

Objeto:

Supervisión y Verificación del Sistema de Control Interno

Período auditado:

Primer semestre de 2024.

Normativa relevante:

Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Leyes N° 70 y N° 941 (textos consolidados por Ley N° 6.588).

Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1.510/97.

Decretos N° 801/09, N° 802/09, N° 551/10, N° 387/23, N° 60/24, N° 122/24 y N° 205/24.

Equipo auditor:

Emilse M. TEYO

Pablo E. CORONADO

Débora A. TORTORIELLO

Julio A. GARCÍA

Karina IRIBARNE

Informe Ejecutivo

PROYECTO N° 65/24

Jefe de Gobierno

Secretaría Gobierno y Vínculo Ciudadano

Subsecretaría Servicios al Ciudadano

Dirección General Defensa y Protección al Consumidor

Alcance:

El alcance del presente Informe para la Dirección General Defensa y Protección al Consumidor (en adelante DGDYPC) 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.”*

Las tareas de relevamiento fueron realizadas en el ámbito de la DGDYPC y en esta Sindicatura General, durante el período comprendido entre el 1° de agosto y el 25 de noviembre del corriente año.

El alcance de la presente supervisión contempló el período correspondiente al primer semestre de 2024, circunscribiéndose la labor de auditoría a la verificación de los manuales de procedimientos, procesos aplicados y la supervisión y verificación de las acciones realizadas por la DGDYPC en todo lo referente a la gestión del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y la expedición de certificados y matrículas, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 941 (texto consolidado por Ley N° 6.588).

Los procedimientos realizados consistieron en:

1. Análisis del Manual de Procedimientos utilizado por la Dirección General para la gestión del proceso de inscripción, actualización y baja del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal durante el período auditado.
2. Determinación de las actividades de Planificación y Control Interno llevadas a cabo por la DGDYPC vinculadas con la gestión del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

3. Análisis de la dotación del personal asignada, por la DGDYPC, a la tarea de gestión del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
4. Determinación de las acciones correspondientes al proceso de inscripción, actualización y baja en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
5. Análisis del universo de trámites de inscripción, actualización y baja en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal realizados por la DGDYPC en el período auditado¹, para ello se efectuó la determinación de una muestra -realizada a través del procedimiento de muestreo aleatorio simple²-.
6. Relevamiento -a través del módulo Expediente Electrónico (EE) del Sistema de Administración de Documentos Electrónicos (SADE)- de las intervenciones realizadas por la DGDYPC, seleccionadas en la muestra, y mediante las cuales se solicitó el trámite de inscripción, actualización o baja del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
7. Relevamiento, en el sistema denominado PECTRA³ de la DGDYPC, de los Legajos de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal que tuvieron intervenciones durante el período auditado. Para ello, se efectuó una muestra a través del procedimiento de muestreo aleatorio simple⁴.
8. Análisis del sistema de publicidad del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal requerido por el artículo 7° de la Ley N° 941.

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. Oportunidades de Mejora:

1.1. Respetto del Manual de Procedimientos:

Si bien la DGDYPC acompañó un documento denominado “2 - RPA - Manual de procedimiento - en producción”, dicho documento establece la figura de un “Coordinador” y señala que el Sistema PECTRA “Automáticamente genera el dictamen y lo firma electrónicamente con la Firma Electrónica del Coordinador”. Al respecto, corresponde indicar que ese cargo de “Coordinador” no existe dentro de la

¹ Mediante la Nota N° 36.048.610-GCABA-DGDYPC/24, de fecha 23 de septiembre de 2024, la Dirección General auditada informó a este Organismo de Control un universo de trecientas veinticuatro (324) inscripciones, ochenta y nueve (89) renovaciones y dos mil treinta y un (2.031) trámites de baja, durante el período auditado.

² Parámetros utilizados para la determinación de la muestra: Tamaño de la población: 2.444, Error muestral: 5%, Proporción de éxito: 50%, Nivel de confianza: 95%. Muestra óptima: 88.

³ El Sistema “PECTRA” es una plataforma de integración de aplicaciones y automatización de procesos.

⁴ Parámetros utilizados para la determinación de la muestra: Tamaño de la población: 88, Error muestral: 10%, Proporción de éxito: 13%, Nivel de confianza: 90%. Muestra óptima: 9.

estructura orgánica de la Dirección General auditada. Además, el sistema antes nombrado no debe emitir un Dictamen Legal dentro de un Expediente Electrónico que corre bajo SADE.

Ello así, resulta oportuno que la Dirección General auditada concluya a la brevedad posible las acciones necesarias para la confección e implementación de un Manual de Procedimientos en el cual se establezcan los circuitos y procesos administrativos que debe realizar diariamente la DGDYPC para llevar adelante las actividades inherentes al Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, toda vez que la definición de los procedimientos resulta imprescindible para el mantenimiento del Sistema de Control Interno.

Asimismo, se sugiere proceder a su posterior formalización mediante el dictado del pertinente acto administrativo.

1.2. Respetto de la Planificación Anual:

Si bien el área auditada cuenta con un documento denominado “1 - Plan de Acción 2024”, se debe señalar que dicho documento es un mero descriptivo de tareas. Por ende, la DGDYPC no cuenta con una Planificación o Plan Anual de Trabajos correspondiente al ejercicio en curso, por lo cual resulta conveniente que elabore, implemente y formalice una planificación anual para los años futuros, contemplando en ella la totalidad de las Responsabilidades Primarias que le fueron asignadas mediante el Decreto N° 387/23 y sus modificatorios, toda vez que la carencia de una planificación conforma una debilidad en la gestión operativa que podría afectar la eficacia y eficiencia en la utilización de los recursos disponibles, como así también la efectiva realización de las tareas que le compete realizar a la Dirección General auditada.

1.3. Respetto de los indicadores de gestión/tableros de comandos:

Si bien la DGDYPC cuenta con dos (2) indicadores de desempeño, se estima conveniente que la Dirección General auditada implemente un tablero de control que le permita realizar el seguimiento de las acciones que desarrolla en el cumplimiento de las tareas relacionadas con la inscripción, actualización y baja de los Administradores en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y un sistema de alarma que le permita velar por el cabal cumplimiento de las obligaciones de los Administradores.

Ello también le permitirá contar con una sistematización adecuada de la información, que pueda ser utilizada por la DGDYPC para la toma de decisiones, la evaluación de las actividades realizadas y, en su caso, la adopción de las medidas correctivas que fueren menester llevar a cabo.

1.4. Respetto de la estructura orgánica funcional de la DGDYPC:

La detección de un cargo informal de “Jefe de División” en la nómina informada por la DGDYPC y la falta de puestos intermedios en la estructura organizativa vigente, evidencian la necesidad de esa Dirección General de impulsar las acciones pertinentes para la definición de los estamentos inferiores a su cargo, situación que indirectamente redundará en la mejora de la gestión y supervisión de las tareas inherentes al Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal que fuera creado por la Ley N° 941.

1.5. Respeto del análisis de trámites de Alta, Baja y Actualización al Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal:

Los actos administrativos de alta, actualización y baja al Registro en análisis carecen del requisito establecido en el inciso d)⁵ del artículo 7° de la Ley de Procedimientos Administrativos aprobada por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1.510/97.

Asimismo, los actos administrativos por los cuales se actualizan las matrículas no cumplen, además, con lo establecido en el inciso a)⁶ del mencionado artículo 7°.

Por consiguiente, se sugiere arbitrar los medios necesarios para que, a futuro, las actuaciones sean previamente derivadas al área legal de la DGDYPC, a efectos que tome la intervención que le compete, y que la totalidad de los actos administrativos sean emitidos por la autoridad competente.

1.6. Respeto a los legajos y la publicidad del Registro Público de Administradores de Propiedad Horizontal:

Resulta oportuno que desde la DGDYPC se arbitren las gestiones y ajustes necesarios, a fin que los buscadores, con los cuales trabaja el Sistema PECTRA, permitan a los ciudadanos obtener la información requerida del Registro Público de Administradores de Propiedad Horizontal de un modo sencillo y menos restrictivo, a efectos de cumplir acabadamente con lo dispuesto en la materia por Ley N° 941 y sus modificatorias.

2. Colaboración del Área Auditada -artículo 125 de la Ley N° 70-:

Se destaca que la DGDYPC 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 125⁷ de la Ley N° 70 y manifestando su compromiso con la implantación y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno.

⁵ Artículo 7°, Inciso d): “(...) Sin perjuicio de lo que establezcan otras normas especiales, considerase también esencial el dictamen proveniente de los servicios permanentes de asesoramiento jurídico cuando el acto pudiera afectar derechos subjetivos e intereses legítimos.”.

⁶ Artículo 7°, Inciso a): “(...) a) Competencia. Ser dictado por autoridad competente (...).”.

⁷ 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° 65/24.

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