 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02 V5

**Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia
Municipalidad de Rafaela**


**INFORME FINAL N°72
Planificado**

**“Seguimiento de Observaciones y Recomendaciones de
Habilitaciones”**



 SECRETARÍA DE AUDITORÍA, EVALUACIÓN Y TRANSPARENCIA
 DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO
 29/10/20


 BERILSON
 29/10/20

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO


 MUNICIPALIDAD DE RAFAELA
 29/10/20
 Mariana Clott
 Secretaria de Hacienda y Finanzas


Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

ÍNDICE

1. OBJETO.....	3
2. MARCO TEÓRICO Y NORMATIVO.....	3
3. ALCANCE.....	3
4. ACLARACIONES PREVIAS.....	4
5. ANÁLISIS.....	4
6. RESULTADOS OBTENIDOS.....	7
7. OBSERVACIONES, DESCARGO DEL AUDITADO Y RECOMENDACIONES.....	11
8. CONCLUSIÓN.....	12

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

1. OBJETO

Seguimiento del Proyecto de Auditoría N° 47 "Habilitaciones". Análisis de los circuitos y procesos administrativos necesarios para otorgar la habilitación municipal a emprendimientos.


2. MARCO TEÓRICO Y NORMATIVO

- Ordenanza N° 4.170 - Código Urbano de la Ciudad de Rafaela.
- Decreto N° 30.216 - Procedimiento para la obtención del Certificado de Habilitación Municipal.
- Decreto N° 40.731 - División de Conformidad de Instalación y/o Radicación de Uso del Suelo, pasa de la Secretaría de Hacienda y Finanzas, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda.
- Decreto N° 45.595 - Designación Jefe de División Inspección y Control de Emprendimientos Privados.
- Decreto N° 49.519 - Designación Jefe de la Sección Factibilidades de Usos del Suelo.
- Resolución N° 12.643 - Encomienda funciones y responsabilidades de la División de Conformidad de Instalación y/o Radicación de Uso del Suelo.
- Decreto N° 50.055 - Designación Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano de la Municipalidad de Rafaela.

3. ALCANCE

Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano. El análisis se realizó en el período comprendido entre Septiembre y Octubre del año 2020.

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

4. ACLARACIONES PREVIAS

A partir de la Nota de Inicio de Seguimiento de fecha 04/09/2020 se dio inicio a la auditoría de seguimiento, siendo respondida dentro del plazo asignado y describiendo en detalle el estado actual en que se encuentran las observaciones realizadas en el Informe Final N° 47 “Habilitaciones”.

5. ANÁLISIS

A continuación se detallan las observaciones y recomendaciones realizadas en el Informe Final N° 47:

1. Observación: El área de Habilitaciones no cuenta con una estructura aprobada con responsables y funciones claras definidas en cada nivel, lo cual mejoraría el funcionamiento del área.

Recomendación: Estamos al tanto de esta situación y esperamos que se defina lo antes posible para mejorar el funcionamiento del área.


2. Observación: Resulta incompatible que el responsable del área de Habilitaciones sea el encargado de otorgar los Certificados de Habilitación Municipal y a la vez es quien lleve a cabo las inspecciones de control de los locales comerciales.

Recomendación: Contemplar esta necesidad para definir la próxima estructura y funciones de la Secretaría, y así evitar futuras situaciones de incompatibilidad en las tareas.

3. Observación: Los recibos y certificados otorgados se confeccionan sin los códigos de actividad de AFIP, solo se detalla la razón social, el n° de catastro y el domicilio.

Recomendación: Consideramos importante la inclusión de estos códigos para que haya compatibilidad entre el nomenclador municipal con el de la AFIP, para los listados de actividades comerciales, lo que permitirá la unificación de los tipos de actividad que se

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

registran y el intercambio de información con otros organismos. Además de trabajar en concordancia con los códigos de actividades de AFIP con los que ya trabaja DRel.

4. Observación: La oficina de Conformidad de Uso no tiene acceso al sistema de catastro, por lo que siempre deben consultarles el número de catastro de las propiedades, que representa uno de los mayores problemas para el área, ya que al realizar el trámite traen contratos que no están bien hechos, en que venden las propiedades y no hacen las escrituras correspondientes, entonces por eso es que deben verificarlo con catastro y si este no coincide deben presentar la documentación correspondiente que acredite el movimiento.


Recomendación: Algunas de las sugerencias consideradas para el presente informe ya fueron incorporadas por el área durante el tiempo transcurrido entre el inicio de la auditoría hasta la fecha. El acceso al sistema de catastro será controlado al momento que se realice el seguimiento de esta auditoría.

5. Observación: Según el código urbano todos los proyectos deben tener la Factibilidad hecha, aunque existen algunos casos en los que no se realiza. Si se trata de una actividad que está funcionando hace muchos años tampoco se le pide que la realicen, pero si deben tener hecha la zonificación correspondiente.

Recomendación: No estábamos al tanto de que estos casos están establecidos en el Código Urbano, igualmente consideramos necesario tener algo escrito que contemple este tipo de situaciones.

6. Observación: En el sistema municipal solo figuran los expedientes a partir del año 2007, por lo que actualmente el personal de la oficina de Conformidad de Uso se encuentra pasando al sistema uno por uno los expedientes del área, que van a pasar del archivo general al archivo en calle Mitre, cuando disponen de tiempo. Solo cargan los datos básicos como N° de expediente, el catastro y le otorgan un código. Esto los ayuda a encontrar más rápido los

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

expedientes y agilizar su trabajo.

Recomendación: Compartimos el descargo realizado, y creemos conveniente que se implemente la digitalización de los trámites a la mayor brevedad posible, pensando en la accesibilidad de todos los rafaelininos para realizar sus trámites de habilitación comercial de manera unificada, sencilla y transparente, además de la reducción de tiempo y de costo que implicaría.

7. Observación: Existen categorías de los distintos rubros de actividades que no coinciden entre los que maneja la provincia con los del municipio, además hay incompatibilidad entre los condicionantes que exigen cada uno de los organismos para la habilitación de ciertos rubros, como por ejemplo es el caso de los Geriátricos.


Recomendación: Realizar una profunda tarea de revisión, selección, sistematización y unificación de ordenanzas dispersas, con criterios contradictorios que regulan la habilitación de actividades comerciales de la ciudad. También nos parece importante incorporar al Código Urbano parámetros coherentes con las regulaciones tanto provinciales como municipales.

8. Observación: El área de habilitaciones no cuenta con fiscalizadores/inspectores propios que puedan ser enviados para constatar el estado de los locales, por lo que para realizar esta tarea reciben ayuda de Protección Vial y Comunitaria. Anteriormente el área contaba con 3 (tres) fiscalizadores/inspectores, pero hoy en día dependen de la Secretaría de Hacienda y Finanzas.

Solo una vez por semana se están realizando inspecciones, ya que tienen limitaciones en cuanto al personal y disponibilidad de tiempo, por lo que intentan realizar como mínimo una inspección por año a los locales habilitados.

Recomendación: Para el ejercicio de estas funciones creemos necesario contar con

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

un cuerpo de inspectores formados y organizados a fin de atender demandas diferenciadas para hacer operativos de inspecciones y procediendo en cada caso particular, a clausuras de locales, notificaciones, elaboración de informes, asesoramientos, recepción de denuncias, etc. El inspector debe ser un personal calificado, ya que para ejercer su función requiere de una capacitación especial. Además es de suma importancia cumplir con aquellos rubros que tienen definidos en sus ordenanzas los períodos en que deben ser inspeccionados.

9. Observación: Existen proyectos a los cuales no se les realiza la factibilidad, debido a que son considerados proyectos “chicos” según los responsables de la oficina de Factibilidad y Uso del Suelo. Esto carece de un criterio objetivo, por lo cual se deberían establecer los mismos formalmente.

Recomendación: Se solicitará al momento de realizar el seguimiento de la presente auditoría que nos informen cuál es el decreto reglamentario que contempla estos casos, y cuales son la características específicas de los proyectos que son excluidos de realizar la Factibilidad.

10. Observación: Respecto a los casos en que los negocios tengan viviendas de planes nacionales, provinciales y municipales, en los cuales no se esta realizando la zonificación del comercio.


Recomendación: Se debería solicitar a Fiscalía que dictamine una resolución a la brevedad que contemple este tipo de casos.

6. RESULTADOS OBTENIDOS

Cada observación puede tener cuatro estados:

- **REGULARIZADA:** Significa que se subsanó la observación.
- **EN TRÁMITE:** Define que se iniciaron acciones, pero aún no se subsanó del todo la

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

observación.

- **SIN ACCIÓN CORRECTIVA:** No regularizada.
- **NO REGULARIZABLE:** Significa que por las características de la observación no es posible su regularización.

Se menciona brevemente el resultado obtenido sobre cada recomendación realizada:


1. La nueva estructura presentada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano sigue pendiente de aprobación, el expediente N° 274.034 se encuentra desde fecha 21/10/2020, en el Departamento de Coordinación y Control de Liquidación de Sueldos para la valoración económica de la estructura. **Estado: En Trámite.**

2. La estructura que define los cargos y funciones del área, sigue pendiente de aprobación, imposibilitando redistribuir de manera correcta las tareas del personal, y así evitar incompatibilidad de funciones. **Estado: En Trámite.**

3. Los códigos de actividad colocados en recibos y certificados otorgados por Habilitaciones, siguen siendo distintos a los de AFIP. Por lo que definen desde el Área de habilitaciones trabajar según Art. 12º del Decreto N° 30.216 del Código Urbano N° 4.170, el cual establece que una vez obtenida la Conformidad de Instalación y/o Radicación de Uso, el petitionante podrá presentarse ante el Depto. de Derecho de Registro, Inspección e Higiene, para la inscripción de la actividad. Plantean que se coloque el código de actividad según nomenclador de AFIP, en el Certificado de Uso Conforme y que luego DRel utilice ese mismo código para la realizar correctamente la inscripción. **Estado: Sin Acción Correctiva.**

4. La oficina de Conformidad de Uso cuenta con acceso al sistema de catastro, lo que permite verificar si el catastro de la propiedad declarada, coincide con el de la documentación presentada en el trámite. **Estado: Regularizada.**

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

5. Estas situaciones están contempladas en el Anexo I Decreto N° 30.216 del Código Urbano 4.170 de la Ciudad de Rafaela, en donde se detallan las disposiciones generales de actividades exceptuadas de realizar la factibilidad, ya que previamente fueron habilitadas y solo requieren realizar un cambio en el titular o la razón social, por lo que se debe tomar la preexistencia según lo establece el código urbano. Esto aplica solo para aquellas actividades que han tenido alteraciones menores, siempre y cuando las mismas no impliquen cambios estructurales y/o ampliaciones que aumenten en superficie la no conformidad de dicho uso.

Estado: Regularizada.


6. Plantean conveniente seguir cargando mediante esa modalidad los expedientes anteriores al año 2007 al Sistema Municipal, hasta que se logre digitalizar los trámites, como en las demás dependencias.

Se han llevado a cabo reuniones con los principales actores del proceso y Secretarios de las áreas intervinientes, para la digitalización del otorgamiento de Factibilidades y Habilitaciones, con la idea de agilizar significativamente el proceso.

La conclusión a la que arribaron es que esto implicaría mucho tiempo, por lo que durante ese plazo plantearon conveniente poner en marcha una aplicación como herramienta de ayuda para mejorar y modernizar el procedimiento, en la que sumaron a la Universidad Nacional de Rafaela (UNRaf) para el diseño y puesta en funcionamiento. **Estado: En Trámite.**

7. Han comenzado con el proceso de revisión y unificación de ordenanzas con criterios contradictorios, que regulan la habilitación de actividades comerciales de la ciudad. De momento se encuentran trabajando con las Ordenanzas N° 4.314 “Instalación y funcionamiento de los establecimientos, locales y/o ámbitos afectados como lugares de reunión con el fin de la recreación y esparcimiento del público” y su modificación Ord. N°

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

4.850, y con la Ordenanza N° 4.141 “Control de la contaminación por ruido y la prevención, protección y defensa de las personas respecto de las fuentes emisoras de ruido que impliquen molestia, riesgo o daño” y el Decreto N° 30.236 “Reglamenta la Ord. N° 4.141 de gestión de ruidos en la ciudad de Rafaela”. **Estado: En Trámite.**

8. La oficina entiende que definida la nueva estructura con cargos y funciones del área, y continuando con el apoyo de Protección Vial y Comunitaria, y de la Oficina de Derecho de Registro e Inspección, solo ven la necesidad de incorporar un personal administrativo y un inspector para verificar las actividades.

Las inspecciones de factibilidad de momento se están realizando solo 2 (dos) días a la semana y en forma conjunta, coordinadas desde el área de habilitaciones. Esto se debe principalmente, a una medida de prevención para evitar la elevada circulación de personas en el marco de la Emergencia Sanitaria. Además, a corto plazo la idea es definir dos días más por la mañana o tarde, para realizar también las Habilitaciones con un equipo definido.


Estado: En Trámite.

9. Los proyectos exentos de realizar la Factibilidad de Uso del Suelo, no están explícitamente contemplados el Código Urbano N° 4.170 de la Ciudad de Rafaela. Pero en el Anexo I y II del Código, se detallan las actividades que están exentas de análisis por las áreas de Medio Ambiente e Ingeniería de Tránsito, que solo serán analizadas y evaluadas por Obras Privadas y Seguridad Alimentaria. Estas áreas al no clasificar complejidades, derivan el trámite directamente a la Oficina de Uso Conforme. Estas actividades son por ejemplo kioscos, almacenes, ventas de ropa, mercerías y similares, consideradas de bajo impacto.

Estado: Regularizada.

10. Los casos en que se desee instalar una actividad en viviendas pertenecientes a planes nacionales, provinciales o municipales, siguen sin resolverse. Actualmente, se

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

encuentran en proceso de redacción de una nota para enviar a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, de manera que esta situación se regularice. **Estado: En Trámite.**

7. OBSERVACIONES, DESCARGO DEL AUDITADO Y RECOMENDACIONES


Observación: Las recomendaciones restantes de regularización, se relacionan directamente con la falta de una estructura y funciones bien definidas del área de Habilitaciones, que a la fecha sigue en curso para su aprobación.

El Decreto N° 30.216 que define el procedimiento para la obtención del Certificado de Habilitación Municipal, establece en el Art. N° 12 que *“Obtenida la Conformidad de Instalación y/o Radicación de Uso, el peticionante deberá presentarse ante el Departamento de Derecho de Registro, Inspección e Higiene o la dependencia que lo reemplace en el futuro, para tramitar la Habilitación Comercial y dar inicio a sus actividades, quedando prohibido efectuarlo en forma previa a la conclusión del presente procedimiento”*, pero esto no se hace así, ya que quien se encarga del otorgamiento del “Certificado de Habilitación Municipal” es el Jefe División Inspección y Control de Emprendimientos Privados del Departamento de Habilitaciones. Además, es fundamental que la inscripción de la actividad en la Oficina de DRel, se realice posterior a la obtención del “Certificado de Uso Conforme”, situación que tampoco se cumple.

Descargo: No aplica.

Recomendación: Aprobada la nueva estructura y funciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se deberá poner en marcha las modificaciones que permitan redistribuir de manera correcta las tareas del personal, y mejorar el desempeño de sus funciones.

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

En relación a esta nueva estructura, resultará necesario modificar el Decreto N° 30.216 “Procedimiento para la obtención del Certificado de Habilitación Municipal”, que define como responsable del otorgamiento del Certificado de habilitación Municipal al Área de Derecho de Registro Inspección e Higiene, siendo lo correcto que sea otorgado desde Habilitaciones.

Además, la oficina de DRel no debería inscribir a ninguna actividad sin contar con el Certificado de Uso Conforme, principalmente porque lo define el decreto reglamentario, y también porque esto evitaría conflictos generados entre la actividad que se inscribe y la que después realmente se habilita, y en aquellos casos de actividades que se inscriben y nunca realizan la Habilitación.

Para esto se deberá gestionar la obtención del nomenclador de AFIP, para asignar los códigos de actividades en el Certificado de Uso Conforme, y así trabajar en concordancia con dicho organismo fiscal.


Por último, creemos conveniente capacitar al personal respecto del Código Urbano de la Ciudad de Rafaela, ya que su correcta interpretación es fundamental para desempeñarse dentro del área de habilitaciones.

8. CONCLUSIÓN

El seguimiento se realizó sin inconvenientes, en los plazos establecidos y con la colaboración del área auditada. Se sugiere continuar con las mejoras propuestas y los controles para un mejor desempeño del organismo, y para que aquellas recomendaciones que se encuentran en estado EN TRÁMITE y SIN ACCIÓN CORRECTIVA pasen a ser REGULARIZADAS a la brevedad.

Aclaremos que a la fecha de cierre de este informe, la Oficina de Auditoría esta

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

participando de las reuniones que la Oficina de habilitaciones esta realizando con UNRaf para poder desarrollar una app que ayude a incorporar a todas las áreas intervinientes en el procedimiento, para lograr mejorarlo y hacerlo más eficaz, tanto internamente como para los contribuyentes que lo utilizan.

Rafaela, 29 de Octubre de 2020.-


 Lic. Estefanía Gauchat
 AUDITORA


 Lic. Zulma Gani
 Jefa Dpto. de Auditoría


 ANA CECILIA GALLARDO
 Secretaria de Auditoría
 Evaluación y Transparencia

UIM. 1
 o. de la

UIM. 1
 o. de la

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

