siguientes observaciones:

1. El Organismo no cuenta con Manuales de Procedimientos que regulen y describan en forma integral los circuitos y procedimientos de trabajo aplicados a los diversos trámites que gestiona en el marco del programa n° 129, con descripción de tareas, roles, verificaciones y controles que se realizan.²⁶

²⁶ En el descargo formulado por el auditado mediante NO-2023-37808143-GCABA-SSGU, fue señalado al respecto que: "A los fines de otorgar sencillez y eficacia a los trámites y procedimientos que deban tramitarse ante esta Dirección General de Interpretación Urbanística y con el objeto de asegurar su economía administrativa y celeridad, resultó necesario aprobar el

2. No se encuentra aprobada por norma específica la documentación que el Organismo requiere sea acompañada por el solicitante a través del sistema TAD para la gestión de los trámites supra señalados.²⁷
3. Se han detectado 147 actuaciones iniciadas con anterioridad al período auditado, los cuales aún se encontraban pendientes de resolución a la finalización del mismo.
4. De la compulsa de los expedientes electrónicos resultantes de la muestra, en 8 casos no consta documentación que acredite titularidad de dominio por parte del solicitante, o bien, contrato de locación vigente certificado por escribano.²⁸

procedimiento aplicable a las distintas tramitaciones por el cual se efectúan las consultas técnicas urbanísticas. Es por ello, que el jueves 16/02/23 mediante acto dispositivo, esta Dirección General propició regular los procedimientos de las consultas de Interpretación Urbanísticas, Fijación de Línea de Frente Interno, Consulta Obligatoria General, Certificado Urbanístico, Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados, Consulta de Usos, Visado de Anuncio Publicitario (Frontal, Saliente) marquesina y/o toldos y Consulta de Emplazamiento de Estructura Soportes de Antenas; de acuerdo a lo dispuesto por el Código Urbanístico, aprobado por Ley n° 6.099 y modificatorias y sus correspondientes Anexos. Habiendo prestado conformidad la Subsecretaría de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el jueves 16 de febrero de 2023 se dictó la Disposición n° 488-DGIUR/23 y su anexo I (IF-2023-07624312-GCABA-DGIUR), modificados luego el lunes 8 de mayo de 2023 a razón de la reciente Modificación al Código Urbanístico (Ley n° 6.564/22) por Disposición n° 970-DGIUR-23 y su respectivo Anexo I (IF-2023-17745133-GCABA-DGIUR)."

²⁷ Al formular el descargo por NO-2023-37808143-GCABA-SSGU, el auditado señaló al respecto que: "En relación a lo antedicho y de acuerdo al marco normativo citado previamente, la Disposición n° 970-DGIUR-23 y su respectivo Anexo I (IF-2023-17745133-GCABA-DGIUR), establecieron para cada uno de los trámites de consulta ante la Dirección General de Interpretación Urbanística, una descripción del trámite en sí mismo, la documentación obligatoria y la documentación adicional requerida".

²⁸ Consulta de usos: 4 casos (EE: n° 2021-06858967; n° 2021-07578690; n° 2021-07533484 y n° 2021-12416491); Consulta obligatoria para inmuebles APH o catalogados: 3 casos (EE n° Ex 2021-39705882; Ex- 2021-34941374 y n° Ex 2021-31674625); Consulta de emplazamiento de soportes de antenas: 1 caso (EE n°:2021-22022429).

En el descargo formulado mediante NO-2023-37808143-GCABA-SSGU, fue señalado al respecto: "En cuanto al requerimiento de documentación: "Informe de Dominio", cabe señalar que el mismo no se encontraba exigido normativamente. No obstante lo cual, se destaca que su control era realizado en una instancia posterior, por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, dependiente de la misma Subsecretaría que integra esta Dirección General, en virtud de las exigencias establecidas por reglamentos técnicos del Código de Edificación. Sin perjuicio de ello y a los fines de unificar el criterio, a partir de las precitadas Disposiciones n° 488-DGIUR/23 y 970-DGIUR/23 se estableció como un requisito de tramitación únicamente en los trámites de: Desgravaciones Tributarias, Solicitudes de Catalogación, Recursos de Reconsideración,

7. RECOMENDACIONES

1. y 2. Atento que con posterioridad al período auditado fueron aprobados por acto administrativo los procedimientos²⁹ de los diversos trámites gestionados en el marco del Programa n° 129 –que establece además los requisitos y documentación exigida al solicitante para el inicio de dichos trámites-, no se formula recomendación al respecto.
3. Adoptar las acciones necesarias a efectos de finalizar los trámites que a la fecha se encuentran pendientes de resolución. En aquellos casos en que la demora obedezca al incumplimiento de los requisitos exigidos y/o falta de impulso por parte del solicitante, se practique la intimación correspondiente, procediendo ante el incumplimiento de la misma a declarar la caducidad del procedimiento (conf. LPA y art.12 Disp. n°970/DGIUR7/23).
4. Adoptar los recaudos necesarios tendientes a verificar el cabal cumplimiento por parte del solicitante, de la totalidad de requisitos exigidos a los trámites gestionados en el marco del Programa n°129, que fueran establecidos por Disposición n°970/DGIUR/23.

CONCLUSION.

Como resultado de los procedimientos desarrollados por el equipo interviniente, se concluye que en el período analizado el Organismo auditado llevó a cabo de manera satisfactoria la tramitación de los expedientes gestionados en el marco del Programa n° 129.

Consulta de Usos, Visado de anuncio Publicitario (Frontal, saliente) marquesina y/o toldos y Consulta de emplazamiento de estructura soportes de antenas”.

²⁹ Mediante Disposición n°448-DGIUR/23 (publicada en el B.O. n°6566 del 22/02/2023), dejada sin efecto por la Disposición n°970-DGIUR-23 y su respectivo Anexo I

No obstante ello, fueron detectadas ciertas debilidades en cuanto a los aspectos legales relacionados con la tramitación de las solicitudes supra señaladas. En este sentido, la ausencia de un Manual de Procedimientos aprobado que describa y guíe sus acciones así como la falta de normativa específica que incluya la totalidad de los requisitos exigidos al solicitante que efectúa las consultas técnicas urbanísticas, constituyeron fallas evidenciadas por la presente auditoría.

Finalmente, es preciso resaltar que las debilidades supra mencionadas fueron corregidas durante el desarrollo de las tareas de campo, a cuyo efecto la Organización dictó la Disposición n° 970/DGIUR/23 que aprobó el procedimiento aplicable a los trámites gestionados en el marco del programa examinado, así como también precisó los requisitos exigidos para cada uno de los trámites.

ANEXO I

MARCO NORMATIVO

Norma	Año	Descripción
Constitución de CABA.	1996	Norma fundamental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
DNU n° 1510/GCABA/97 (texto consol. por Ley n° 6.347)	1997	Procedimiento Administrativo de CABA.
Ley N° 71	1998	Estableció el Consejo del Plan Urbano Ambiental: organismo encargado de la formulación y actualización del Plan Urbano Ambiental con competencia en ordenamiento territorial y ambiental de acuerdo con lo establecido en los arts n° 27, 29 y 104 inc. 22 de la Constitución de la Ciudad, que funcionará en el ámbito del Poder Ejecutivo.
Ley N° 2548	2007	Estableció que el interesado en demoler o modificar un inmueble construido antes de 1941 debe someter a un consejo de expertos, la decisión de si el bien tiene valor patrimonial, histórico o forma parte del patrimonio intangible, para así preservarlo o permitir su demolición.
Ley N° 2930	2008	Se constituye el Plan Urbano Ambiental de CABA.
Ley N° 6062	2018	Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable.
Ley N° 6099.	2018	Código Urbanístico de CABA
Ley n° 6.361	2020	Modificación del Código Urbanístico de CABA
Ley N° 6100	2018	Código de Edificación CABA

Decreto N° 463/2019. Modificado por Decr. 138/2021. Modificado por Decr 170/2022.	2019/ 2021/ 2022	Estructura orgánica de la Subsecretaría. Con anexos indicando las Responsabilidades Primarias.
Resolución 430/SECPLAN/2012	2012	Instrúyase al Presidente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de la CABA a facilitar en soporte digital las copias de las órdenes del día y de sus actas de reuniones a fin de ser publicadas en subdominio que posee la Sec. de Planeamiento en la página web del GCABA
Resol N° 14/GCBA/MJGGC/20	2020	Delega en el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, la función de Coordinar el Consejo del Plan Urbano Ambiental en los términos del art. 14 de la Ley N° 6.292.
Informe/2022/37649791/GCAB A/SSGU	2022	A fin de otorgar sencillez y eficacia a los trámites y procedimientos que deban tramitarse ante la DGIUR y la DGROC de la S.S Gestión Urbana, se confeccionó mediante el presente informe un memorandum a fin de unificar y establecer los criterios acerca de los procedimientos administrativos para la intervención de la DGIUR en los trámites de "Registro de Plano de Obra Civil" y "Permiso de Ejecución de Obra Civil" ante la DGROC.

Anexo II

RESPONSABILIDADES PRIMARIAS Y DESCRIPCION DE ACCIONES **CONFORME DECRETO N° 138/21**

SUBSECRETARIA DE GESTIÓN URBANA:

Descripción de Responsabilidades Primarias:

- Formular y elaborar la normativa que contemple los cambios y las mejoras de los parámetros urbanísticos establecidos en el Código Urbanístico, en base al Modelo Territorial vigente.
- Implementar la aplicación del Código Urbanístico y del Código de Edificación, y de las normas urbanísticas y constructivas que los completen o en el futuro los reemplacen.
- Asegurar la disponibilidad de datos, posibilitando el acceso a los ciudadanos de la información relativa a la aplicación del Código Urbanístico y del Código de Edificación.
- Proponer la catalogación y las normas urbanísticas y constructivas para los edificios y áreas que merezcan protección patrimonial, y administrar el registro correspondiente.
- Coordinar los procesos de regularización dominial de barrios en proceso de reurbanización en terrenos y propiedades del dominio de la Ciudad, de acuerdo a la normativa vigente.
- Desarrollar propuestas, coordinar y participar en los proyectos elaborados por las dependencias del Gobierno de la CABA, con implicancia en las áreas de incumbencia de las Direcciones Generales a su cargo.
- Coordinar y administrar el Sistema Parcela Digital Inteligente, incorporando la información actualizada de los registros catastrales, obras, instalaciones y datos patrimoniales, información relativa a interpretación urbanística y los dictámenes del Consejo del Plan Urbano Ambiental y el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales.

- Intervenir en la reglamentación del CUr y del Código de Edificación, en los aspectos técnicos relativos a la interpretación urbanística.
- Elaborar planes y proyectos de desarrollo urbano para la CABA.
- Coordinar y administrar la plataforma Ciudad 3D incorporando la información del Sistema Parcela Digital Inteligente y asegurando la disponibilidad de sus datos a los ciudadanos, en coordinación con las áreas competentes.
- Gestionar los datos obtenidos mediante las tramitaciones iniciadas en la Subsecretaría para la elaboración estadísticas, mediciones y proyecciones.
- Coordinar el asesoramiento a profesionales y ciudadanos de la CABA respecto a los trámites del área.

DIRECCIÓN GENERAL INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA (DGIUR).

Descripción de Responsabilidades Primarias:

- Disponer e informar la aplicación del Código Urbanístico y de las normas urbanísticas que lo completan o en el futuro lo reemplacen.
- Realizar la interpretación de las normas urbanísticas y del patrimonio arquitectónico y urbanístico de la CABA.
- Aplicar y entender en la normativa sobre usos, tejido urbano y patrimonio arquitectónico y urbanístico de la CABA.
- Elaborar y elevar propuestas de modificación al Código Urbanístico a la Secretaría de Desarrollo Urbano.
- Releva y preparar información para la formulación del Plan Urbano Ambiental de la CABA, en coordinación con la Dirección General de Planeamiento Urbano y la Dirección General de Antropología Urbana.
- Asesorar y atender consultas sobre Áreas de Protección Histórica y/o Patrimonial y el Código Urbanístico.
- Proponer la reglamentación técnica correspondiente al CUr.

GERENCIAS OPERATIVAS DE LA DGIUR:

a) GERENCIA OPERATIVA MORFOLOGÍA URBANA

Descripción de acciones:

- Interpretar las normas urbanísticas en lo relativo a la morfología y el tejido urbano.
- Elaborar los informes técnicos relativos a la morfología y el tejido de la Ciudad de acuerdo a las consultas realizadas por profesionales, entidades y/o particulares.
- Proponer modificaciones al Código Urbanístico en lo relativo a la morfología y al tejido urbano.
- Analizar los proyectos arquitectónicos y urbanísticos propuestos desde el ámbito público y/o privado, verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas.
- Elaborar informes técnicos ampliatorios que se requieran específicamente respecto a actos administrativos vigentes.
- Elaborar lineamientos para las actualizaciones para la plataforma web Ciudad 3D, en coordinación con las áreas competentes.
- Determinar el trazado de la Línea de Frente Interno y Línea Interna de Basamento en los casos de manzanas atípicas.

b) GERENCIA OPERATIVA PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Descripción de acciones:

- Interpretar las normas urbanísticas en lo relativo al patrimonio arquitectónico de la CABA.
- Elaborar los informes técnicos relativos al patrimonio arquitectónico de la Ciudad de acuerdo a las consultas realizadas por profesionales, entidades y/o particulares

-
- Elaborar los informes técnicos sobre las intervenciones en áreas y edificios con valor patrimonial de la CABA y expedirse sobre su resultado.
 - Proponer modificaciones al Código Urbanístico en lo relativo al patrimonio arquitectónico y urbano.
 - Analizar, evaluar y proponer las áreas de la Ciudad y/o inmuebles con valor patrimonial arquitectónico y/o urbanístico para su protección, a través de normativas urbanísticas y edilicias.
 - Desarrollar acciones, proyectos y programas urbanísticos en inmuebles y áreas de la Ciudad para preservar el valor patrimonial arquitectónico y/o urbanístico.
 - Proponer y evaluar las pautas generales para la vinculación de áreas, piezas urbanas y arquitectura de la Ciudad con las áreas e inmuebles con protección patrimonial.
 - Asistir técnica y administrativamente al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales.
 - Actualizar el catálogo de edificios con valor patrimonial de la CABA.
 - Documentar y actualizar la información técnica de inmuebles con protección patrimonial de la CABA.
 - Supervisar y evaluar las propuestas presentadas por el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, y analizar su viabilidad en términos de materialidad de la obra y uso del suelo en áreas y edificios con valor patrimonial.
 - Analizar los inmuebles con protección preventiva según Ley N° 2.548 y elaborar los informes para la evaluación del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales.

c) GERENCIA OPERATIVA USOS DEL SUELO

Descripción de Acciones:

- Interpretar las normas urbanísticas y elaborar los informes técnicos relativos a usos del suelo de la Ciudad de acuerdo a las consultas realizadas por profesionales, entidades y/o particulares.
- Proponer modificaciones al CUr en lo relativo a usos del suelo.
- Analizar los proyectos arquitectónicos y urbanísticos propuestos desde el ámbito público y/o privado, verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo.

PROGRAMA N° 129: APLICACIÓN DE NORMAS REFERIDAS AL PLANEAMIENTO URBANO

DESCRIPCION:

En el marco de este programa se realizan acciones tendientes a realizar una evaluación continua e integral de la problemática urbanística de la CABA. Para dar respuesta y seguimiento a los resultados que arroja dicha evaluación, se trabaja en la interpretación y aplicación del Código Urbanístico, a los fines de realizar propuestas de modificación y actualización de la normativa vigente. Todo ello permite el desarrollo edilicio de la Ciudad, así como también de los diversos usos del suelo.

Además, se reformula y sistematiza la información referente a diversos sectores de la Ciudad que involucran áreas protegidas, registrando y actualizando la base de datos correspondiente al patrimonio urbano. También aquellas que requieran tanto la protección patrimonial como la renovación urbana, de forma tal que el impacto de las intervenciones contribuya al desarrollo urbano equilibrado.

Finalmente, mediante el relevamiento y la preparación de insumos, se confeccionan informes relacionados con las demandas referidas al Código

Urbanístico. Las solicitudes surgen de diversos actores tales como ciudadanas y ciudadanos, comunas de la Ciudad, personas jurídicas privadas, y de distintos organismos de la Administración Pública Nacional.

Presupuesto físico

Variable	Denominación	U. Medida	Cantidad
Meta	Normas referidas al planeamiento urbano	Trámite	3.163

ANEXO III

MUESTRA DE TRAMITES/EXPEDIENTES ELECTRONICOS DEL PROGRAMA PRESUPUESTARIO N° 129 QUE CUENTAN CON DISPOSICION EMITIDA DURANTE EL PERÍODO 2021

OBJETIVOS DEL PROCEDIMIENTO

Realizar un muestreo probabilístico de trámites (expedientes) del año 2021 que cuentan con disposición emitida y corresponden al programa presupuestario 129 de la Subsecretaría Registros Interpretación y Catastro -hoy SS Gestión Urbana-. Ello a fin de estimar el porcentaje de trámites en los cuales se verifica la integridad de los expedientes, el ajuste de la documentación allí obrante con aquella requerida para la gestión de los trámites, los procedimientos y circuitos establecidos para su resolución.

PROGRAMA DE MUESTREO

- **Protocolo de muestreo:** el protocolo de muestreo está constituido por los trámites que cuentan con la disposición emitida durante el período bajo examen, correspondientes al programa n° 129 del año 2021 de la SS Registros, Interpretación y Catastro.
- **Tamaño de la población (N):** el tamaño de la población es de 2.272. Equivale al total de trámites (expedientes) correspondientes al programa presupuestario n° 129 informados por el auditado que cuentan con la disposición respectiva.
- **Estratos o conglomerados:** se ha dividido la población en 8 estratos, correspondiente a cada uno de los tipos de trámites del programa supra mencionado informado por el auditado, que cuentan con disposición emitida.
- **Tamaño de cada estrato o conglomerado (N_i):** por tipo de trámite informado por el auditado, la siguiente cantidad de expedientes que cuentan con disposición emitida: a) Consulta de emplazamiento de estructuras soportes de antena: 4 exptes.; b) consulta de usos: 989 exptes.; c) consulta obligatoria general: 157 exptes.; d) consulta obligatoria para Inmuebles en APH o Catal.: 452 exptes.; e) Fijación línea de frente interno: 457 exptes.; f) Interpretación urbanística: 54 exptes.; g) Solicitud de Certificado urbanístico: 145 exptes.; h) Solicitudes Especiales para Inmuebles en APH o Cat.: 13 exptes..
- **Tipo de muestreo:** Probabilístico.
- **Plan de muestreo:** Muestreo simple al azar utilizando la herramienta Excel (Análisis de Datos, Muestra).
- **Nivel de confianza:** 95%.
- **Error de muestreo:** 0.10
- **Tamaño de la muestra (n):** 92 expedientes.
- **Tamaño de la muestra de cada estrato o conglomerado:** a) consulta de usos: 40 exptes.; b) consulta emplazamiento de estructuras de soportes de antenas: 1 expte; c) consulta obligatoria general: 6 exptes.; d) consulta obligatoria para Inmuebles en APH o Catal.: 18 exptes.; e) Fijación línea de frente interno: 18 exptes.; f) Interpretación urbanística: 2 exptes.; g) Solicitud de Certificado urbanístico: 6 exptes; h) Solicitudes especiales para inmuebles en APH o cat: 1 expte.

ANEXO IV

CONSULTA OBLIGATORIA GENERAL **(PARA OBRA NUEVA Y/O MODIFICACION)**

ÁREAS ESPECIALES INDIVIDUALIZADAS- Anexo II CUr **ÁREAS DE ARQUITECTURA ESPECIAL - AE**

AE13 – Aceras cubiertas con pórticos
AE14 – Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino
AE1 – Terraza Agüero
AE18 – Conjunto Ravignani – Ancón
AE 31 – Lomas de Núñez

URBANIZACIONES DETERMINADAS - U

U1 – Barrio Comandante Luis Piedrabuena
U2 – Barrios: Gral. José de San Martín, John F. Kennedy, Soldati, Los Perales, Pte. Illia.
U3 – Barrios: Tellier–Liniers, Nazca, Varela–Bonorino, Emilio Mitre.
U8 – Villa 20
U9 – Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E
U10 – Ante Puerto
U11 – Puerto Madero
U13 – Catalinas Norte
U14 – Distrito Joven-Costanera Norte
U16 – Aeroparque
U19 – Área Industrial – Comercial Mayorista
U21 - Área Industrial Lisandro de la Torre
U22 - Desarrollo Urbanístico Industrial
U23 – Barrio Nuevo Belgrano
U26 – Barrio Parque Central
U28 – Belgrano R
U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero
U33 – Museo “Casa de Yrurtia”
U36 – Barrio Cornelio Saavedra
U37 – Barrio Comandante Tomás Espora
U39 – Parque Chas
U40 – Barrio INTA

U41 – Estación Buenos Aires
U42 – Estación Sáenz
U43 – Nuevo Caballito (Playa Caballito)
U44 – Nuevo Liniers (Ex Playa Ferroviaria Liniers)
U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo)
U51 – Barrio Cildañez
U52 – Barrios Nuevos
U53 – Barrio Agustín Magaldi
U54 – Barrio El Pueblito
U55 – Parque de la Innovación
U56 – Villa Olímpica
U57 – Área de Equipamiento Lacarra
U60 – Barrio Carlos Mugica
U61 – Catalinas Norte 2 (*)
U62 – Barrio Rodrigo Bueno
U63 – Barrio Playón Chacarita
U66 – Estación Colegiales
U67 – Catalinas Sur 2
U68 - Retiro I
U72 - Casa Amarilla
U73 – Ex Ciudad Deportiva Boca
U74 – Barrio Versailles
U75 – Manzana 58, Sección 027
U76 - Alto Palermo
U78 - Ortiz de Ocampo
U79 - Estación Urquiza
U80 - Estación Pueyrredón
U81- Huergo
U82 - Manzana 86, Sección 27
U89-Barrio Parque General Belgrano

EQUIPAMIENTOS ESPECIALES ESPECÍFICOS - EE

Todos los equipamientos especiales requieren consulta obligatoria

LINEAMIENTOS DEL HÁBITAT - CUr (Cuerpo principal) - Título 7

7.2.3. Urbanizaciones Futuras (UF)
7.2.4. Urbanización Parque (UP)

7.2.5. Parques Metropolitanos
7.2.6. Áreas de Reserva Ecológica (ARE)
7.2.10 Disposiciones Particulares para Usos Singulares
7.2.11 Áreas de Renovación Urbana
7.2.11.1 Áreas de Renovación Urbana Generales
7.2.11.2 Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)
7.2.11.3. Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbana
7.2.12 Área de Renovación Urbana Riachuelo
7.2.14 Áreas Bajo Viaductos Ferroviarios y Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias