

**Objeto:**  
Supervisión y  
Verificación del Sistema  
de Control Interno.

**Período auditado:**  
01/01/2024 al  
30/04/2021.

**Normativa relevante:**  
Constitución de la  
Ciudad Autónoma de  
Buenos Aires.  
Leyes N° 70, N° 6.100  
(textos consolidados por  
Ley N° 6.588) y N°  
6.438.  
Decretos N° 387/23, N°  
464/23, N° 19/24, N°  
94/24, N° 134/24, N°  
138/24, N° 199/24, N°  
214/24 y N° 267/24.

**Equipo auditor:**  
Emilse M. TEYO  
Pablo E. CORONADO  
Daniel E. ALBERINO  
Fabiana A. VARSANO  
María de los Á. NATALINI

## Informe Ejecutivo

**PROYECTO N° 72/24**  
**Jefatura de Gabinete de Ministros**  
**Secretaría de Desarrollo Urbano**  
**Subsecretaría de Gestión Urbana**  
**Dirección General Registro de Obras y Catastro**

### Alcance:

1. El alcance del presente Informe se basa en el análisis y verificación de los procedimientos implementados para intervenir en la regularización de obras ejecutadas sin permiso en la Dirección General Registro de Obras y Catastro (en adelante DGROC) se sustenta en:
  - Lineamientos de la Ley N° 70 donde, en su artículo 120, menciona: *“El Sistema de Control Interno comprende el plan de organización y todos los métodos y procedimientos que en forma coordinada adopta el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en todas las jurisdicciones que componen la administración central y descentralizada, cualquiera fuera su modalidad, con los siguientes propósitos:*
    - a) *Lograr el cumplimiento de las metas y objetivos fijados.*
    - b) *Salvaguardar sus bienes y otros recursos.*
    - c) *Suministrar información suficiente, confiable y en forma oportuna.*
    - d) *Promover la eficacia, eficiencia y economía de las operaciones.*
    - e) *Asegurar el cumplimiento de las Leyes y normas en vigor, que rigen para cada actividad.*
    - f) *Alentar la adhesión a las políticas operacionales y administrativas.”.*
2. Las tareas de relevamiento fueron realizadas en el ámbito de la DGROC y en esta Sindicatura General, durante el período comprendido entre el 15 de mayo y el 16 de agosto del corriente año.
  - 2.1. El alcance de la presente supervisión abarcó el período correspondiente al primer cuatrimestre del año 2024 y contempló la verificación de manuales de procedimientos, procesos aplicados y la supervisión y verificación de su Sistema de Control Interno en lo que respecta a las acciones realizadas por la DGROC para intervenir en la regularización de obras ejecutadas sin permiso.
  - 2.2. Análisis de la estructura orgánica funcional y de las funciones de la DGROC, afectadas a la intervención en la regularización de obras en contravención, contempladas en la normativa aplicable.
  - 2.3. Determinación de las acciones correspondientes al proceso de regularización de obras ejecutadas sin permiso.

**2.4.** Relevamiento de las actividades de Control Interno llevadas a cabo por la DGROC para el seguimiento de las acciones vinculadas con su intervención en la regularización de obras en contravención.

**2.5.** Verificación de los manuales de procedimientos, instructivos u otros documentos en los que se regulan y encuentran plasmados los circuitos y procesos administrativos que se utilizan para la regularización de obras ejecutadas sin permiso.

**2.6.** Determinación del universo de expedientes electrónicos por los cuales tramitaron solicitudes para la regularización de obras en contravención, caratulados durante el primer cuatrimestre de 2024<sup>1</sup>.

**2.7.** Selección de una muestra representativa<sup>2</sup> de expedientes electrónicos con el objetivo de analizar los aspectos administrativos relacionados con la integridad del actuado<sup>3</sup>.

**2.8.** Confección de un *check list* a fin de relevar los expedientes electrónicos seleccionados en la muestra.

**2.9.** Determinación de la cantidad de reuniones técnicas mantenidas por la Dirección General auditada con el ciudadano solicitante, realizadas en el marco de los expedientes electrónicos que tramitaron solicitudes para la regularización de obras en contravención durante el período relevado.

**Limitaciones al alcance:**

No existieron.

**Principales hallazgos/observaciones:**

No aplica.

**Respuesta del organismo al Informe de Auditoría:**

No requiere opinión.

**Conclusiones y principales recomendaciones:**

Del relevamiento realizado, surgió lo siguiente:

**1. Fortalezas:**

**1.1. Respecto del relevamiento de las estadísticas:**

La DGROC lleva estadísticas de los expedientes electrónicos que ingresan para la tramitación de la regularización de obras en contravención, permitiéndole evaluar el desempeño de los analistas y cuantificar el volumen de trabajo del área. A su vez, dichas estadísticas posibilitan monitorear y analizar la eficiencia en la gestión de los referidos expedientes, lo cual fortalece las actividades de control interno para el cumplimiento de las responsabilidades primarias asignadas al área.

**2. Oportunidades de mejora:**

---

<sup>1</sup> El área auditada informó un universo de doscientos cincuenta y ocho (258) expedientes para el período en cuestión.

<sup>2</sup> La determinación de la muestra se realizó a través del método muestreo aleatorio simple. Parámetros utilizados para el cálculo: Tamaño de la población: 258; Error muestral: 10%; Proporción de éxito: 50%; Nivel de confianza: 90%. Muestra: 41.

<sup>3</sup> Ello dado que el equipo de auditoría se vio limitado en el análisis de los aspectos técnicos de la materia auditada debido a la falta de perfiles idóneos en dicha especialidad.

## 2.1. Respetto de los manuales de procedimientos:

**2.1.1.** Si bien el área procede de acuerdo con Código de Edificación y, además, elaboró una guía informativa para los usuarios en relación con trámite de regularización de obra, no dispone de un Manual de Procedimientos que plasme el circuito interno que desarrolla el área para resolver dichas tramitaciones.

Es por ello que se recomienda la elaboración del referido Manual y, subsiguientemente, se sugiere proceder a su formalización mediante el dictado del pertinente acto administrativo.

## 2.2. Del análisis de los expedientes electrónicos que conformaron la muestra:

**2.2.1.** Se constató en treinta y un (31) de los expedientes electrónicos relevados que el código de caratulación hacía referencia a la Ley N° 6.478, la cual no estaba vigente al momento del inicio de dichas tramitaciones. No obstante, cabe aclarar que los expedientes no se tramitaron bajo el amparo de dicha Ley<sup>4</sup>, sino bajo el Código de Edificación, normativa vigente y rectora en la materia al momento de iniciarse los trámites en cuestión.

Por lo tanto, se recomienda arbitrar las acciones necesarias a fin de evitar futuros errores en lo que respecta a los códigos de caratulación que dispone el ciudadano para iniciar, mediante la modalidad denominada Trámite a Distancia (en adelante TAD), el trámite de regularización de obra en contravención.

**2.2.2.** Se constató en tres (3) expedientes electrónicos relevados la existencia de seis (6) notificaciones al ciudadano, cuyo propósito era informar sobre aspectos técnicos a subsanar, en las cuales no se indicaba el plazo disponible por parte del solicitante para responder a las observaciones técnicas formuladas por la Administración.

En función de lo expuesto, se sugiere fortalecer los controles internos mediante la definición e implementación de procedimientos que garanticen la completitud de la información en las notificaciones, incluyendo claramente los plazos establecidos para responder a las observaciones técnicas. Asimismo, se estima conveniente considerar la incorporación de dichos procedimientos en el manual de procedimientos recomendado en la Oportunidad de Mejora consignada precedentemente en el Punto 2.1.1.

## 2.3. Respetto de las reuniones técnicas realizadas en el marco de las tramitaciones:

**2.3.1.** Si bien el área vuelca en una hoja de cálculo (*Excel*) las conclusiones surgidas de las reuniones técnicas realizadas por ella, no registra las mismas en minutas de reunión, como así tampoco deja constancia en el actuado de su realización. Consiguientemente, y a fin de mejorar el control y seguimiento de las acciones realizadas en esta materia, se sugiere instrumentar minutas o constancias de reunión donde se indique -entre otras cosas- la fecha, los asistentes y los principales puntos abordados.

**2.3.2.** La DGROC no realiza encuestas de satisfacción a los usuarios<sup>5</sup>. Por lo tanto, se sugiere arbitrar las acciones pertinentes para la implementación de encuestas de

<sup>4</sup> Informado por el auditado mediante correo electrónico del 13 de junio de 2024.

<sup>5</sup> La auditada informó a este Organismo de Control no realizar encuestas al ciudadano, según constancia de reunión del 3 de julio de 2024.

satisfacción a los ciudadanos que efectúan las consultas técnicas, a efectos de contar con más información que pueda ser utilizada por la Dirección General auditada para obtener mediciones, tomar decisiones, evaluar la eficacia de las actividades realizadas y, en su caso, adoptar las medidas correctivas que fueren menester realizar para mejorar la satisfacción de los alcanzados.

Asimismo, se sugiere considerar la incorporación de procedimientos referentes a los instrumentos aludidos en los Puntos 2.3.1. y 2.3.2. (minutas de reunión y encuestas de satisfacción) en el Manual de Procedimientos recomendado en el Punto 2.1.1.

### **3. Colaboración del Área Auditada -artículo 125 de la Ley N° 70-**

Se destaca que la DGROC ha brindado la información requerida y la colaboración necesaria para que el equipo de auditores desarrolle sus tareas, alineándose en un todo con el artículo 125<sup>6</sup> de la Ley N° 70 y manifestando su compromiso con la implantación y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno.

---

<sup>6</sup> Artículo 125: “La Sindicatura General podrá requerir en el ámbito de su competencia, la información que le sea necesaria, para el cumplimiento de sus funciones. Para ello todos los agentes y autoridades del sector público prestarán colaboración, considerándose la conducta adversa falta grave.”.



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe externo Reservado**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Informe Ejecutivo - Proyecto N° 72/24.

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.