



Ciudad de **Rafaela**
GOBIERNO MUNICIPAL

Secretaría de Auditoría, Evaluación y
Transparencia

Informe Final

IF02

V5

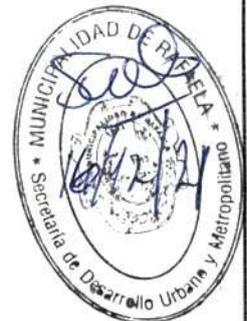
Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia

Municipalidad de Rafaela

INFORME FINAL Nº 84

Planificado

**“Departamento de Coordinación y Gestión de
Emprendimientos Privados”**



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

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.....	4
4. ACLARACIONES PREVIAS.....	5
I. Criterio de Muestro.....	6
5. ANÁLISIS.....	6
6. RESULTADOS OBTENIDOS.....	25
7. OBSERVACIONES, DESCARGO Y RECOMENDACIONES.....	35
8. CONCLUSIÓN.....	75

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

El presente informe tiene como objeto llevar a cabo una Auditoría integral del área, verificación y aplicación del Código Urbano y Reglamento de Edificación vigente, procedimiento de inspecciones en obras privadas según normativa vigente, costos y control de libre deuda, finales de obra, uso conforme, relevamiento de multas y derechos según ordenanzas vigentes, entes de liquidación, control y recaudación, otros.

2. MARCO TEÓRICO Y NORMATIVO

- Ordenanza Nº 4.170 – 22/05/2008 (t.o. Ord. Nº 4.192, 4.315, 4.508, 4.591, 4.683, 4.886, 4.910, 4.938 y 5.207): Código Urbano de la Ciudad de Rafaela.
- Ordenanza Nº 4.566 – 25/08/1976 (t.o. Ord. Nº 5.916 y Nº 6.799): Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rafaela.
- Decreto Nº 30.216 – 29/12/2008: Reglamentación Clasificación de los Usos del Suelo.
- Resolución Interna Nº 922 – 07/07/2009: Aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS).
- Resolución Interna Nº 941 – 29/12/2010: Define Suelo No Urbanizable.
- Ordenanza Tributaria Nº 5.147 – 20/12/2019.
- Ordenanza Tributaria Nº 5.235 – 28/01/2021.
- Decreto Nº 51.202 – 08/01/2021: Organización y Funciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano.
- Decreto Nº 44.672 – 28/12/2016: Convenio de Colaboración con el Colegio de Arq. de la Prov. de Santa Fe y Colegio de Arq. de la Prov. de Santa Fe Distrito 5 Rafaela.
- Ordenanza Nº 9.549 – 17/01/1989: Acogimiento al régimen de regularización de los Derechos de Edificación según Ord. Nº 2.284.
- Ordenanza Nº 5.121 – 13/09/2019: Antenas.

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

- Ordenanza N° 4.765 – 04/11/2015: Cartelería.
- Ordenanza N° 3.151 – 22/09/1998: Cercas y Veredas.
- Ordenanza N° 4.742 – 21/07/2015 (t.o. Ord. N° 4.947): Containers.
- Ordenanza N° 3.697 – 01/01/2005: Computadoras Uso Público.
- Ordenanza N° 2.018 – 11/04/1985 (t.o. Ord N° 2.081): Desinsectación y Desratización.
- Ordenanza N° 4.314 – 30/12/2009: Esparcimiento Público.
- Ordenanza N° 5.186 – 22/06/2020: Foodtrack.
- Ordenanza N° 4.903 – 01/12/2019: Geriátricos (Ley Prov. N° 9.847 y Dec. Prov. N° 2.719).
- Ordenanza N° 2.126 – 11/03/1967 (t.o. Ord. N° 2.286): Instalaciones Eléctricas.
- Ordenanza N° 4.581 – 29/04/2013 (t.o. Ord. N° 2.991): Jardines (Ley Nac. N° 26.206).
- Ordenanza N° 2.896 – 10/03/1967: Instituto Municipal de la Vivienda.
- Ordenanza N° 2.048 – 06/11/1984: Natatorios.
- Ordenanza N° 5.015 – 23/10/2018: Parklets.
- Ordenanza N° 2.674 – 20/12/1993 (t.o. Ord. N° 3.460): Pirotecnia.
- Ordenanza N° 4.141 – 07/01/2009: Ruidos Molestos.
- Ordenanza N° 3.257 – 09/09/1999 (Art. VII Reg. de Edif.): Supresión de Barreras.
- Ordenanza N° 4.345 – 15/10/2009: Supermercados y Similares.

3. ALCANCE

Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano.

4. ACLARACIONES PREVIAS

El proyecto inició en fecha 01 de febrero del 2021, solicitando a las áreas pertinentes la normativa en vigencia, estructura orgánica, procedimientos y el listado de expedientes

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

tramitados durante el período de análisis definido, desde febrero de 2020 hasta el mes de febrero de 2021.

La auditoría comenzó por el Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados, pero debido a su vinculación directa con el resto de los departamentos dependientes de la Dirección de Emprendimientos Privados, se analizó el funcionamiento de toda la Dirección.

Desde el día 26 de abril hasta el día 17 de mayo, se convocó a entrevistas a todos los agentes pertenecientes al Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados, y demás personal correspondiente a otros departamentos a cargo de la Dirección de Emprendimientos Privados, considerados relevantes respecto al proceso. En total fueron entrevistados 15 (quince) agentes.

El objetivo principal fue conocer el funcionamiento del área y a las personas que allí se desempeñan. De las entrevistas surgieron declaraciones que excedían el objetivo principal de la auditoría y se relacionaban directamente al ámbito laboral en donde se desempeñaban los agentes.

Debido a que el análisis técnico de los expedientes excedía la comprensión y conocimientos del área de auditoría, se solicitó la designación de un profesional en la materia con las competencias necesarias para el control técnico de los expedientes.

Las observaciones desarrolladas a partir del punto **7. Observaciones (página Nº 35)** se componen de las realizadas por el área de auditoría y otras de índole técnico por el profesional solicitado, igualmente dentro de las emitidas por auditoría se encuentran algunas observaciones técnicas surgidas a partir de las entrevistas, en donde se manifestaron irregularidades en el tratamiento de expedientes.

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

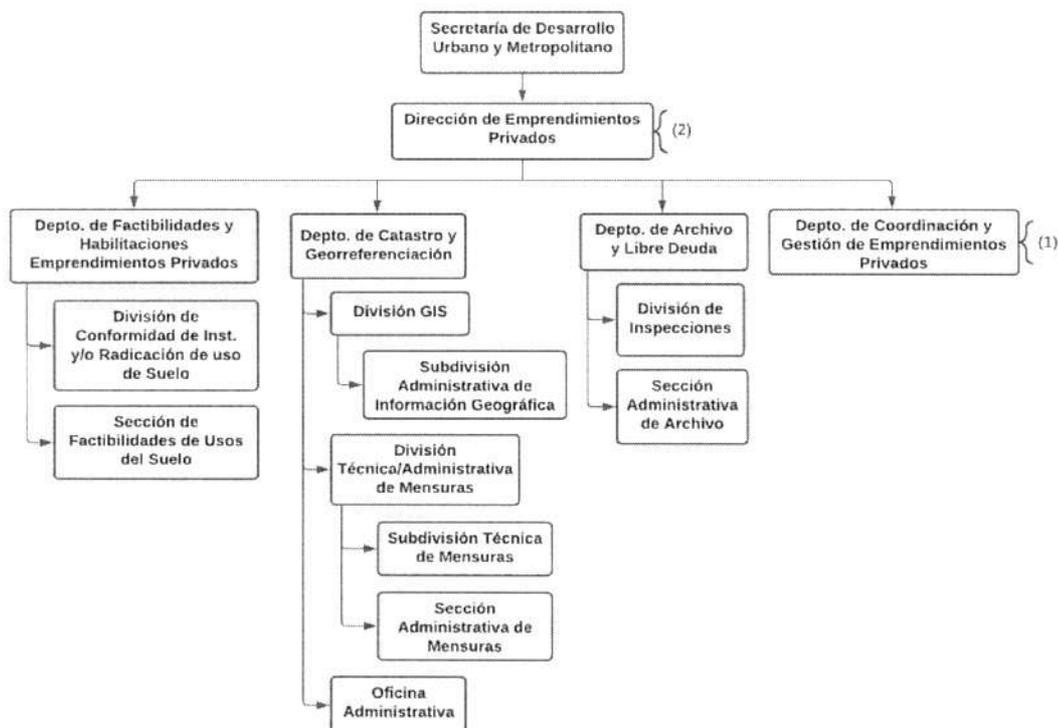
 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

I. Criterio de Muestreo

El período de análisis definido fue desde el mes de febrero de 2020 hasta febrero 2021, pero debido a los acontecimientos que se presentaron en el desarrollo de la auditoría, se decidió extender el mismo hasta la fecha y optar por un muestreo no probabilístico, mediante el cual se seleccionaron 48 (cuarenta y ocho) expedientes de distintas temáticas, los cuales fueron analizados de forma integral.

5. ANÁLISIS

Organigrama del área según Decreto N° 51.202 – 08/01/2021 (Organización y Funciones de la Sec. de Desarrollo Urbano y Metropolitano):



(1) Área objetiva al iniciar la Auditoría.

(2) Área objetiva definida en base a las entrevistas.

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

Las funciones del Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados según Decreto N° 51.202 – 08/01/2021 son:

1. Gestionar la documentación que ingresa por construcciones privadas,
2. Realizar la atención personalizada a profesionales de la construcción, empresarios y público en general,
3. Controlar las correcciones de expedientes de Obras Privadas,
4. Aprobar planos de construcciones privadas y realizar liquidaciones en concepto de Derechos de Edificación conforme normativa tributaria vigentes,
5. Otorgar los correspondientes permisos de construcción dispuestos en la normativa urbanística vigente,
6. Realizar seguimiento de entrega de notificaciones a profesionales y propietarios,
7. Coordinar con las áreas que sean necesarias para la visación de expedientes de Obras Privadas,
8. Coordinar acciones con la División Legal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano para el seguimiento y control de obras específicas,
9. Realizar las inspecciones necesarias en el marco de los procedimientos de control de inicio y/o avance de obras privadas en la ciudad y su posterior seguimiento,
10. Realizar inspecciones en conjunto con otras áreas municipales cuando resulte necesario el asesoramiento técnico referido a usos de la vía pública y
11. Computar los datos necesarios para la realización de planillas de control sobre el otorgamiento de permisos de construcción en la ciudad.

Verificación y aplicación del Código Urbano y Reglamentario de Edificación vigente:

El Departamento de Control y Gestión de Emprendimientos Privados desempeña sus funciones a través de los siguientes sistemas:

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

Sistema Municipal Magic:

Realizan el seguimiento y la consulta de los expedientes tramitados, archivados, retenidos y observados desde la oficina de obras privadas, además de la carga de toda información relacionada a los datos catastrales de los lotes (superficie, tipo de trámite, profesional interviniente, liquidaciones, recibos, convenios de pago, etc) y conocer el estado de avance de los mismos.

Sistema de Trámites Online (Arquitectos):

La Municipalidad de Rafaela por medio del Convenio de Colaboración suscripto en fecha 30 de Noviembre de 2016 (Decreto Nº 44.672), con el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe Distrito 5 Rafaela, incorporó el uso de una plataforma online para facilitar y agilizar el diligenciamiento de trámites, tales como la digitalización de documentación de expedientes referidos a obras particulares, que anteriormente realizaban en su totalidad en forma presencial y en soporte físico. Todos los profesionales habilitados, de actividades afines a la construcción, pueden gestionar sus trámites a través de esta herramienta.

Tipos de trámites que se gestionan desde el sistema:

01 - Antecedentes Catastrales: Mediante este trámite se otorga en formato digital (PDF) el último plano registrado en el municipio y además una copia con todos los datos catastrales del lote solicitado.

02 - Visación Previa: Mediante este trámite el propietario y/o profesional solicita el visado previo de obras para Construcción, Regularización y/o Demolición.

03 - Permiso de Edificación, Regularización o Demolición: Mediante este trámite el propietario y/o profesional solicita el permiso de obras para Construcción, Regularización y/o Demolición.

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

04 - Permiso Provisorio: Mediante este trámite se otorgará el permiso previo a la autorización definitiva para Construcción, Ampliación y/o Demolición de una Obra Privada en particular.

05 - Final de Obra: Mediante este trámite se otorgará el respectivo Certificado de Final de Obra para Construcción y/o Ampliación de una Obra Privada en particular.

06 - Cota 0 / Sistema de Drenaje / Entubado de Accesos: Mediante este trámite se otorgará el permiso e información de Cota 0 y/o Sistema de Drenaje de una Obra Privada en particular.

07 - Ampliación Obra en Marcha / Conforme Obra: Mediante este trámite el propietario y/o profesional solicita el permiso de obras para Construcción, Regularización y/o Demolición.

08 - Numeración Oficial: Mediante este trámite se otorgará a solicitud del propietario la numeración del inmueble y/o local comercial.

Procedimiento de inspecciones en obras privadas según normativa vigente:

Del relevamiento y análisis de normativas en vigencia identificamos a la Dirección de Obras Privadas como la primera instancia para la interpretación del Código de Edificación. Todas las entidades públicas y privadas y propietarios particulares tienen la obligación de solicitar el permiso correspondiente para trámites de construcción, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas e inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en que se asientan y el espacio que los rodea.

La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación requieren el correspondiente permiso:

- a) Construcciones nuevas de edificios.

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

- b) Ampliar, refaccionar o modificar lo ya existente, salvo lo estipulado.
- c) Renovar o refaccionar estructura de techos.
- d) Modificar fachada.
- e) Instalar vitrinas, toldos, carteles, marquesinas y toda otra instalación que requiera estructura resistente.
- f) Construir o ampliar tumbas, tumbines y panteones.
- g) Ejecutar demoliciones.
- h) Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- i) Construir alcantarillas.

La ejecución de los trabajos que requieren solamente comunicación del propietario dirigida al Director de Obras Privadas:

- a) Construir veredas.
- b) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructuras por sus dimensiones o aspectos.
- c) Refaccionar los panteones, tumbas y tumbines individuales existentes.
- d) Cualquier tipo de trabajo cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales y/o andamios.

Los trabajos que no requieren permiso previo ni aviso de obra y no deben pagar la tasa retributiva de Servicios por Obras Privadas, ni abonarán la tasa de Sellado Municipal siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera, depósitos de materiales, cercos o andamios son:

- a) Cambiar el material de cubierta de techos.
- b) Ejecutar solados.
- c) Ejecutar cielorrasos.
- d) Ejecutar revoques interiores, revestimientos o trabajos similares.

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

- e) Refaccionar aceras.
- f) Limpieza y pintura en general.
- g) Renovación de la carpintería.
- h) Vidriería.

En relación a la documental necesaria para ejecutar los trabajos de Construcción, Ampliación, Refacción o Modificación de Obras se deberán presentar:

- a) Solicitud reglamentaria dirigida al Director de Obras Privadas y donde conste:
 - Ubicación del inmueble.
 - Nombre, apellido, domicilio y firmas del propietario, proyectista, conductor y contratista de la obra.
 - Número de Catastro Municipal del inmueble.
 - Croquis de ubicación y medidas del lote con la distancia a una de las esquinas.
 - Objeto de la obra a realizarse.
 - Ocupación de la Vía Pública (plazo en días de terminación de la obra).
 - Fecha de presentación de la solicitud.
- b) Planos del proyecto: 1 tela y 2 copias.
- c) Certificación de Línea Oficial y nivel en los casos que el tipo de obra así lo requiera y donde conste la fecha de otorgamiento y firma de recepción.
- d) Solicitud de numeración cuando el tipo de obra así lo requiera dirigida al Director de Obras Privadas y donde conste:
 - Fecha de presentación de la solicitud.
 - Nombre y apellido del o de los propietarios.
 - Firma del o de los propietarios.
- e) Solicitud de Certificado Final de Habilitación de Obra.
- f) Plano aprobado por el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe (Ley Nº

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

4.114) o en su defecto la boleta de depósito que acredita la cumplimentación.

g) En los casos en que la obra no sea destinada a vivienda, debe encontrarse previamente aprobada la solicitud de Zonificación de acuerdo al Reglamento de Zonificación.

h) Comprobante de libre deuda de la Dirección de Rentas (resumen del Convenio de Pago); informe de dominio de Catastro Municipal y constancia de que el propietario o el profesional interviniente no adeuda multas por construcción.

Cuando en una obra en construcción deban introducirse modificaciones se considerarán los siguientes casos:

a) Modificaciones de importancia que alteren fundamentalmente el proyecto original.

b) Modificaciones y/o ampliaciones de importancia que aumenten la superficie cubierta, teniéndose en cuenta la importancia del nuevo local.

c) Modificaciones de poca importancia, entendiéndose como tales aquellas que son complementarias del proyecto original.

En los casos a) y b) previo a la ejecución de las modificaciones, deberá elevarse a la Dirección de Obras Privadas, comunicación y plano conforme a Obra los que se agregarán al Expediente original.

Para el caso c) y cuando las modificaciones no impliquen un aumento de la superficie original se presentará un plano Conforme a Obra con la planta definitiva de la construcción a realizar, el que se adjuntará al Expediente existente.

El incumplimiento de la presentación implicará considerar la construcción, sin permiso, haciéndose pasible el propietario o conductor de la obra de las sanciones que establece este Código.

Para los casos de demolición de edificios deben presentar:

a) Solicitud reglamentaria.

b) Plano de demolición: 1 tela y 2 copias (solo en el caso de demolición parcial).

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

c) 2 (dos) exposiciones color, en tamaño de diez por quince centímetros como mínimo (10 x 15 cm.) con tomas: una de frente del edificio y otra que incluya el entorno.

d) Compromiso de construir el cerco reglamentario correspondiente y refacción de la vereda en el caso de haber sido deteriorada.

Para los casos de edificación por etapas, será obligatorio establecerlo claramente en los planos, debiendo presentarse la documentación completa de la parte a construir y los planos generales de estructura de todo el edificio.

Del incumplimiento de las normas para la presentación de los planos, no se dará curso a las solicitudes, ni se aceptarán los planos.

En los casos que se lo considere necesario y de acuerdo al grado de complejidad del edificio, la Dirección de Obras Privadas exigirá la presentación de ampliación de detalles, planos, instalaciones y cualquier otra parte de la construcción que sea necesario para una mejor comprensión de la obra, así como también las urgencia previstas en la Ordenanza N° 2.126 (Incorporado por Ord.N° 2.822).

De la formalidad de las tramitaciones y el manejo de los expedientes, se establece la necesidad de contar con un legajo completo, formado por todos los documentos necesarios, para ser presentado a la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad para su aprobación y la liquidación de los derechos respectivos.

Si la documentación presentada no se ajusta en un todo a las Reglamentaciones del Código de Edificación, la Dirección de Obras Privadas indicará al profesional interviniente las falencias existentes, otorgándole un plazo a partir de la fecha de su notificación para subsanar los errores o completar el trámite.

La Dirección de Obras Privadas puede otorgar también permisos provisorios, a pedido del interesado y siempre que medien circunstancias que los justifiquen, antes de finalizar los plazos fijados.

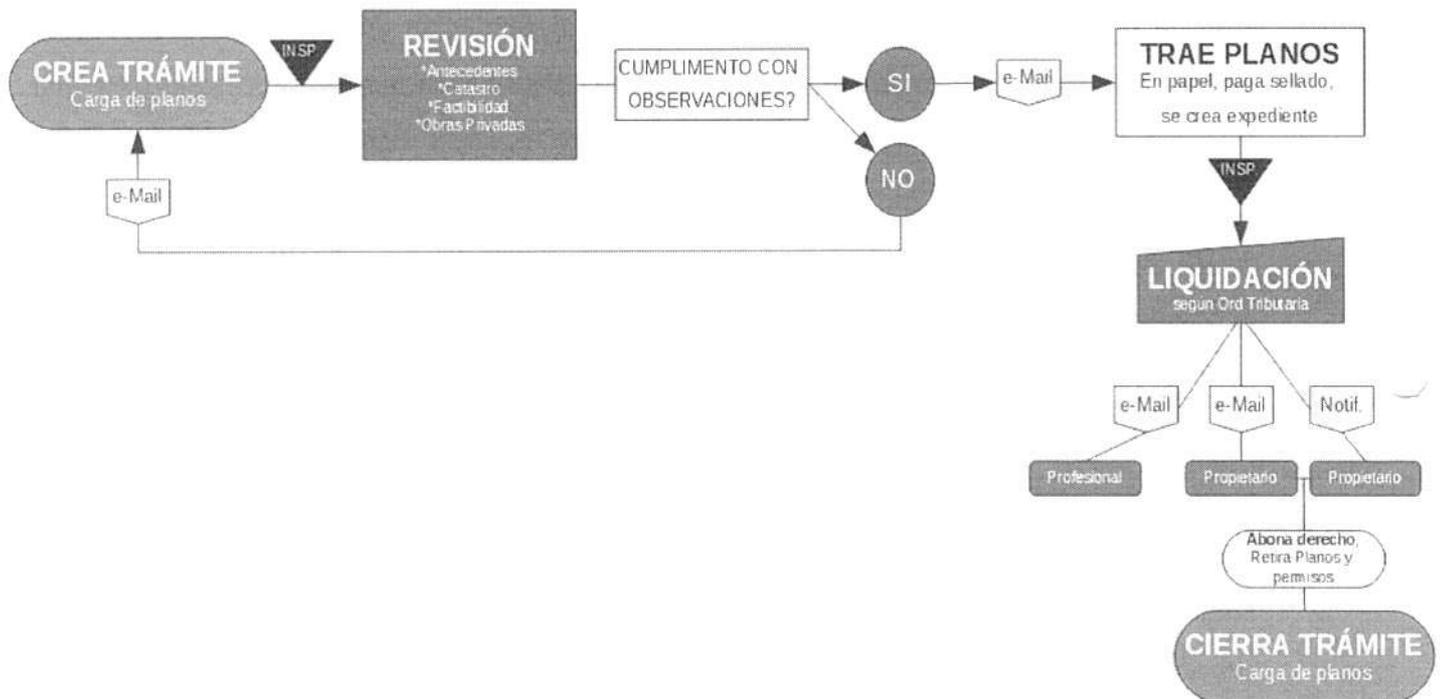
Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

El otorgamiento de permisos provisorios, en estas condiciones, está sujeto al informe previo de la Oficina de Rentas y al pago de las Tasas de Sellados Municipales que establezca la Ordenanza Impositiva vigente. Sin el cumplimiento de este requisito, el permiso provisorio no tiene valor y se lo considerará no otorgado.

Cuando no se hubieren pagado los derechos liquidados y se hubieren comenzado los trabajos no autorizados, éstos se paralizarán, y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio Judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar.

Una vez pagados los derechos que correspondiere, la Dirección de Obras Privadas entregará al propietario o al profesional interviniente, los documentos que le pertenezcan.

Diagrama de Flujo del trámite informado por el área:



Entes de Liquidación, Control y Recaudación:

A través del Sistema MAGIC, el personal del Departamento de Coordinación y Gestión de

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

Emprendimientos Privados emite los recibos (oficina N° 7 Obras Privadas) para el pago, en relación a distintos conceptos cobrados en la tramitación de los expedientes:

Recibos Emitidos Oficina de Obras Privadas	
N° Código Recibo	Descripción
1	Sellados por Ingreso de Expedientes
3	Sellados por Copia de Planos
4	Sellados por Inspección
6	Sellados por Conexión de Luz
7	Sellados por Carnet Profesional
8	Construcciones Anteriores por Saldo
9	Construcciones Nuevas por Saldo
694	Solicitud Nivel Cota 0
696	Solicitud Inspección Final de Obra hasta 2 Viviendas
697	Solicitud Inspección Final de Obra más de 2 Viviendas
698	Solicitud Sistema de Drenaje

Liquidación de Derechos de Edificación (Construcciones Anteriores y Nuevas por Saldo):

La liquidación en concepto de Derechos de Edificación conforme normativa tributaria, es responsabilidad del Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados (según Decreto N° 51.202). Una vez liquidado el mismo, se informa al propietario a partir de una notificación entregada por agentes del municipio, y el mismo deberá ser abonado en la Dirección de Rentas o en lugar que se destine para tal fin dentro de los 30 (treinta) días hábiles de la recepción.

En los casos en que se desista en la realización de una obra, el propietario tendrá la potestad de solicitar la devolución de los Derechos de Edificación que hubiere pagado. La devolución puede solicitarse por nota dirigida al Director de Obras Privadas y el reintegro se efectuará por Tesorería, previa deducción del 50% en concepto de gastos de Administración establezca la Ordenanza Impositiva.

Las deudas corrientes provenientes del Derecho de Edificación, podrán ser canceladas en el número de cuotas que se establece en la siguiente escala:

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaría 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

Monto de la Deuda en Pesos	Anticipo	Cantidad de Cuotas
0 a 15.000	1° cuota	en hasta 12 cuotas
de 15.001 a 40.000	10,00%	en hasta 24 cuotas
más de 40.000	1° cuota (Mín \$ 4.000)	en hasta 36 cuotas

A los fines del acogimiento al régimen de regularización según Ord. Nº 9.549 (17/01/1989), el Municipio acepta trámites antiguos al sólo efecto de regularizar el pago de Derechos de Edificación vigentes en la Municipalidad, donde el propietario deberá presentar un croquis por duplicado, firmado por él únicamente, para que se le liquide y cobre el Derecho de Edificación y el pertinente porcentaje de multa.

Convenios de Pago, Costos y Control de Libre Deuda:

El área de Coordinación de Finanzas de la Secretaría de Hacienda y Finanzas interviene en el proceso de cobro del Tributo de Derecho de Edificación y/o multas por tal derecho, a través de la División de Rentas y Tributos Varios, solo en los casos que el contribuyente decide realizar un Convenio de Pago y también cuando el tributo se encuentre Judicializado.

Además, se encargan de otorgar los resúmenes de los Convenios de Pago para aquellos solicitantes que lo requieran para dar continuidad a los trámites de Obras Privadas.

Finales de Obra:

Dentro de los 20 (veinte) días de terminada la construcción o cualquier refacción que exija presentación de planos, se deberá solicitar la inspección final de la obra mediante un formulario firmado por el profesional interviniente y el propietario de la obra, a la Dirección de Obras Privadas.

Finalizada la obra y cumplidas las formalidades referentes a la valuación de la propiedad, se otorgará el Certificado Final de Habilitación de Obra, y el Expediente será archivado en la Dirección de Obras Privadas.

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

A solicitud del propietario o profesional la Dirección de Obras Privadas dispondrá la ejecución de copias heliográficas o fotocopias y la extensión de un duplicado del Certificado Final de Habilitación de Obra; estas copias serán entregadas previo pago de las respectivas tasas retributivas que establezca la Ordenanza Impositiva y dentro del plazo que establezca la Dirección de Obras Privadas.

Relevamiento de Multas y Derechos según Ordenanzas Vigentes:

En los casos de construcciones nuevas, refacciones, modificaciones, ampliaciones y/o documentaciones de obras que requieran la intervención de oficinas técnicas, se abonará en concepto de derecho de construcción los importes que resulten de aplicar sobre la base imponible los siguientes porcentajes:

Base Imponible: A efecto de proceder a la liquidación de los derechos de edificación, se considerará como base imponible al monto de la obra determinado por los Colegios Profesionales de la Provincia de Santa Fe dentro de los 30 (treinta) días corridos inmediatos anteriores a la fecha de presentación de los planos pertinentes en la Oficina de Obras Privadas.

Unidad de Cuenta Municipal (UCM): Para establecer el importe en pesos de cada concepto que a continuación se expresa, se multiplicará la cantidad de UCM establecidas, por el valor unitario de las mismas, a la fecha del informe el valor de la UCM=\$ 3,21.

Derecho por Instalación Eléctrica: Conjuntamente con el derecho de edificación, se liquidarán los derechos correspondientes a instalación eléctrica, se abonará el importe que resulte de aplicar al cinco por ciento (5%) de la base imponible, un porcentaje del 0,5%.

Desistimiento de la Obra: Cuando se desista de la realización de obras cuyo plano ya hubiere sido estudiado, el responsable deberá acreditar el pago de sólo el treinta por ciento

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

(30%) de los derechos correspondientes.

Derecho Adicional por Volados: Por todos los lugares habitables de los pisos altos que avancen sobre la línea de edificación, los responsables pagarán por única vez, un derecho de espacio aéreo, el que se liquidará conjuntamente con el derecho de edificación y cuyo monto se determinará aplicando un recargo del doscientos por ciento (200%) a la base imponible correspondiente a esa superficie.

Sanciones: A los propietarios que edifiquen sin autorización se les aplicará, en todos los casos, un recargo que se calculará sobre la base del Derecho de Edificación liquidado según lo establecido (a - Panteones, mausoleos y bóvedas: 10%, b - Carteles: 4% y/o c - Demás casos que configuren hechos imponibles: 0,5%) y de acuerdo a la siguiente escala:

a) Viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas, hasta 2 unidades:

1) Cuando la superficie total no exceda los sesenta (60) m²: 100 %.

2) Cuando la superficie total esté comprendida entre sesenta (60) y cien (100) metros cuadrados: 150%.

3) Cuando la superficie total esté comprendida entre cien (100) y ciento cincuenta (150) metros cuadrados: 200 %.

4) Cuando la superficie total supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados: 250 %.

b) Condominios y/o construcciones agrupadas en más de dos unidades: 500 %.

c) Galpones:

1) Hasta 150 metros cuadrados: 150 %.

2) De más de 150 m². Y hasta 350 m².: 200 %.

3) De más de 350 m².: 250%.

d) Todo otro tipo de edificación: 300 %.

Incurrir en más de una de las causales enumeradas dará origen a la acumulación de sanciones que, por cada una de ellas, pudiera corresponder.

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

Asimismo y sobre la base del Derecho de Edificación liquidado, se aplicarán recargos a las construcciones, instalaciones y/o propietarios que no cumplan con:

a) Los parámetros urbanísticos establecidos por Código Urbano: 500%

b) Los parámetros constructivos establecidos por Reglamento de edificación, que afecten a terceros o al espacio público, sin perjuicio del cumplimiento de lo normado en el Reglamento de Edificación Municipal y sus ordenanzas modificatorias: 500%.

Todas aquellas construcciones y/o demoliciones que, sin obtener su permiso provisorio o definitivo, hayan comenzado a:

a) Construir: 300%. Excepto cuando las demoras en los otorgamientos de dichos permisos sean atribuibles a dificultades internas de las áreas municipales intervinientes.

b) Demoler: 500%. Tomando como base de cálculo el valor del Derecho de Edificación de una superficie igual a la demolida. En caso que la propiedad demolida integre el listado de bienes protegidos se faculta del Departamento Ejecutivo Municipal a determinar el monto de la sanción con acuerdo de la Comisión de Patrimonio Histórico.

Exenciones: Están exentas del derecho de Edificación:

a) La Nación y la Provincia de Santa Fe;
 b) Las entidades deportivas y culturales sin fines de lucro, filantrópicas y de bien público;
 c) Las entidades vecinales - reconocidas por el Municipio;
 d) Las asociaciones, con personería gremial expresamente reconocidas por los organismos estatales, cuando el inmueble sea destinado a sede social, deportiva o afectado a partidos políticos reconocidos oficialmente;

e) Templos de cualquier culto reconocido oficialmente y los inmuebles que se destinen a extensión de su objetivo: convenios, seminarios, asilos o cementerios.

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 todos los casos, se deberá solicitar el correspondiente permiso de edificación, obligación que alcanza también a los sujetos exentos. El incumplimiento de este deber formal, será sancionado con una multa de 2.000 UCM.

Derecho por Visación de Planos de Mensura y/o Subdivisión:

a) Subdivisión de inmuebles o su afectación al régimen de propiedad horizontal, en una manzana ya urbanizada, por cada fracción o inmueble que surja abonará catorce (14) UCM, con una tasa máxima de ciento setenta tres (173) UCM.

b) Subdivisiones tendientes a la formación de nuevas manzanas, por cada una, excluidos los lotes: 173 UCM.

c) Por Contralor e Inspección de obras de infraestructura a realizar para la aprobación de loteos, se abonará un derecho equivalente al seis por ciento (6 %) sobre el monto de obra determinado por los Colegios Profesionales de la Provincia de Santa Fe. Estarán exentos del pago del citado derecho los loteos que sean destinados a viviendas sociales cuando los fondos para dichas obras provengan de subsidios, de los Estados Nacional, Provincial, Municipal y sus entes autárquicos descentralizados,

d) Por copia visada del plano de mensura: 12 UCM.

Derecho de Inscripción y Conservación del Catastro:

Por transferencia de título y por conservación y actualización del catastro por parcelas, anualmente: 36 UCM.

Derechos de Delineaciones, Niveles y Sistemas de Drenaje:

a) Delineaciones:

1) Por Línea para construcción de viviendas en cada frente y por línea de mensura, por calle: 186 UCM.

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

2) Amojonamiento de e/esquina de manzana y línea p/construcción: 372 UCM.

b) Niveles:

1) Por fijación de niveles en planta baja por parcela y por frente: 186 UCM.

2) En pisos altos, el cincuenta (50%) por ciento del punto 1.

3) Evaluación e Inspección Sistemas de Drenaje: 186 UCM.

Tasas y Derechos Varios:

1) Por ingreso de expediente: 57 UCM.

2) Permiso de conexión de luz: 57 UCM.

3) Certificaciones: c/u: 29 UCM.

4) Tasaciones practicadas por la Secretaría de Obras Públicas en edificios, terrenos, etc. El

tres (3) por ciento sobre el valor de tasación con un mínimo de: 289 UCM.

5) Inspección Final de Obra:

a) hasta dos (2) viviendas por lote: 116 UCM.

b) más de dos (2) viviendas por lote, por cada unidad adicional: 57 UCM.

6) Derechos Varios:

a) Solicitud de inspección: 72 UCM.

b) Búsqueda de antecedentes de planos existentes en el Archivo Municipal (de mensura o construcción), solicitados por sus respectivos propietarios o representantes autorizados: 100 UCM.

c) Copia de planos de la ciudad mediana: 29 UCM.

d) Copia de planos de la ciudad grande: 72 UCM.

Vallas provisionarias: Para la colocación de vallas frente a las obras en construcción, se abonará un derecho, por metro lineal y por día, de 1,50 UCM. Deberá darse cumplimiento a las disposiciones del reglamento de Edificación (Código I - 4.1.2.) "Vallas, Provisionarias". Este derecho deberá abonarse en el mismo momento que se abone el Derecho de Edificación y por la totalidad del tiempo estipulado para la finalización de obras, excepto para aquellos

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaría 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

planes de vivienda financiados por programas nacionales, provinciales y/o municipales.

Infracciones y Penalidades según el Código de Edificación Ord. N° 4.566:

Exclusivamente referidas a la aplicación del Código de Edificación y no tienen relación con otras de carácter Municipal. El incumplimiento o violación por parte de los Profesionales, Propietarios, Constructores, Empresas y/o Personas, posea los "Responsables", de las normas establecidas en este Código y por las causas que se indiquen los harán pasibles de penalidades.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza y/o gravedad de la falta y de acuerdo a los antecedentes del infractor.

La imposición de una penalidad no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia y de la corrección de las irregularidades que la motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige dichas irregularidades.

Siendo responsables del fiel cumplimiento de este Código tanto el propietario como el profesional y los contratistas se podrán aplicar sanciones a ellos cuando por un mismo u otro motivo transgredan las disposiciones de este Reglamento.

Clases de Penalidades:

Las penalidades a aplicar podrán ser:

- a) Apercibimiento.
- b) Paralización de la Obra.
- c) Multa.
- d) Paralización de la Obra y multa.
- e) Suspensión en el uso de la Firma del Profesional o Constructor con inhabilitación en el ámbito de la Municipalidad de Rafaela hasta cinco años.

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

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

Sanciones a Propietarios:

MULTAS:

- Por actos tendientes a impedir y obstaculizar la misión de los Inspectores.
- Por no cumplir las órdenes impartidas por los Inspectores con relación a lo establecido en el presente Código.
 - Por la permanencia de escombros y materiales de construcción en la calzada y/o vereda siempre que no medie intervención de un Constructor, Empresa Constructora o Instalador.
 - Por no acatar una orden escrita de la paralización de los trabajos.
 - Por no construir, reparar o conservar la vereda dentro de los 10 (diez) días de finalizada o paralizada la Obra o en terrenos baldíos de su propiedad.
 - Por no conservar cualquier parte de su Edificio en perfecto estado de solidez, higiene, buen aspecto a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética y no produzca un perjuicio público.
 - Por no construir o conservar tapial en terrenos baldíos de su propiedad.

Sanciones a Profesionales:

a) APERCIBIMIENTOS:

- Por no concurrir a una citación.
- Cuando los planos y Memorias Descriptivas contengan errores con respecto a las partes existentes del edificio.
 - Por tener 3 (tres) expedientes observados, o bien 1 (uno) expediente observado por más de 30 (treinta) días corridos sin solucionar la observación. En estos casos el profesional no podrá presentar ningún expediente hasta tanto no solucione dichas observaciones. El apercibimiento se aplicará como sanción una vez por cada uno de los casos arriba

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

mencionados; en caso de reincidencia se aplicará una pena mayor.

b) **MULTAS:** Por la infracción reiterada a artículos del presente Código y en los siguientes casos:

- Por ejecutar ampliaciones y/o modificaciones en las partes vitales proyectadas en los planos, sin solicitar previamente el permiso respectivo.
- Por introducir en la obra modificaciones menores respecto de los planos aprobados y no presentar el plano correspondiente antes de la solicitud de Certificado Final de Habilitación.
- Por no solicitar en su oportunidad la Línea Oficial.
- Por falta de colocación del letrero de obra.
- Por actos tendientes a impedir y obstaculizar la misión de los inspectores.
- Por no cumplir las ordenes impartidas por los inspectores con relación a lo establecido en el presente Código.
- Por no acatar una orden escrita de paralización de los trabajos.
- Por presentar para su aprobación planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes y/o con datos falsos.

c) **PARALIZACION DE LA OBRA Y MULTA:**

- Por reiterada falta de colocación del letrero de obra y la valla reglamentaria.

d) **SUSPENSIÓN DEL USO DE LA FIRMA:**

- Por reiterada infracción a los artículos del presente Código: 3 meses a 2 años.
- Por no corregir una infracción cometida dentro del plazo fijado: 3 a 6 meses.
- Por graves negligencias de los profesionales firmantes del Expediente y asimismo, cuando se produzcan derrumbes totales o parciales por deficiencias de cálculos, proyectos o en la construcción: 1 a 5 años.

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

- Cuando se compruebe la falsificación de la Firma, de hechos y cualquier falta grave a juicio de la Dirección de Obras Privadas y sin perjuicio de las disposiciones legales: 1 a 5 años.
- Cuando se compruebe que el "Responsable" autoriza con su firma obras que no se ejecuten bajo su dirección: 2 a 3 años.
- Por no acatar una orden de paralización de los trabajos conformada por el D. E.: 3 meses a 1 año.
- Cuando se compruebe grave negligencia del "Responsable" y no actúe del modo establecido en este Código: 1 a 3 años.
- Por cada cinco apercibimientos y/o multas en el término de un año desde la aplicación de la primera: 3 meses a 1 año.

La suspensión de la Firma del "Responsable" significará la imposibilidad de presentar planos para construir obras nuevas o demoler, hasta tanto la pena halla sido cumplida. Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por 1 año o más, el profesional afectado podrá ser eliminado de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas con permiso concedido.

e) INHABILITACION DEL USO DE LA FIRMA:

Todo inscripto cuya firma hubiere sido suspendida 3 veces, quedará inhabilitado para intervenir ante la Municipalidad de Rafaela en asunto alguno de su ramo, durante un año a partir de la fecha en que hubiere desaparecido la causa de la última suspensión.

6. RESULTADOS OBTENIDOS

Verificación y aplicación del Código Urbano y Reglamento de Edificación vigente:

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

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

Los trámites iniciados desde el Sistema de Trámites Online durante el período analizado fueron en total 3.073, de los cuales 453 aún se encuentran en proceso. Detalle según tipo de trámite:

Listado Sistema de Trámites Online (Arquitectos)				
Nº Trámite	Tipo de Trámite	En Proceso	Cerrados	Totales
06	Cota 0 / Sistema de Drenaje / Entubado de Accesos	0	0	0
01	Antecedentes Catastrales	0	11	11
08	Numeración Oficial	0	12	12
07	Ampliación Obra en Marcha / Conforme de Obra	27	113	140
05	Final de Obra	61	113	174
02	Visación Previa	14	156	170
04	Permiso Provisorio	9	318	327
03	Permiso de Edificación, Regularización o Demolición	343	1896	2239
TOTAL DE TRÁMITES		454	2619	3073

A partir a esta información y la consulta por Sistema Magic de los expedientes iniciados desde el área, se decidió solicitar 48 (cuarenta y ocho) expedientes referentes a diferentes tipos de trámite, para analizarlos integralmente y corroborar si cumplimentaban con las formalidades definidas según Reglamento de Edificación (Ord. Nº 4.566):

DETALLE DE EXPEDIENTES ANALIZADOS						
Nº Expediente	Nº Catastro	Trámite	Observado			
			Informe Auditoría		Informe Técnico	
			SI	NO	SI	NO
184.884/8	31037	Construcción vivienda s/ plano		X	X	
246.736/3	13466	Construcción cocheras s/ plano		X		X
251.474/3	35365	Construcción vivienda s/ plano		X	X	
261.119/2	20836	Construcción de departamentos s/ plano	X		X	
273.780/7	37353	Construcción viviendas y locales s/ plano		X	X	
280.475/5	36893	Construcción departamentos s/plano	X		X	
281.496/0	33054	Construcción vivienda s/ plano		X		X
287.465/9	36146	Construcción vivienda s/ plano	X			X
293.561/7	39673	Construcción de departamentos s/ plano	X			X
295.998/9	39493	Construcción viviendas s/ plano		X		X
296.586/1	33100	Construcción vivienda s/ plano	X			X
297.247/9	39630	Construcción vivienda s/ plano		X		X
298.520/8	27066	Construcción vivienda s/ plano		X		X

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

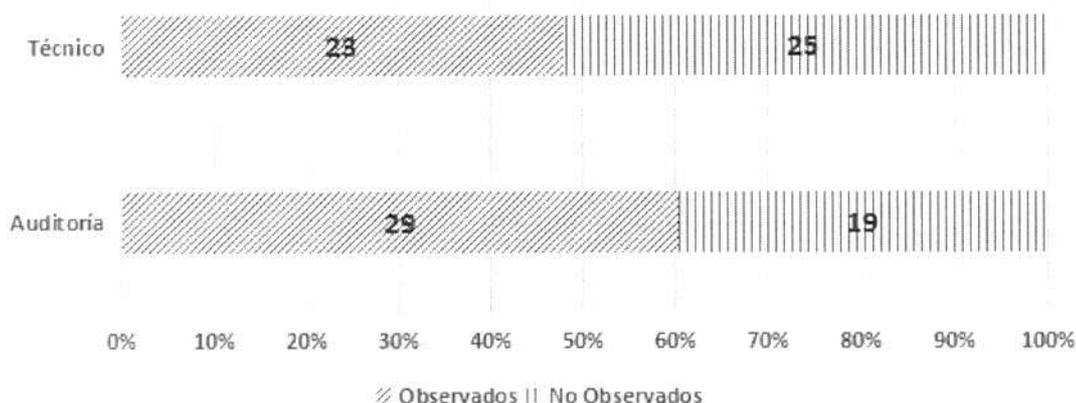
DETALLE DE EXPEDIENTES ANALIZADOS

Nº Expediente	Nº Catastro	Trámite	Observado			
			Informe Auditoría		Informe Técnico	
			SI	NO	SI	NO
299.286/5	27593	Construcción galpón s/ plano	X			X
300.950/3	33499	Construcción vivienda s/ plano	X			X
224.509/0	19070	Actualización y ampliación de viviendas s/ plano		X	X	
290.531/3	6532	Reforma interna s/ plano		X		X
293.677/1	32965	Actualización plano eléctrico	X		X	
293.890/0	4860	Regularización local s/ plano	X			X
294.492/4	24506	Actualización vivienda s/ plano	X			X
294.669/7	21291	Actualización vivienda s/ plano	X			X
295.308/1	2874	Actualización vivienda s/ plano	X			X
296.589/5	11514-11515	Local comercial s/ plano	X		X	
297.438/4	12180	Actualización vivienda s/ plano	X		X	
297.704/9	22426	Actualización vivienda s/ plano	X			X
297.728/8	34860	Ampliación vivienda s/ plano	X		X	
298.728/7	25900	Actualización vivienda s/ plano	X		X	
283.189/9		Inspección servicio mayorista p/ verificación de condiciones técnicas y de seguridad	X			X
296.922/8	2713-25226	Relevamiento antena s/ plano	X		X	
297.418/6	19479	Relevamiento cartel s/ plano	X		X	
301.180/6	39673	Solicitud traslado de columna de alumbrado público	X		X	
186.120/2	16009	Instalar venta de pirotecnia s/ rgto de zonificación	X			X
254.744/6-231.640/4		Autoservicio - Carnicería, roticería y anexo despacho bebidas y buffet s/r. Zonificación		X		X
269.405/7	4412	Factibilidad construcción local comercial y departamentos		X	X	
269.937/9-272.678/4	36776-36777	Geriátrico categoría B s/r. de zonificación	X			X
290.062/9	10821	Panadería s/ r. de zonificación		X		X
248.053/1		Reserva estacionamiento de motos		X		X
271.017/6-297.930/0	2952	Factibilidad construcción local farmacia	X		X	
283.694/8	723	Factibilidad instalación cartel		X	X	
284.955/2		Factibilidad construcción 19 unidades de viviendas y local comercial		X		X
288.204/1	36067	Factibilidad estación de servicio		X		X
290.620/4-291.550/2	19100	Solicitud aprobación instalación de parklet	X			X
291.841/5	726	Factibilidad instalación parklet	X		X	

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

Nº Expediente	Nº Catastro	Trámite	Observado			
			Informe Auditoría		Informe Técnico	
			SI	NO	SI	NO
297.075/4	35556-34939	Factibilidad estructura soporte de antenas	X		X	
297.753/6	7793	Factibilidad instalación parklet	X		X	
298.102/5	10821	Factibilidad bar con utilización de terraza		X	X	
299.922/5	14108	Factibilidad construcción salon de eventos deportivos		X	X	
300.253/2-300.289/9	18733	Factibilidad servicio de manipulación de cargas	X			X
TOTAL			29	19	22	26

Estado de Expedientes Analizados



Nota: Los expedientes que fueron observados serán plasmados en el punto **7. Observaciones (página 35)** para el descargo correspondiente. No serán referenciados aquellos que no posean observación.

Procedimiento de inspecciones en obras privadas según normativa vigente:

El personal designado por la Dirección de Obras Privadas hará las inspecciones en la forma que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el Expediente Municipal y a las normas constructivas que sean

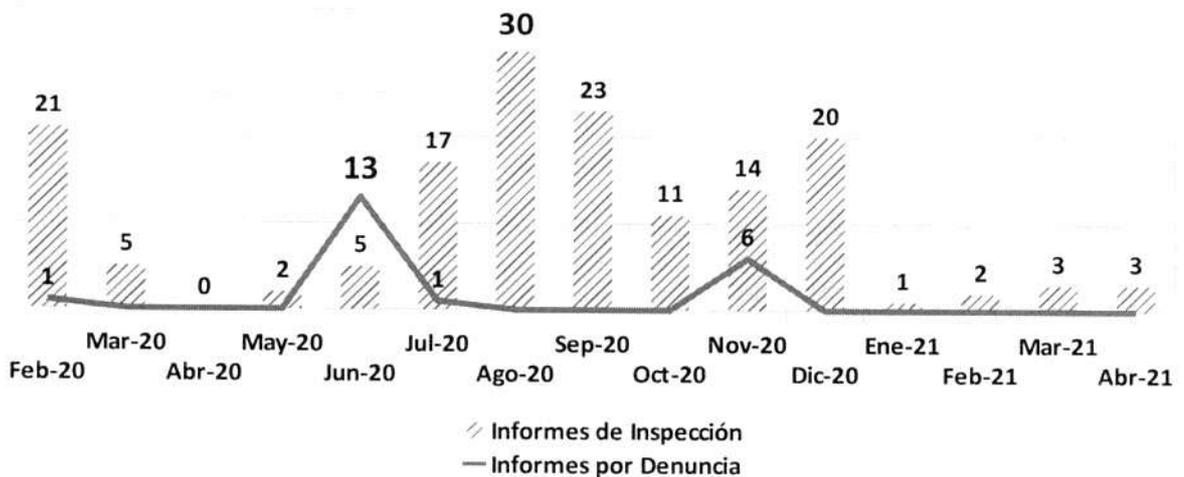
Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por la Dirección de Obras Privadas, no atenúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales, constructores e instaladores.

De los Informes de Inspección realizados durante el período analizado, controlamos un total de 178 actas de constatación labradas, de las cuales 90% fueron realizadas para verificar la situación del inmueble/lote en base a situaciones detectadas en la vía pública por los inspectores en su recorridos, y solo el 10% de esas actas se labraron a partir de reclamos iniciados por vía telefónica al municipio (147).

En el siguiente cuadro se observa un alza en las inspecciones realizadas a partir del tercer trimestre del año 2020, coincidente con la vuelta a la presencialidad por parte del personal y la reanudación de los plazos administrativos Municipales.

Informes de Inspección Período 02/2020 a 04/2021



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

Contravenciones detectadas en Inspecciones de Obra

Construcción sin permiso - Reglamento de Edificación N° 4.566	26,18%
Construcción no reglamentaria - Reglamento de Edificación N° 4.566	19,74%
Sin DDJJ de obra	17,81%
Material es en la Vía Pública - Reglamento de Edificación N° 4.566	10,94%
Construcción sin cerco - Ord. N° 3.151	10,52%
Reinicio de obra sin permiso - Decreto Provincial N° 0446 COVID	6,44%
Demolición sin permiso - Reglamento Edificación N° 4.566	2,36%
Vereda no reglamentaria - Ord. N° 3.151	2,15%
Desistimiento de obra - Reglamento de Edificación N° 4.566	2,15%
Derecho de Edificación impago - Ordenanza Tributaria	0,86%
Cartelería sin declarar - Ord N° 4.765 BIS	0,64%
Incumple instalación antenas - Ord. N° 5.121	0,21%

De los informes analizados detectamos que las principales contravenciones detectadas son:

Entes de Liquidación, Control y Recaudación:

Del control de los recibos emitidos durante el período que va desde enero 2020 a junio 2021, en concepto de pago de los Derechos de Edificación, cuya responsabilidad de liquidación corresponde al Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados, se compararon evidenciando los siguientes resultados:

Comparativa entre Liquidaciones de los Derechos de Edificación y los recibos por Sistema Magic Período 01/2020 a 06/2021	
Categorías	Cantidades
Con Diferencias	8
Con Convenios de Pago	177
Exentos del Pago	23
Pagados Vencidos	96
No Asociados a un Expediente por Sistema Magic	23
TOTAL	327

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

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

Detectamos que no les fue sumado el interés correspondiente a aquellos que fueron pagados vencidos, generando una diferencia entre el valor a cobrar con el que efectivamente se cobró por \$ 32.555,55.

Recibos Pagados con Vencimiento	
Descripción	Monto
Importe Total Liquidación Derechos de Edificación	\$ 1.225.810,35
Importe Recibos Pagados Vencidos	\$ 1.225.810,35
Monto Total de Intereses No Cobrados	\$ 32.555,55
Diferencia	(\$ 32.555,55)

Constatamos que los 177 (ciento setenta y siete) Convenios de Pago celebrados en el período analizado, se les haya entregado el Certificado Final de Obra previa cancelación del Convenio de Pago, arrojando como resultado:

Descripción Estado de los Convenios de Pago	
Cancelaron el Convenio de Pago	99,00%
No Cancelaron el Convenio de Pago	1,00%

Además, se detectaron 8 (ocho) montos de recibos que diferían del monto liquidado del Derecho de Edificación:

Diferencias entre monto Liquidado por Derecho de Edificación y recibo confeccionado					
Fecha	Nº Catastro	Importe Liquidación	Importe Recibo Sistema Magic	Confección Recibo	Nº Recibo
20/02/20	4860	\$ 11.005,00	\$ 7.130,00	04/03/20	95905
29/10/20	12180	\$ 11.121,67	\$ 1.121,67	06/11/20	98254
19/05/20	24506	\$ 13.034,69	\$ 7.648,46	05/06/20	96348
06/01/21	25900	\$ 65.923,32	\$ 35.614,83		
17/02/21	27593	\$ 21.326,44	\$ 22.630,20	30/06/21	100824
17/05/21	33499	\$ 7.851,04	\$ 4.962,04		
16/11/20	34860	\$ 23.110,60	\$ 2.311,06	19/11/20	98425
10/08/20	39493	\$ 13.958,84	\$ 4.921,26	25/03/21	99903

Convenios de Pago, costos y control de libre deuda:

Del control realizado a los Convenios de Pago generados a contribuyentes, que deseen cancelar el pago de los Derecho de Edificación o que deban hacerlo debido a que el tributo

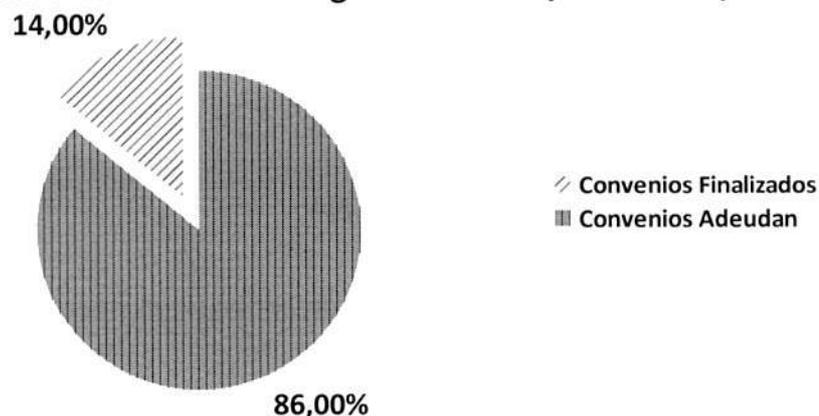
Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Aprobó: Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia	Fecha: 16/01/20
--	--	--	------------------------

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

se encuentra judicializado observamos:

Estado Convenios de Pago Período 02/2020 a 06/2021		
Descripción	FINALIZADOS	ADEUDAN
ACT. Y CONSTRUCCION	\$37.287,76	\$192.104,99
ACTUALIZ. PARCIAL	\$2.867,61	\$447.924,12
CONST. AMPLIACION	\$34.760,55	\$171.121,99
CONSTRUCCION NUEVA	\$435.870,49	\$2.952.894,24
VARIOS	\$33.858,27	\$88.599,07
TOTAL	\$544.644,68	\$3.852.644,41

Estado Convenios de Pago Período 02/2020 a 06/2021



A continuación se detallan los gastos del área en el período analizado por concepto:

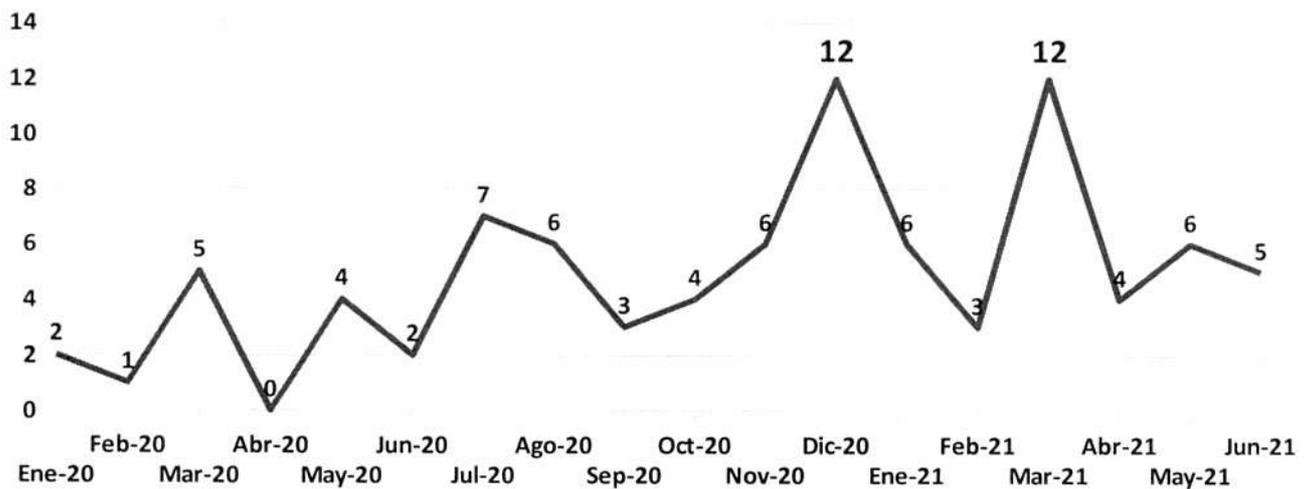
Clasificación Gastos del Área Período 01/2020 a 06/2021	Importe Total
Productos de Papel, Cartón e Impresos	\$ 118.198,55
Repuestos, Accesorios, Herramientas y Materiales	\$ 640,00
Viáticos y Traslados	\$ 7.112,50
Conservación y Reparación de Rodados	\$ 9.466,00
Equipamiento de Seguridad y Ropa de Trabajo	\$ 67.777,00
Alquileres	\$ 2.000,00
Mantenimiento y Reparación Maquinarias e Intalaciones Oficina	\$ 9.680,00
TOTAL	\$ 214.874,05

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

Finales de obra:

Para el relevamiento de Certificados de Finales de Obra del período analizado, solicitamos la carpeta donde son guardados físicamente en el área, y observamos que fueron entregados 88 (ochenta y ocho) en total, de los cuales 8 (ocho) no tenían constancia de recepción por parte del propietario. El total se desagrega de la siguiente manera:

Certificados Final de Obra otorgados Período 01/2020 a 06/2021



Relevamiento de multas y derechos según ordenanzas vigentes:

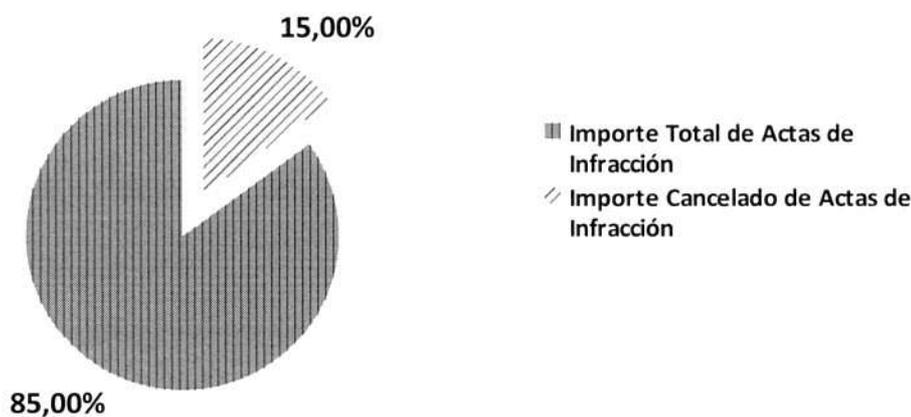
Emitimos el listado por Sistema Magic de la cantidad de actas labradas por infracciones, relacionados con incumplimiento de formalidades según normativa de Obras Privadas en vigencia:

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

INFRACCIONES PERÍODO 02/2020 a 07/2021						
Infracción	Cantidad de Actas	Importe Total de Actas de Infracción	Cobradas	Cobradas con Recibos	Cobradas con Convenios	Importe Cancelado de Actas de Infracción
No posee habilitación municipal	234	\$2.236.004,50	66	50	16	\$387.629,50
Higiene urbana falta de limpieza en inmueble	53	\$318.902,00	9	8	1	\$45.112,00
No posee habilitación municipal para ocupación de dominio público	5	\$20.616,00	2	2	0	\$3.856,00
Faltan medidas de seguridad	3	\$251.740,00	0	0	0	\$0,00
Modificación de las condiciones de habilitación	2	\$36.540,00	0	0	0	\$0,00
Ocupación y/o uso indebido de la vía pública	21	\$212.184,00	5	4	1	\$40.434,00
Incumplimiento Reglamento de Edificación	17	\$710.550,00	4	3	1	\$90.240,00
Incumplimiento cercos y de veredas	1	\$16.620,00	0	0	0	\$0,00
De la provisión del agua	1	\$24.310,00	1	1	0	\$24.310,00
Ordenanza Nº 3.705 PAER y Código de Faltas parte especial art. 14	1	\$24.870,00	0	0	0	\$0,00
Normativa Antenas	2	\$57.870,00	0	0	0	\$0,00
TOTAL DE INFRACCIONES	340	\$3.910.206,50	87	68	19	\$591.581,50

Estado Actas de Infracción Período 02/02020 a 07/2021



Incompatibilidad Profesional

En relación al suplemento asignado por incompatibilidad de la función con el ejercicio profesional, equivalente al 20% de la asignación de la categoría, cuando por disposiciones legales o reglamentarias se disponga la incompatibilidad total de la función pública con el

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

aquellos agentes del Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados que gocen de este suplemento, desde la sanción de los decretos a la fecha:

Incompatibilidad Profesional Decreto N° 47.574 (26/07/2018)		
Legajo N°	Presentó trámite	Observación
5509	NO	
5658	NO	
4974	NO	
5363	NO	
5588	SI	Presentó 1 (uno) trámite en el sistema de arquitectos por Permiso de edificación, regularización o demolición en fecha 19/09/2019, periodo en que se encontraba cobrando el suplemento por incompatibilidad profesional. Se le otorga Licencia Sin Goce de Sueldo en fecha 06/07/2021 Resolución N° 12.926. Presenta trámites en el sistema de arquitectos, con fecha posterior al suplemento.
5876	SI	Presentó 1 (uno) trámite como profesional de su propiedad.
959	NO	
4973	NO	
Incompatibilidad Profesional Decreto N° 48.978 (02/05/2019)		
6211	NO	
6212	NO	
5890	NO	

7. OBSERVACIONES, DESCARGO Y RECOMENDACIONES

1. Observación: Los trámites en línea de Obras Privadas que se pueden realizar desde la página del Municipio, poseen formularios preestablecido de descarga para declarar la actualización de estructuras, en los cuales figura como destinataria una agente que actualmente no se encuentra desempeñando dichas funciones.

 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL		Municipalidad de Rafaela SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO OFICINA ASISTENCIA TÉCNICA DE OBRAS PRIVADAS Moreno 8 - 52300ICB Rafaela - Santa Fe - Argentina Tel: +54 (3492) 502000 - Int. 114
DECLARACIÓN JURADA - RESOLUCIÓN N° 037 ANEXO II		
Rafaela, de del		
A la Sec. de Desarrollo Urbano Arq. Mariana Nizzo		

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

Descargo: El formulario que esta anexado, no se puede cambiar debido a que no poseemos una licencia en los programas para editar dicho formulario.

Recomendación: Modificar el contenido del formulario, de manera que refleje a los responsables que actualmente se desempeñan en el área, e informar a la Dirección de Informática para que reemplace el mismo en la página de Trámites en Línea (<https://www.rafaela.gov.ar/tramitesenlinea/>).

2. Observación: Los recibos generados en concepto de pago de los Derechos de Edificación, no se los está confeccionando adicionando el interés, en los casos que sean cancelados posterior al vencimiento.

Descargo: Pagina 31, donde se indica que no se ha sumado los intereses a pagos vencidos, sin saber de que expedientes se trata, estos en su mayoría fueron exceptuados debido al problema mencionado anteriormente en la cual al pagar alegaban que no habían recibido notificación alguna y que se les debía cobrar el monto asignado en un principio. Otra explicación es que pudo haber un error en la carga de la fecha de vencimiento al momento de liquidación.

Recomendación: Archivar el total de notificaciones realizadas a propietarios en los expedientes correspondientes, de manera que quede constancia del aviso con firma y aclaración de quien recepciona. Solicitamos además reveer el sistema de notificaciones, de manera que garantice que el destinatario reciba la notificación, analizar la posibilidad de utilizar el servicio de empresas de correo con acuse de recibo, para dar a conocer al remitente que el documento en cuestión ha sido entregado al destinatario, o utilizar el Sistema de Trámites Online (arquitectos) para informar desde allí al propietario/profesional.

El monto informado se compone de la siguiente manera:

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



PAGADOS VENCIDOS									
Liquidación Derecho de Edificación									
Fecha	Nº Catastro	Importe Liquidación	Importe Recibo	Confección Recibo	Nº Recibo	Fecha Vencimiento	Monto Interes	Dif \$	Observación
28/12/20	119	\$ 8.291,24	\$ 8.291,24	19/03/21	99849	27/02/21	\$ 138,36	(\$ 138,36)	No se cobró el interés
02/01/20	561	\$ 16.312,77	\$ 16.312,77	19/02/20	95774	06/02/20	\$ 176,73	(\$ 176,73)	No se cobró el interés
17/12/20	787	\$ 11.972,46	\$ 11.972,46	22/03/21	99856	16/02/21	\$ 341,44	(\$ 341,44)	No se cobró el interés
04/08/20	1196	\$ 5.361,33	\$ 5.361,33	17/12/20	98791	24/09/20	\$ 379,87	(\$ 379,87)	No se cobró el interés
28/12/20	1296	\$ 24.104,77	\$ 24.104,77	17/05/21	100505	27/02/21	\$ 1.600,53	(\$ 1.600,53)	No se cobró el interés
13/01/21	1464	\$ 22.188,23	\$ 22.188,23	23/03/21	99897	14/03/21	\$ 166,37	(\$ 166,37)	No se cobró el interés
06/01/20	1973	\$ 3.435,20	\$ 3.435,20	11/02/20	95692	10/02/20	\$ 2,90	(\$ 2,90)	No se cobró el interés
21/12/20	3120	\$ 13.984,15	\$ 13.984,15	09/03/21	99745	20/02/21	\$ 198,75	(\$ 198,75)	No se cobró el interés
25/03/21	3464	\$ 3.901,49	\$ 3.901,49	14/06/21	100697	24/05/21	\$ 68,61	(\$ 68,61)	No se cobró el interés
02/03/20	5625	\$ 316,03	\$ 316,03	08/06/20	96362	26/05/20	\$ 3,47	(\$ 3,47)	No se cobró el interés
01/10/20	6529	\$ 13.019,14	\$ 13.019,14	14/01/21	99130	01/10/20	\$ 1.164,36	(\$ 1.164,36)	No se cobró el interés
07/07/20	6646	\$ 29.423,58	\$ 29.423,58	28/10/20	98078	25/10/20	\$ 73,62	(\$ 73,62)	No se cobró el interés
14/05/20	6727	\$ 593,21	\$ 593,21	17/06/20	96445	13/06/20	\$ 1,99	(\$ 1,99)	No se cobró el interés
18/02/20	6952	\$ 1.415,63	\$ 1.415,63	28/07/20	96884	08/05/20	\$ 97,77	(\$ 97,77)	No se cobró el interés
25/08/20	7366	\$ 4.138,30	\$ 4.138,30	25/09/20	97572	24/09/20	\$ 3,50	(\$ 3,50)	No se cobró el interés
29/07/20	7502	\$ 8.012,50	\$ 8.012,50	04/09/20	97336	28/08/20	\$ 46,80	(\$ 46,80)	No se cobró el interés
25/09/20	9236	\$ 2.373,67	\$ 2.373,67	28/12/20	98917	25/10/20	\$ 128,63	(\$ 128,63)	No se cobró el interés
12/03/20	9337	\$ 6.298,32	\$ 6.298,32	12/06/20	96410	01/06/20	\$ 57,48	(\$ 57,48)	No se cobró el interés
06/08/20	9520	\$ 7.760,20	\$ 7.760,20	19/10/20	97930	05/09/20	\$ 287,00	(\$ 287,00)	No se cobró el interés
13/01/20	9558	\$ 980,70	\$ 980,70	06/03/20	95925	17/02/20	\$ 14,80	(\$ 14,80)	No se cobró el interés
16/11/20	10553	\$ 2.488,74	\$ 2.488,74	04/03/21	99689	15/01/21	\$ 104,86	(\$ 104,86)	No se cobró el interés
18/06/20	10685	\$ 2.069,21	\$ 2.069,21	28/07/20	96882	18/07/20	\$ 17,29	(\$ 17,29)	No se cobró el interés
23/07/20	11108	\$ 3.702,83	\$ 3.702,83	24/08/20	97194	22/08/20	\$ 6,17	(\$ 6,17)	No se cobró el interés
14/07/20	11216	\$ 3.268,61	\$ 3.268,61	23/07/20	96839	13/07/20	\$ 27,29	(\$ 27,29)	No se cobró el interés
15/09/20	11514	\$ 11.375,70	\$ 11.375,70	27/11/20	98524	15/10/20	\$ 411,00	(\$ 411,00)	No se cobró el interés
24/06/20	11562	\$ 1.487,62	\$ 1.487,62	28/07/20	96888	24/07/20	\$ 4,98	(\$ 4,98)	No se cobró el interés
14/05/20	13119	\$ 546,21	\$ 546,21	18/06/20	96461	13/06/20	\$ 2,29	(\$ 2,29)	No se cobró el interés
11/03/20	13406	\$ 539,15	\$ 539,15	10/06/20	96391	01/06/20	\$ 4,05	(\$ 4,05)	No se cobró el interés
20/02/20	13823	\$ 6.205,81	\$ 6.205,81	11/06/20	96394	11/05/20	\$ 161,19	(\$ 161,19)	No se cobró el interés
18/06/20	14045	\$ 23.315,22	\$ 23.315,22	18/08/20	97117	18/07/20	\$ 605,98	(\$ 605,98)	No se cobró el interés
02/10/20	14054	\$ 1.830,00	\$ 1.830,00	11/12/20	98684	02/11/20	\$ 59,90	(\$ 59,90)	No se cobró el interés
27/07/20	14180	\$ 11.417,59	\$ 11.417,59	30/10/20	98129	26/08/20	\$ 628,11	(\$ 628,11)	No se cobró el interés
25/02/21	14285	\$ 8.350,40	\$ 8.350,40	05/05/21	100370	26/04/21	\$ 62,80	(\$ 62,80)	No se cobró el interés
12/03/20	14781	\$ 67.864,08	\$ 67.864,08	12/06/20	96292	01/06/20	\$ 621,92	(\$ 621,92)	No se cobró el interés
19/03/20	16493	\$ 26.574,67	\$ 26.574,67	15/07/20	96748	08/06/20	\$ 825,03	(\$ 825,03)	No se cobró el interés
22/01/21	17530	\$ 5.799,71	\$ 5.799,71	05/05/21	100360	23/03/21	\$ 209,59	(\$ 209,59)	No se cobró el interés
11/03/20	18113	\$ 3.264,34	\$ 3.264,34	11/08/20	97060	01/06/20	\$ 193,86	(\$ 193,86)	No se cobró el interés
03/09/20	18239	\$ 6.380,67	\$ 6.380,67	22/10/20	97997	07/10/20	\$ 79,73	(\$ 79,73)	No se cobró el interés
03/01/20	18669	\$ 3.180,50	\$ 3.180,50	10/02/20	95640	07/02/20	\$ 8,00	(\$ 8,00)	No se cobró el interés
29/10/20	19479	\$ 54.037,50	\$ 54.037,50	15/03/21	99812	28/12/20	\$ 3.589,40	(\$ 3.589,40)	No se cobró el interés
30/11/20	19851	\$ 22.562,64	\$ 22.562,64	03/02/21	99326	29/01/21	\$ 94,16	(\$ 94,16)	No se cobró el interés
12/02/20	20797	\$ 8.812,39	\$ 8.812,39	14/05/20	96115	19/03/20	\$ 417,01	(\$ 417,01)	No se cobró el interés
12/03/20	21009	\$ 8.168,40	\$ 8.168,40	16/06/20	96419	01/06/20	\$ 102,10	(\$ 102,10)	No se cobró el interés
19/08/20	21038	\$ 32.392,34	\$ 32.392,34	05/10/20	97734	18/09/20	\$ 459,96	(\$ 459,96)	No se cobró el interés
10/08/20	21483	\$ 3.422,73	\$ 3.422,73	28/12/20	98913	09/09/20	\$ 321,57	(\$ 321,57)	No se cobró el interés
18/06/20	21899	\$ 1.021,04	\$ 1.021,04	05/10/20	97758	18/07/20	\$ 67,86	(\$ 67,86)	No se cobró el interés
26/03/20	22947	\$ 435,00	\$ 435,00	18/06/20	96460	06/06/20	\$ 4,40	(\$ 4,40)	No se cobró el interés

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

11/03/20	23248	\$ 6.093,76	\$ 6.093,76	12/06/20	96409	01/06/20	\$ 55,84	(\$ 55,84)	No se cobró el interés
22/10/20	23834	\$ 1.592,54	\$ 1.592,54	23/12/20	98900	21/11/20	\$ 42,76	(\$ 42,76)	No se cobró el interés
02/07/20	23947	\$ 5.154,19	\$ 5.154,19	29/09/20	97621	01/08/20	\$ 256,51	(\$ 256,51)	No se cobró el interés
23/10/20	24764	\$ 25.082,58	\$ 25.082,58	14/05/21	100489	22/11/20	\$ 3.818,52	(\$ 3.818,52)	No se cobró el interés
20/02/20	26733	\$ 3.046,22	\$ 3.046,22	11/06/20	96401	11/05/20	\$ 79,18	(\$ 79,18)	No se cobró el interés
18/05/20	27938	\$ 17.270,24	\$ 17.270,24	02/10/20	97702	17/06/20	\$ 1.560,56	(\$ 1.560,56)	No se cobró el interés
19/06/20	27955	\$ 22.519,65	\$ 22.519,65	05/01/21	98986	03/01/21	\$ 37,55	(\$ 37,55)	No se cobró el interés
26/03/20	29064	\$ 6.300,57	\$ 6.300,57	16/06/20	96424	10/06/20	\$ 31,53	(\$ 31,53)	No se cobró el interés
14/07/20	29386	\$ 2.314,33	\$ 2.314,33	23/07/20	96840	13/07/20	\$ 19,37	(\$ 19,37)	No se cobró el interés
02/03/20	30775	\$ 4.337,22	\$ 4.337,22	09/06/20	96370	22/05/20	\$ 65,28	(\$ 65,28)	No se cobró el interés
20/08/20	30954	\$ 32.785,02	\$ 32.785,02	29/12/20	98929	19/09/20	\$ 2.815,68	(\$ 2.815,68)	No se cobró el interés
14/05/20	31008	\$ 11.815,47	\$ 11.815,47	18/05/20	96145	13/05/20	\$ 49,23	(\$ 49,23)	No se cobró el interés
11/08/20	32236	\$ 1.456,49	\$ 1.456,49	25/09/20	97559	10/09/20	\$ 18,21	(\$ 18,21)	No se cobró el interés
18/02/20	32336	\$ 109.637,03	\$ 109.637,03	22/05/20	96210	08/05/20	\$ 1.278,67	(\$ 1.278,67)	No se cobró el interés
11/12/20	33143	\$ 8.005,89	\$ 8.005,89	09/03/21	99741	10/02/21	\$ 180,91	(\$ 180,91)	No se cobró el interés
12/08/20	33811	\$ 9.789,42	\$ 9.789,42	13/10/20	97835	11/09/20	\$ 262,58	(\$ 262,58)	No se cobró el interés
10/03/20	34191	\$ 48.784,82	\$ 48.784,82	11/05/20	96078	14/03/20	\$ 2.392,18	(\$ 2.392,18)	No se cobró el interés
02/10/20	34269	\$ 2.700,19	\$ 2.700,19	08/01/21	99053	02/11/20	\$ 150,51	(\$ 150,51)	No se cobró el interés
10/08/20	34533	\$ 1.558,37	\$ 1.558,37	17/09/20	97499	09/09/20	\$ 10,43	(\$ 10,43)	No se cobró el interés
11/06/20	34738	\$ 6.072,52	\$ 6.072,52	14/07/20	96716	12/07/20	\$ 10,18	(\$ 10,18)	No se cobró el interés
13/03/20	34776	\$ 20.933,12	\$ 20.933,12	04/06/20	96330	01/06/20	\$ 52,38	(\$ 52,38)	No se cobró el interés
06/07/20	34996	\$ 20.282,74	\$ 20.282,74	10/08/20	97040	05/08/20	\$ 84,56	(\$ 84,56)	No se cobró el interés
06/10/20	35728	\$ 4.179,63	\$ 4.179,63	15/01/21	99145	18/11/20	\$ 201,47	(\$ 201,47)	No se cobró el interés
05/02/20	36337	\$ 17.101,66	\$ 17.101,66	13/03/20	95995	11/03/20	\$ 28,54	(\$ 28,54)	No se cobró el interés
18/06/20	36390	\$ 14.945,09	\$ 14.945,09	23/07/20	96833	18/07/20	\$ 62,31	(\$ 62,31)	No se cobró el interés
23/10/20	36400	\$ 5.449,25	\$ 5.449,25	24/11/20	98463	22/11/20	\$ 9,15	(\$ 9,15)	No se cobró el interés
28/12/20	36972	\$ 8.633,31	\$ 8.633,31	03/05/21	100342	27/02/21	\$ 467,29	(\$ 467,29)	No se cobró el interés
06/07/20	36987	\$ 12.209,93	\$ 12.209,93	07/08/20	97020	05/08/20	\$ 20,37	(\$ 20,37)	No se cobró el interés
21/08/20	37028	\$ 4.066,00	\$ 4.066,00	28/09/20	97611	20/09/20	\$ 27,10	(\$ 27,10)	No se cobró el interés
14/05/20	37245	\$ 11.420,66	\$ 11.420,66	18/05/20	96138	13/05/20	\$ 47,64	(\$ 47,64)	No se cobró el interés
12/03/20	37371	\$ 870,73	\$ 870,73	03/06/20	96318	01/06/20	\$ 1,47	(\$ 1,47)	No se cobró el interés
20/02/20	37495	\$ 777,94	\$ 777,94	03/08/20	96960	11/05/20	\$ 55,16	(\$ 55,16)	No se cobró el interés
21/08/20	37594	\$ 42.326,19	\$ 42.326,19	21/09/20	97547	20/09/20	\$ 35,31	(\$ 35,31)	No se cobró el interés
25/02/21	38020	\$ 3.531,02	\$ 3.531,02	13/05/21	100474	26/04/21	\$ 50,18	(\$ 50,18)	No se cobró el interés
20/01/21	38211	\$ 2.974,77	\$ 2.974,77	14/06/21	100693	21/03/21	\$ 213,43	(\$ 213,43)	No se cobró el interés
30/09/20	38336	\$ 16.036,15	\$ 16.036,15	09/12/20	98633	30/10/20	\$ 538,05	(\$ 538,05)	No se cobró el interés
14/09/20	38708	\$ 10.759,97	\$ 10.759,97	03/02/21	99323	18/11/20	\$ 686,13	(\$ 686,13)	No se cobró el interés
10/12/20	38712	\$ 5.669,85	\$ 5.669,85	10/02/21	99423	09/02/21	\$ 4,75	(\$ 4,75)	No se cobró el interés
06/10/20	38898	\$ 13.088,56	\$ 13.088,56	12/11/20	98304	05/11/20	\$ 76,34	(\$ 76,34)	No se cobró el interés
30/03/21	39044	\$ 13.291,55	\$ 13.291,55	09/06/21	100653	29/05/21	\$ 122,05	(\$ 122,05)	No se cobró el interés
31/08/20	39055	\$ 7.040,43	\$ 7.040,43	01/10/20	97679	30/09/20	\$ 5,87	(\$ 5,87)	No se cobró el interés
30/06/20	39078	\$ 4.708,70	\$ 4.708,70	23/12/20	98879	30/07/20	\$ 592,90	(\$ 592,90)	No se cobró el interés
24/09/20	39343	\$ 26.472,17	\$ 26.472,17	28/10/20	98077	25/10/20	\$ 66,23	(\$ 66,23)	No se cobró el interés
11/03/20	39368	\$ 10.905,21	\$ 10.905,21	15/07/20	96749	01/06/20	\$ 402,89	(\$ 402,89)	No se cobró el interés
02/02/21	39395	\$ 7.225,06	\$ 7.225,06	12/02/21	99435	02/02/21	\$ 60,24	(\$ 60,24)	No se cobró el interés
29/10/20	39556	\$ 26.843,69	\$ 26.843,69	12/01/21	99084	28/12/20	\$ 336,31	(\$ 336,31)	No se cobró el interés
07/07/20	39560	\$ 59.608,01	\$ 59.608,01	14/07/20	96727	06/07/20	\$ 397,29	(\$ 397,29)	No se cobró el interés
05/04/21	39584	\$ 10.984,00	\$ 10.984,00	11/06/21	100678	04/06/21	\$ 64,10	(\$ 64,10)	No se cobró el interés
11/06/20	2022 (1)	\$ 4.836,26	\$ 4.836,26	26/10/20	98042	11/07/20	\$ 441,44	(\$ 441,44)	No se cobró el interés
								\$ -32.555,55	

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

3. Observación: Los decretos sancionados por Ocupación y Uso de la Vía Pública de las obras a realizar, no figuran dentro de los expedientes analizados, ni tampoco pudieron ser consultados por boletín oficial.

Descargo: De referirse a la ocupación de vía pública para cercos se refiere a la ordenanza tributaria del año 2021 N°5.235.

Recomendación: Colocar los decretos sancionados en sus respectivos expedientes, de manera que sirvan para consulta y justifiquen la excepción del pago al momento de liquidar el Derecho de Edificación. Y además, determinar con el área de informática si existe la posibilidad de ingresar esta condición de excepción en el sistema informático MAGIC, como una observación del expediente y/o recibo.

4. Observación: En los expedientes analizados no fue encontrada la Certificación de Línea Oficial y nivel en los casos que el tipo de obra así lo requiera y donde conste la fecha de otorgamiento y firma de recepción.

Descargo: Con la incorporación del Código Urbano, año 2007, se solicita solo en áreas que se determinen en los tejidos establecidos en plano N°4 - tejidos urbanos.

Recomendación: Respuesta parcial a la observación, *solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

5. Observación: Al consultar en el maestro de Obras Privadas (Sistema Magic) los catastros cuyo Derecho de Edificación fueron emitidos dentro del período de análisis, detectamos que varios de ellos no se encuentran cargados en el sistema asociados a un expediente, y algunos tampoco figuran en el Sistema de Trámites Online (arquitectos). A continuación se detallan por fecha de liquidación:

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

Fecha	Catastro	Liquidación	Observación
14/09/20	2178	\$2.736,00	No Sistema Magic, si Sistema de trámites Online (Arquitectos)
17/01/20	3222	\$380,00	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
11/03/20	5374	\$11.652,58	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
26/02/20	5630	\$570,00	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
02/10/20	6744	\$3.966,65	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
22/10/20	7311	\$3.545,65	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
03/03/21	7468	\$24.677,55	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
05/02/20	7793	\$1.520,00	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
19/06/20	8690	\$3.910,20	No Sistema Magic, si Sistema de trámites Online (Arquitectos)
15/01/21	8860	\$4.834,33	No Sistema Magic, si Sistema de trámites Online (Arquitectos)
31/08/20	15580	\$2.690,40	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
18/06/20	16632	\$20.180,36	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
22/10/20	18201	\$1.866,31	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
03/09/20	24003	\$34.218,41	No Sistema Magic, si Sistema de trámites Online (Arquitectos)
23/07/20	26871	\$43.876,40	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
11/12/20	30520	\$2.003,85	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
26/03/20	33840	\$3.859,64	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
17/05/21	34794	\$5.388,39	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
26/05/20	35364	\$44.762,12	No Sistema Magic, si Sistema de trámites Online (Arquitectos)
03/09/20	36486	\$15.525,32	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
28/09/20	39195	\$19.862,01	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
20/03/20	39309	\$6.488,29	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
28/09/20	39846	\$3.857,88	No Sistema Magic, no Sistema de Trámites Online (Arquitectos)
TOTAL		\$262.372,34	

Descargo:

- 2178: Se trata de una ocupación de vía pública, la misma no se carga en Sistema Magic ya que no refiere a una obra que se certifique por colegio con monto imponible. Posteriormente se realizaron planos para ese catastro, por eso se cargo en sistema Online y Magic.
- 3222: mismo caso de ocupación de vía publica sin presentación de planos en sistema Online.
- 5374: no tenemos datos de esa liquidación.
- 5630: mismo caso de ocupación de vía publica sin presentación de planos en sistema Online.

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

- 6744: no tenemos datos de esa liquidación.
- 7468: no tenemos datos de esa liquidación.
- 7793: mismo caso de ocupación de vía publica sin presentación de planos en sistema Online.
- 8690: mismo caso de ocupación de vía publica sin presentación de planos en sistema Online.
- 8860: no tenemos datos de esa liquidación, si esta cargada la liquidación de edificación \$10.705,71 en ambos sistemas.
- 15580: mismo caso de ocupación de vía publica sin presentación de planos en sistema Online.
- 16632: no tenemos datos de esa liquidación.
- 18201: no tenemos datos de esa liquidación.
- 24003: Se debe cargar en Magic Expte: N. 296542/4 f:77.
- 26871: no tenemos datos de esa liquidación.
- 30520: mismo caso de ocupación de vía publica sin presentación de planos en sistema Online.
- 33840: no tenemos datos de esa liquidación.
- 34794: no tenemos datos de esa liquidación.
- 35364: Este expediente se tuvo que rever, ya que la profesional presento erróneo, y se debió cargar en el que correspondía, es decir plano en el catastro I catastro N°34846. También se cambio en planos.
- 36486: Error de tipeo cuando se guardo el archivo, existe documento de liquidación con el catastro correcto, 36846.
- 39195: no tenemos datos de esa liquidación.
- 39309: no tenemos datos de esa liquidación.

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaría 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

- 39846: no tenemos datos de esa liquidación.

Recomendación: Los datos de las liquidaciones informadas, fueron proporcionados mediante correo electrónico el día 29/06/2021 desde el Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados. Deberán controlar los datos de los catastros cargados, ya que al declarar no poseer datos de las liquidaciones, podría deberse a un error de tipeo. Además, aquellos que exponen no haber sido cargados por Sistema Magic por tratarse de ocupación de vía pública, deben volcarse al mismo asociados a un número de catastro, de manera que quede constancia para realizar futuras liquidaciones.

6. Observación: Evidenciamos que desde el Sistema de Trámites Online (Arquitectos) se cerraron 61 (sesenta y uno) trámites por solicitud de Certificados Finales de Obra, pero no coincide con los 88 (ochenta y ocho) Certificados que se encuentran guardados en una carpeta física en el área.

Descargo: Muchos de los certificados que no se encuentran en sistema Online, son anteriores al mismo o solo han sido presentados por propietarios que no tienen acceso al sistema, ya que han cortado relación con el profesional.

Recomendación: Se entiende lo enunciado en el descargo, pero no tenemos evidencias de ello, por lo cual solicitamos que se realice un listado con los certificados emitidos anterior al sistema de arquitectos, con su correspondiente fecha, para justificar la diferencia mencionada. Enviar el mismo a la Oficina de Auditoría.

7. Observación: Observamos que varios de los expedientes solicitados no están foliados y además no presentan un orden lógico con respecto a la presentación de los documentos, lo que dificulta considerablemente el entendimiento de los mismos.

Descargo: Esto se debe a que este tipo de expediente es un expediente técnico, los planos

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

y algunos documentos no deberían foliarse ya que solo algunos quedan en municipalidad, el resto se entrega al propietario una vez aprobado con alguna documentación extra como el permiso de edificación, notificación, informes, entre otros, que el propietario o profesional pueden solicitar.

Recomendación: Realizar la debida foliatura de los documentos que conforman un expediente, con la finalidad de facilitar el manejo de la información que se tramita en ellos a efectos de seguir un orden cronológico, brindando mayor seguridad en su conformación, evitando así modificaciones no controladas y el incumpliendo de las normas existentes.

8. Observación: Los Certificados de Final de Obra y los Informes de Inspección, no están anexados a sus expedientes correspondientes, son guardados en carpetas dentro de la oficina de Obras Privadas.

Descargo: Se imprimen 3 certificados finales de obra, 1 queda en expediente, otro queda en carpeta con firma de entregado y el restante se lo lleva el profesional a propietario.

Recomendación: De los expedientes analizados, en su mayoría no fueron encontrados los Certificados Finales de Obra ni informes de inspección en los mismos, por lo que lo enunciado en el descargo no se cumplimenta siempre. Solicitamos colocar los mismos en sus expedientes correspondientes.

9. Observación: El director a cargo del área en el momento de la auditoría contaba con un sello con el que procedía a la firma de documentos, con la descripción "Dirección de Emprendimientos Privados" sin contar con la subrogancia de dicho puesto. Anteriormente a eso, sellaba como "Coord. Emprendimientos Privados" incumpliendo el mismo requisito.

Descargo: Algunas documentaciones eran enviadas ya que el tramite así lo solicitaba o

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaría 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

quien era director lo requería. Cabe destacar que no se tiene conocimiento del tipo de contratación de ese puesto.

Recomendación: *Solicitar un pedido de informe al Director a cargo en el momento en que ocurrió dicha observación.*

10. Expediente N° 184.884/8 Catastro N° 31.037 (Construcción viviendas s/ plano):

a) **Observación: Técnico:** Se presenta inicialmente plano para la construcción de una vivienda. Luego se presenta un plano Conforme a Obra porque se modifica el proyecto (el Reglamento de Edificación en el punto I.2.4.3. PARA MODIFICACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN establece que cuando las modificaciones y/o ampliaciones son de importancia en cuanto al aumento de sus superficies, previo a su ejecución, deberán presentar ante obras privadas el plano conforme a obra). No hay constancia de que se haya presentado antes de la ejecución. Cambio de proyecto y de profesional. No aparecen planos sellados por el Colegio de Técnicos y M.M.O. y no hay constancia de la liquidación.

Descargo: Este Departamento establece que cuando se presenta un conforme a obra este mismo se va a inspeccionar, en caso de que se haya construido se informa en el tramite Online que se deberá cambiar a un plano de actualización en el caso de que no, el expediente continua con correcciones normales en el sistema de tramites Online sin ninguna observación al respecto. En cuanto al certificado que se menciona como faltante, el mismo se encuentra en foja 3 del expediente y cargado en el tramite digital N° 7481. Se aclara que desde hace algunos años, no se sellan mas los planos por el colegio, sino que se emiten certificados de aportes.

Recomendación: No concuerda lo descripto en el descargo, con lo actuado. Complimentar con el punto I.2.4.3. PARA MODIFICACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN del

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

Reglamento de Edificación.

b) Auditoría: No observado.

11. Expediente N° 251.474/3 Catastro N° 35.365 (Construcción vivienda s/ plano):

a) Observación: Técnico: Se presenta inicialmente plano para la construcción de una vivienda mínima. Luego se presenta un plano Conforme a Obra por 3 (tres) departamentos más (el Reglamento de Edificación en el punto I.2.4.3. PARA MODIFICACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN establece que cuando las modificaciones y/o ampliaciones son de importancia en cuanto al aumento de sus superficies, previo a su ejecución, deberán presentar ante obras privadas el plano conforme a obra). No hay constancia de que se haya presentado antes de la ejecución. Asimismo se produce un cambio en el uso del suelo y no hay constancia de su Factibilidad, aumentando además el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) reglamentario (supera mínimamente aún con la tolerancia del 5%).

Descargo: Se informa que la fecha del expediente es del 24/05/2019, fuera de la fecha de análisis que se indica en Aclaraciones previas en pagina 4 "Listado de expedientes tramitados durante el periodo, de análisis definido, desde febrero de 2020 hasta febrero de 2021", que se extiende hasta el día de la fecha de este informe. Por lo cual no se puede dar una aclaración al respecto del porque se tomo la decisión de contemplar 3.34m² mas respecto a la tolerancia en el FOS.

Recomendación: En el informe se aclara que tanto el alcance en tiempo, como en estructura orgánica, han sido ampliados por razones externas a nuestra Secretaría. Por ello, lo descripto en el descargo no corresponde. No fueron respetados los parámetros urbanísticos informados por el técnico. Cumplimentar con el punto I.2.4.3. PARA MODIFICACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN del Reglamento de Edificación.

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

b) **Auditoría:** No observado.

12. Expediente N° 261.119/2 Catastro N° 20.836 (Construcción departamentos s/ plano):

a) **Observación: Técnico:** No hay constancia de factibilidad en el expediente.

Descargo: La factibilidad se encuentra en el folio N° 8.

Recomendación: Se constató que lo enunciado en el descargo cumple con la documentación archivada en el expediente, por lo tanto queda sin efecto la Observación realizada.

b) **Observación: Auditoría:** Certificado Final de Obra otorgado sin cumplir con las observaciones que se indicaron en el plano. El día 11/12/20 a las 11:06 hs el Inspector por tramite digital determina que quedan observaciones para resolver (medidas visuales, asador sin declarar), pero a las 13:33 hs del mismo día, el Director a cargo expresa que las mismas han sido salvadas en su totalidad y se da la autorización para retirar el Certificado, sin presentar la documentación correspondiente en el expediente.

Descargo: El 11 de Diciembre, quien era Director de Empr. Privados asentó mediante tramite digital que las observaciones de final de obra ya estaban salvadas.

Recomendación: *Solicitar un pedido de informe al Director a cargo en el momento que se realizó dicha autorización.*

13. Expediente N° 273.780/7 Catastro N° 37.353 (Construcción viviendas y locales s/ plano):

a) **Observación: Técnico:** No hay copia de factibilidad en el expediente.

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

Descargo: La factibilidad se encuentra en el folio N° 13.

Recomendación: Se constató que lo enunciado en el descargo cumple con la documentación archivada en el expediente, por lo tanto queda sin efecto la Observación realizada.

b) Auditoría: No observado.

14. Expediente N° 280.475/5 Catastro N° 36.893 (Construcción departamentos s/ plano):

a) Observación: Técnico: No corresponde al período 2020/2021. No hay constancia de factibilidad.

Descargo: La factibilidad se encuentra en el folio N° 19.

Recomendación: Se constató que lo enunciado en el descargo cumple con la documentación archivada en el expediente, por lo tanto queda sin efecto la Observación realizada.

b) Auditoría:

b1) Observación: Certificado Final de Obra otorgado con observaciones detalladas en lápiz en el plano, las cuales quedan en duda si fueron salvadas.

Descargo: Certificado final de obra emitido fuera de fecha de análisis. Aclaración: durante las inspección, el inspector realiza anotaciones en el plano en lápiz, dejando indicado las observaciones que podrá tener el tramite. En nuevas inspecciones se toman en cuenta estas anotaciones pero no indican cumplimiento de ellas, esto si aclara y se deja constancia en tramite Online de final de obra N° 718.

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

Recomendación: Se recomienda dejar constancia tanto en el Sistema Online de Arquitectos, como en el expediente correspondiente, todos los informes de inspecciones realizados para cada catastro, determinando allí si las observaciones fueron o no salvadas.

b2) Observación: La liquidación del Derecho de Edificación y el monto notificado al propietario fue de \$ 72.349,18 en fecha 23/04/2018, pero el mismo fue reliquidado por \$ 22.312,75 el 28/05/20218 y no hay ningún comprobante de notificación al propietario de ello.

Descargo: No se puede determinar los motivos del descuento de la liquidación inicial, la misma esta fuera de fecha de análisis. Se puede ver en parte de atrás de expediente el detalle de liquidación donde se produce el descuento, realizado en 2018.

Recomendación: Cuando por distintos motivos sea necesario modificar un Derecho de Edificación, deben dejar constancia en el expediente de la liquidación anterior con su correspondiente notificación, especificar el motivo por el cual fue reliquidado y la nueva liquidación emitida con su respectiva notificación, de manera que la operación esté justificada. Se solicita que se realice esto para posteriores trámites.

15. Expediente N° 287.465/9 Catastro N° 36.146 (Construcción vivienda s/plano):

a) Técnico: No observado.

b) Observación: Auditoría: Final de obra otorgado, se observa que la distancia de la pileta al eje medianero es no reglamentario y no está declarado en los planos presentados.

Descargo: No emite descargo.

Recomendación: *Solicitar un pedido de informe al Director/Inspector a cargo en el*

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

momento que se otorgó el Certificado Final de Obra.

16. Expediente N° 293.561/1 Catastro N° 39.673 (Construcción departamentos s/ plano):

a) **Técnico:** No observado.

b) **Auditoría:**

b1) Observación: El cambio del profesional de la obra no fue informado según Reglamento de Edificación Ord. N° 4.566 Art. I. 5.2.7., en donde se comunique por nota a la Dirección de Obras Privadas la designación del nuevo profesional, firmada por el mismo, previo aval del Colegio Profesional de incumbencia. Solo presentaron una nota firmada por el profesional saliente, informando el estado de avance de la obra hasta el momento y su renuncia sin acuse de recibo desde el Municipio.

Descargo: La resolución desde el municipio de la baja esta en el folio 13, para la alta del nuevo director de obra se debe firmar los planos, lo cual esta hecho y se debe adjuntar el certificado de colegio por dirección de obra, el cual esta en folio N° 10.

Recomendación: No concuerda los descripto en el descargo, con lo definido según Reglamento de Edificación Ord. N° 4.566 Art. I. 5.2.7. CAMBIO DE PROFESIONAL EN UNA OBRA en donde establece que *“El propietario de una obra en ejecución puede disponer el cambio del profesional interviniente, para lo cual bastará que lo comunique a la Dirección de Obras Privadas por nota que firmará juntamente con el **profesional entrante**.”*. Solo presentaron una nota firmada por el profesional saliente y además no tiene acuse de recibo. Deberán cumplimentar con la normativa en futuras situaciones.

b2) Observación: No fue encontrado ningún Informe de Inspección de obra.

Preparó: Responsable de Calidad	Revisó: Secretaría 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

Descargo: El seguimiento de final de obra esta detallado en Tramite Online N° 9595.

Recomendación: Dentro del sistema de arquitectos no se puede constatar que las observaciones realizadas hayan sido salvadas, dado que no existe archivo adjunto del Informe de Inspección. Se recomienda que para próximos tramites se realice la carga de todos los archivos que justifiquen el otorgamiento del Certificado Final de Obra.

b3) Observación: Certificado Final de Obra otorgado, pero existen observaciones en lápiz de superficies sin declarar (accesos vehiculares, asador y gabinete de gas). Se relaciona con el expediente N° 301.180/6 Catastro N° 39.673 (Solicitud traslado de columna de alumbrado público), debido a que solicitaron el corrimiento de una columna de alumbrado ubicada frente al garage del inmueble, el cual no está declarado como tal en el plano aprobado, ya que figura como jardín.

Descargo: Durante las inspección, el inspector realiza anotaciones en el plano en lápiz, dejando indicado las observaciones que podrá tener el tramite. En nuevas inspecciones se toman en cuenta estas anotaciones pero no indican cumplimiento de ellas, esto si aclara y se deja constancia en tramite Online de final de obra N° 9.595. Este departamento solo informo que el plano anexado en Expte. N° 301.180 coincide con el ultimo plano aprobado en este municipio.

Recomendación: En el trámite online N° 9.595 sólo observan la falta de formulario 25. No existen registros de inspección para verificar las observaciones. *Solicitar informe a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos por la autorización del corrimiento de columna.*

b4) Observación: Certificado Final de Obra mal otorgado, no fue cancelado el Convenio de Pago N° 170.100 para la cancelación del Derecho de Edificación, según Reglamento de Edificación Ord. N° 4.566 Art. 1.2.5.5.

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

Descargo: El punto 1.2.5.5. del reglamento de edificación habla de la falta de pago de los derechos de edificación, en este caso los mismos comenzaron a abonarse en un convenio de pago, fue decisión de quien ocupaba el cargo de Director de emprendimientos privados otorgar de esta manera el certificado final de obra.

Recomendación: Solicitar un pedido de informe al Director a cargo en el momento que se otorgó el Certificado Final de Obra.

17. Expediente Nº 296.586/1 Catastro Nº 33.100 (Construcción vivienda s/ plano):

a) **Técnico:** No observado.

b) **Observación: Auditoría:** Diferencias entre las superficies declaradas en la carátula del expediente (134,17 m²), el plano presentado (148,68 m²), en el Certificado de Aportes Profesionales y Retención de Ley (158,67 m²) y en el Derecho de Edificación liquidado (147 m²).

Descargo: Existe un error en la caratula del expediente, en el plano figuran 148.68 m² pero el certificado del aportes es de 158.67, es decir mas de lo que se requiere. En la liquidación para una construcción nueva, el hecho de indicar los m² de vivienda es solo de manera indicativa, ya que solo se utiliza el monto del certificado de colegio, y según ordenanza no se tiene en cuenta los m² sino el monto del obra.

Recomendación: La mayoría de los expedientes analizados no cuentan con este tipo de errores, y mucho menos en diferentes instancias del trámite. Recomendamos que para los próximos trámites se controle este tipo de errores.

18. Expediente Nº 299.286/5 Catastro Nº 27.593 (Construcción galpón s/ plano):

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

a) **Técnico:** No observado.

b) **Auditoría:**

b1) Observación: Posee dos liquidaciones de los Derechos de Edificación N° 08080, la primera se hizo por el monto de \$ 8.781,47 el 17/02/2021 y la segunda por \$ 21.326,44 el 06/04/2021, ya que fue reliquidado debido a que el inspector detecta construcciones anteriores sin declarar. Falta la notificación de la nueva liquidación del Derecho de Edificación.

Descargo: Se hablo en persona en mostrador el cambio de la liquidación, no se notifico en su momento, se abono el día 30/06/2021.

Recomendación: Cuando por distintos motivos sea necesario modificar un Derecho de Edificación, deben dejar constancia en el expediente de la liquidación anterior con su correspondiente notificación, especificar el motivo por el cual fue reliquidado y la nueva liquidación emitida con su respectiva notificación, de manera que la operación esté justificada. Se solicita que se realice esto para posteriores trámites.

b2) Observación: Construcción realizada sin permiso previo, incumple el Reglamento de Edificación Ord. N° 4.566.

Descargo: Se realizo informe de inspección.

Recomendación: Se toma el descargo como válido ya que se constato la inspección y el cobro de la multa correspondiente. Pero se detectó que existe una diferencia en la liquidación del expediente, ya que la misma debería haber sido de \$21.326,44 y el recibo se cobro por \$22.630,2 (anotado en lápiz en la liquidación), es decir que existe una diferencia que no podemos justificar. *Solicitar pedido de informe sobre dicha liquidación a quien*

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

corresponda.

19. Expediente N° 300.950/3 Catastro N° 33.499 (Construcción vivienda s/ plano):

a) **Técnico:** No observado.

b) **Observación: Auditoría:** No se encontró un Informe de Inspección o acta de constatación del inspector declarando que no se está utilizando la vía pública.

Descargo: No se puede corroborar en el momento de la quita de ocupación de vía pública ya que la obra no ha comenzado. Luego de comenzadas se hacen inspecciones de rutina por la ciudad y en caso de que la estén ocupando sin permiso se intima al propietario.

Recomendación: Recomendamos realizar inspecciones por parte de esta Secretaría, tanto a los usuarios que lo han solicitado como a los que no. Para verificar el cumplimiento según el tiempo de ocupación declarado en los que si lo hayan solicitado (en caso de que no cumplan, debería multarse) y también enviar inspecciones de forma aleatoria a los que no, para determinar si esto es cierto. Toda acta de inspecciones como mencionamos en varias ocasiones, debería estar en el expediente correspondiente o en el Sistema de Arquitectos.

20. Expediente N° 224.509/0 Catastro N° 19.070 (Actualización y ampliación de viviendas s/ plano):

a) **Observación: Técnico:** Debería ser: "Plano conforme a Obra" [proyecto desistido].

Descargo: Se tomo el criterio de titular a los planos como de rectificación de medidas ya que se trataba solamente de estos cambios en la obra. Aun así se podría titular como conforme obra en este caso.

Recomendación: Se constató que lo enunciado en el descargo cumple con 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

documentación archivada en el expediente, por lo tanto queda sin efecto la Observación realizada.

b) Auditoría: No observado.

21. Expediente N° 293.677/1 Catastro N° 32.965 (Actualización plano eléctrico):

a) Observación: Técnico: Es una Actualización. No cumple con la normativa. No se le liquidó por incumplimiento. Falta constancia de Factibilidad (se trató en la Comisión de Desarrollo Urbano).

Descargo: Este expediente se evaluó y liquidó de acuerdo a informe de oficina de código urbano y urbanizaciones, ya que fue factible la superficie de galería sobre retiro.

Recomendación: La División de Urbanismo y Código Urbano no regula las liquidaciones, además no se cobró recargo por actualizar tal cual fue presentado el plano. *Solicitar pedido de informe sobre dicha liquidación a quien corresponda.*

b) Observación: Auditoría: Diferencias entre la superficie declarada en el plano presentado (183,15 m²) y la liquidación del Derecho de Edificación realizada (144,92 m²).

Descargo: Se tomo por error en un plano la superficie que figuraba en un plano que contenía también un error.

Recomendación: Corroborar estos datos de manera que se calcule correctamente la Liquidaciones de los Derechos de Edificación. Se solicita que se realice esto para posteriores trámites.

22. Expediente N° 293.890/0 Catastro N° 4.860 (Regularización local s/ plano):

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

a) **Técnico:** No observado.

b) **Auditoría:**

b1) Observación: Derrumbó paredes internas y construyó en el local, posteriormente vino a declararlo.

Descargo: No emite descargo.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe a quién corresponda para verificar si correspondía o no multa.*

b2) Observación: Se redujo la liquidación del Derecho de Edificación N° 04342 de \$ 11.005,00 a \$ 7.130,00, pero no se justifica el motivo de ello.

Descargo: Este departamento informa que no es el responsable de haber modificado el monto de la liquidación, se deja asentado que la modificación esta realizada en lapicera sobre el documento original.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe al Director a cargo en el momento que se realizo dicha liquidación.*

23. Expediente N° 294.492/4 Catastro N° 24.506 (Actualización vivienda s/ plano):

a) **Técnico:** No observado.

b) **Auditoría:**

b1) Observación: Falta presentación de proyecto eléctrico, según Reglamento de Edificación y presentado por DDJJ - Resolución Interna N° 037.

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

Descargo: Pudo haberse pasado por alto o no solicitado por criterio del visador debido a que es una galería y esta puede mantenerse iluminada por artefactos existentes colocados en paredes en lo que antes era el exterior.

Recomendación: Recomendamos realizar un check list de los documentos con los que debe cumplimentar cada expediente, según el tipo de trámite, para no cometer este tipo de errores o justificar la falta de ello.

b2) Observación: La reliquidación del Derecho de Edificación es incorrecto, debido a que se calcula como si hubiese una única vivienda en el lote, pero en los planos presentados se detallan 3 (tres) unidades.

Descargo: Hubo un error en la liquidación.

Recomendación: Corroborar estos datos de manera que se calcule correctamente la Liquidaciones de los Derechos de Edificación. Se solicita que se realice esto para posteriores trámites.

b3) Observación: No se encuentra anexada al expediente la notificación del monto del Derecho de Edificación reliquidado.

Descargo: No se había notificado de la re liquidación, esta fue seguramente comunicado cuando llamo por teléfono como lo hacen habitualmente.

Recomendación: Cuando por distintos motivos sea necesario modificar un Derecho de Edificación, deben dejar constancia en el expediente de la liquidación anterior con su correspondiente notificación (con acuse de recibo), especificar el motivo por el cual fue reliquidado y la nueva liquidación emitida con su respectiva notificación (con acuse de recibo), de manera que la operación esté justificada. Se solicita que se realice esto para

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

posteriores trámites.

24. Expediente N° 294.669/7 Catastro N° 21.291 (Actualización vivienda s/ plano):

a) **Técnico:** No observado.

b) **Auditoría:**

b1) Observación: Se emitió una liquidación del Derecho de Edificación a fecha 21/05/2020 por el monto de \$ 14.042,98, pero fue reliquidado en fecha 01/07/2020 por el monto de \$ 0,00 justificando el descuento por el desistimiento moratoria decreto N° 9.549 de 17/01/1989. Observamos que esto no es correcto, ya que le anularon la actualización de toda la casa y debería haberlo hecho solo del depósito.

Descargo: Si bien la constancia anexada esta indicado exclusivamente 5,42 m2 a declarar, también indica. Existente 76,70 m2, que es mas superficie que la que hay declarada en planos aprobados en año 1951, bajo el Expte. N° 5017. Por tal motivo, al aceptar esta constancia o no verse observada, se debe tener en cuenta como una superficie ya declarada al municipio en cuanto a los derechos de edificación. El plano se realizo debido a que solo había un croquis, y comparando con ultimo antecedente (N° 5017, año 1951) se indica como a actualizar (dormitorios y deposito).

Recomendación: No coincide el plano de antecedentes sumado a la actualización del depósito en el año 1.989. *Solicitar a quien corresponda que emita descargo de porque se le dio curso al expediente.*

b2) Observación: Presenta un plano no oficial y sin detallar que superficie se actualiza del plano y que se mantiene. Además, delimita una superficie como existente, pero no hay antecedente catastral de ello.

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

Descargo: El plano es oficial ya que lleva la firma de un matriculado, y esta asentado en su colegio, la parte existente es la que figura en plano del año 1951 ya mencionado anteriormente.

Recomendación: El plano que hacemos referencia en la observación no está firmado por un profesional, ni por la Municipalidad. *Solicitar pedido de informe a quien corresponda.*

25. Expediente N° 295.308/1 Catastro N° 2.874 (Actualización vivienda s/ plano):

a) **Técnico:** No observado.

b) **Observación: Auditoría:** La firma de quien retira el plano aprobado no tiene aclaración y difiere de la firma del propietario o del profesional de los planos presentados, según Reglamento de Edificación N° Ord. N° 4.566 Art. 1.2.5.13.

Descargo: Se desconoce quien retiro el expediente pago.

Recomendación: Solicitar firma y aclaración de quienes retiran documentación en el área, de manera que se deje constancia por cualquier tipo de imprevisto. Se solicita que se realice esto para posteriores trámites.

26. Expediente N° 296.589/5 Catastro N° 11.614/11.616 (Local comercial s/ plano):

a) **Observación: Técnico:** No hay detalle de observaciones ni constancia de factibilidad en el expediente.

Descargo: Las observaciones no se realizan en el Expte. físico, sino en el tramite digital (N° 861).

Recomendación: Se constató que lo enunciado en el descargo cumple con 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

documentación archivada en el expediente, por lo tanto queda sin efecto la Observación realizada.

b) Observación: Auditoría: Detalla que no utilizará la vía pública para el acopio de materiales, pero no hay constancia de que se haya constatado en el lugar.

Descargo: No se puede corroborar en el momento de la quita de ocupación de vía pública ya que la obra no ha comenzado. Luego de comenzadas se hacen inspecciones de rutina por la ciudad y en caso de que la estén ocupando sin permiso se intima al propietario.

Recomendación: Recomendamos realizar inspecciones por parte de esta Secretaría, tanto a los usuarios que lo han solicitado como a los que no. Para verificar el cumplimiento según el tiempo de ocupación declarado en los que si lo hayan solicitado (en caso de que no cumplan, debería multarse) y también enviar inspecciones de forma aleatoria a los que no, para determinar si esto es cierto. Toda acta de inspecciones como mencionamos en varias ocasiones, debería estar en el expediente correspondiente o en el Sistema de Arquitectos.

27. Expediente Nº 297.438/4 Catastro Nº 12.180 (Actualización vivienda s/ plano):

a) Observación: Técnico: No hay detalle de la liquidación en el expediente.

Descargo: No emite descargo.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe al Director a cargo en el momento que se realice dicha liquidación.*

b) Auditoría:

b1) Observación: El monto referente a la liquidación del Derecho de Edificación fue de \$ 11.121,67, pero el recibo de cancelación Nº 98.254 en concepto Construcciones Anteriores

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

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

por Saldo, fue confeccionado por un importe de \$ 1.121,67, representado solo el 10% de lo liquidado. El mismo fue confeccionado por el Director a cargo del área.

Descargo: Se informa que el día 29/10/2020 se liquidó el expediente N°297438/4 por un monto de \$11.121.67. Este departamento deja asentado que se ha quitado la liquidación y se ha emitido un recibo por otro monto sin autorización.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe al Director a cargo en el momento que se realice dicha liquidación.*

b2) Observación: Se eliminaron del expediente la liquidación del Derecho de Edificación y la notificación al propietario del monto a cancelar, esto fue constatado ya que contábamos con una copia anterior donde si se encontraban estos documentos.

Descargo: Se informa que el día 29/10/2020 se liquidó el expediente N°297438/4 por un monto de \$11.121.67. Este departamento deja asentado que se ha quitado la liquidación y se ha emitido un recibo por otro monto sin autorización.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe al Director a cargo en el momento que se realice dicha liquidación.*

b3) Observación: No se realiza la aclaración de quien retira los planos.

Descargo: No emite descargo.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe al Director a cargo en el momento del retiro de planos.*

28. Expediente N° 297.704/1 Catastro N° 22.426 (Actualización vivienda s/ plano):

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

a) **Técnico:** No observado.

b) **Observación: Auditoría:** Los planos se encuentran firmados por un profesional, pero la liquidación desde el Colegio de Arquitectos por el trabajo realizado se hizo a otro en fecha 26/10/2020.

Descargo: El expediente fue iniciado por un profesional, que luego cambio debido a sus incumbencias, si bien no se realizo el mismo cambio en colegio de arquitectos, se ordeno que se firmaran por el nuevo profesional.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe a quien ordenó que se proceda de esa manera.*

29. Expediente N° 297.728/8 Catastro N° 34.860 (Actualización vivienda s/ plano):

a) **Observación: Técnico:** No figuran las observaciones en el expediente.

Descargo: Las observaciones no se realizan en el Expte. físico, sino en el tramite digital (N° 7787).

Recomendación: Se constató que lo enunciado en el descargo cumple con la documentación adjunta en el trámite digital, por lo tanto queda sin efecto la Observación realizada.

b) **Observación: Auditoría:** Falta plano en vegetal, según Art. 1. 3 del Código de Edificación: *“Los planos a presentar deberán responder a las siguientes características: papel transparente y las copias heliográficas”.*

Descargo: Desde que se ha comenzado con el sistema digital, quienes antes eran directores, tomaron el criterio de presentar 3 copias en papel.

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

Recomendación: Se deberían tomar los recaudos legales correspondientes, de manera que se justifique el incumpliendo al Reglamento de Edificación.

30. Expediente N° 298.728/7 Catastro N° 25.900 (Actualización vivienda s/ plano):

a) **Observación: Técnico:** Tiene una multa que no está claro en el expediente si se efectivizó (incumple con el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y Medianera). El propietario hace un descargo para no pagarla. No se ve constancia de la declaración jurada de Electricidad en el expediente.

Descargo: El profesional en representación de la propietaria, acudió reiteradas veces insistiendo en disconformidad en la liquidación, este en la ultima visita adjunto una nota de descargo firmada por la propietaria. Como consecuencia quien estaba como director ordeno que se re liquidara el expediente teniendo en cuenta la ordenanza tributaria del año 2021.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe al Director que autorizó dicho cambio en la liquidación.*

b) **Observación: Auditoría:** Se realizó una reducción del monto de la multa al 50% según Ordenanza N° 5.235 Art 154º, que establece este beneficio siempre y cuando la persona se presente espontáneamente a regularizar su situación hasta el 30 de junio de 2021, pero en esto no sucedió así.

Descargo: El profesional en representación de la propietaria, acudió reiteradas veces insistiendo en disconformidad en la liquidación, este en la ultima visita adjunto una nota de descargo firmada por la propietaria. Como consecuencia quien estaba como director ordeno que se re liquidara el expediente teniendo en cuenta la ordenanza tributaria del año 2021.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe al Director que autorizó dicho cambio en*

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

la liquidación.

31. Expediente N° 283.189/9 (Inspección servicio mayorista p/ verificación de condiciones técnicas y de seguridad):

a) Observación: Técnico: No es una inspección generada por la Secretaría de Desarrollo Urbano de entonces.

Descargo: Este Departamento no tuvo participación en este expediente.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

b) Observación: Auditoría: No está resuelto el expediente desde fecha 18/05/2018 que fue pasado a la División de Conformidad de Radicación de Usos de Suelo.

Descargo: Este Departamento no tuvo participación en este expediente.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

32. Expediente N° 296.922/1 Catastro N° 2.713/25.226 (Relevamiento antenas s/ plano):

a) Observación: Técnico: Es un revelamiento de antenas. No aparece la factibilidad.

Descargo: La factibilidad se encuentra dentro de una carpeta transparente, la misma también se puede encontrar en el expediente de factibilidad N°293337/2.

Recomendación: *Presentar copia de la Factibilidad a la Oficina de Auditoría.*

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

b) Observación: Auditoría: Falta la Factibilidad de la actividad, según Ord. N° 5.121 Art. 5° 1 y Ley Provincial N° 12.362.

Descargo: La factibilidad se encuentra dentro de una carpeta transparente, la misma también se puede encontrar en el expediente de factibilidad N°293337/2.

Recomendación: *Presentar copia de la Factibilidad a la Oficina de Auditoría.*

33. Expediente N° 297.418/6 Catastro N° 19.479 (Relevamiento Cartel s/ plano):

a) Observación: Técnico: Es un Relevamiento de cartel. No consta el cálculo estructural.

Descargo: Se presento declaración jurada Anexo I por estructuras por orden del Director en ese momento.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe al Director a cargo, quien ordenó que se procesa de esa manera.*

b) Auditoría:

b1) Observación: Cartel no reglamentario incumple con distancias, no fue adecuado o retirado según lo establecido por Ord. N° 4.765 Bis. Art.18.

Descargo: Se multo al propietario por cartelería (ver liquidación) ya que no iba a retirar la misma.

Recomendación: La ordenanza establece que deben adecuarse no multarse. *Solicitar pedido de informe a quien definió que se procesa de esa manera.*

b2) Observación: Se informa que el seguro por responsabilidad civil esta pagado pero

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

solo hasta el mes de agosto del 2020, mientras que el expediente finalizó en octubre del 2020.

Descargo: Al momento de la presentación del tramite la póliza estaba vigente.

Recomendación: La póliza debe estar en vigencia durante todo el período que se otorga el permiso. Se solicita que se tenga en cuenta esto para posteriores trámites.

b3) Observación: No es presentado el relevamiento estructural solicitado por el Inspector el día 25/09/20 a las 09:05 hs desde el Sistema de Trámites Online, igualmente ese mismo día a las 11:29 hs el Director a cargo cambia el estado del expediente manifestando que se ha cumplimentado con las observaciones, pasándolo para que sea liquidado el Derecho de Edificación sin la documentación pertinente.

Descargo: Se presento declaración jurada Anexo I por estructuras por orden del Director en ese momento.

Recomendación: *Solicitar pedido de informe al Director a cargo, quien ordenó que se procesa de esa manera.*

b4) Observación: No se encontró ningún Informe de Inspección en el expediente y tampoco en el Sistema de Trámites Online.

Descargo: Las inspecciones realizadas están en otro expediente donde se ha tramitado la habilitación comercial de la actividad.

Recomendación: Especificar el número de expediente donde se ha tramitado y presentar copia del Informe de Inspección a la Oficina de Auditoría.

34. Expediente Nº 301.180/6 Catastro Nº 39.673 (Solicitud de traslado de columna de

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

alumbrado público):

a) Observación: Técnico: Solicitud para correr una columna de alumbrado público. Se ejecuta a pesar de no haber presentado el propietario un plano con proyecto de garage.

Descargo: Este departamento solo informo que el plano anexado en Expte N° 301180 coincide con el ultimo plano aprobado en este municipio.

Recomendación: *Pedir informe a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos por la autorización del corrimiento de columna*

b) Observación: Auditoría: Se inicia expediente para corrimiento de columna por estar frente a un garage y en los planos detalla que es un jardín, por lo que no corresponde la acción y tampoco fue informado por obras que existe un trámite de construcción. Igualmente desde la Secretaría de Obras y Servicios Públicos dieron permiso para el corrimiento de la columna.

Descargo: Este departamento solo informo que el plano anexado en Expte N° 301180 coincide con el ultimo plano aprobado en este municipio.

Recomendación: *Pedir informe a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos por la autorización del corrimiento de columna*

35. Expediente N° 186.120/2 Catastro N° 16.009 (Zonificación venta de pirotecnia):

a) Técnico: Es del año 2004.

b) Observación: Auditoría: La actividad se encuentra habilitada hace 17 (diecisiete) años y no fue encontrado ningún Informe de Inspección posterior a ello, en el que se verifique que la actividad siga cumplimentando con los requisitos que fueron impuestos,

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

según Ordenanza N° 2.674.

Descargo: No es tarea de este departamento coordinar este tipo de inspecciones a comercios.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

36. Expediente N° 269.405/7 Catastro N° 4.412 (Factibilidad construcción local comercial y departamentos):

a) Observación: Técnico: Está bien la factibilidad aunque no cumple con el FOS (Factor de Ocupación del Suelo), esta observación se hace en el trámite de construcción.

Descargo: En plano de trámite de factibilidad, si se usa la tolerancia se llega a cumplimentar con FOS.

Recomendación: Se verificó y no fue respetado el FOS incluyendo la tolerancia en el cálculo según lo definido por Código Urbano. *Solicitar pedido de informe a quien corresponda.*

b) Auditoría: No observado.

37. Expediente N° 269.937/9 (Factibilidad geriátrico categoría B) y N° 272.678/4 Catastro N° 36.776/36.777 (Zonificación geriátrico categoría B):

a) Observación: Técnico: No observado.

b) Auditoría:

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

b1) Observación: No fue presentada la Constancia de Habilitación en el ente provincial correspondiente que fue solicitada en varias ocasiones.

Descargo: No es tarea de este departamento coordinar este tipo de inspecciones a estas actividades.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

b2) Observación: En el expediente no fue encontrado ningún Informe de Inspección posterior Habilitación de la actividad 05/09/2019, en la que se verifique que la institución siga cumplimentando con los requisitos que fueron impuestos, según Ordenanza N° 4.903.

Descargo: No emite descargo.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

38. Expediente N° 271.017/6 (Factibilidad construcción local farmacia) y 297.930/0 (Zonificación) Catastro N° 2.952:

a) Observación: Técnico: Trámite desprolijo. Folios corregidos que no coinciden con los informes. Informes a destiempo y sin una correlatividad. NO ES UN TRÁMITE EXCLUSIVO de la Secretaría de Desarrollo Urbano; intervienen otras áreas de otras secretarías, con lo cual es para destacar que las desprolijidades también les competen a estas últimas. Hay observaciones y condicionantes de Ingeniería de Tránsito que inspeccionando en el lugar no se han materializado ni tampoco se les ha informado a los propietarios y/o profesionales de los mismos.

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

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

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento, control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una factibilidad.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

b) Observación: Auditoría: El Informe emitido por el Departamento de Ordenamiento Vial e Ingeniería de Tránsito recomendó en fecha 01/12/2020 invertir la circulación interna del estacionamiento privado del local, ya que el mismo representaba un factor de riesgo para los clientes que deban ingresar al comercio, al estar ubicado en uno de los principales accesos a la Ciudad y utilizada por el transporte de cargas. La Secretaria de Ambiente y Movilidad el 21/12/2020 expresa que las recomendaciones a pesar de ser acertadas, llegan a destiempo porque el local ya fue inaugurado, y solicita a la Jefa de Ingeniería de Tránsito gestionar con las demás áreas para resolver dicha situación. A la fecha no se informó o documentó en el expediente que la situación haya cambiado.

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento, control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una factibilidad.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

39. Expediente Nº 283.694/8 Catastro Nº 723 (Factibilidad instalación cartel):

a) Observación: Técnico: No consta la copia del Acta de la Comisión de Patrimonio Urbano.

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

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento, control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una factibilidad.

Recomendación: *Solicitar a quienes forman parte de la Comisión que emitan el descargo correspondiente a lo observado.*

b) **Auditoría:** No observado.

40. Expediente N° 290.620/4 Catastro N° 19.100 (Solicitud aprobación instalación parklet) y N° 291.550/2 (Zonificación):

a) **Observación: Técnico:** Se relaciona con los expedientes N° 205.736/2 y N° 291.550/2 solicitud para la colocación de un Parklet y actualización de la habilitación.

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento, control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una habilitación.

Recomendación: *Solicitar descargo a los responsables del seguimiento de dicha habilitación, según período de vigencia definido por decreto.*

b) **Observación: Auditoría:** La factibilidad para la instalación temporaria en la vía pública de una plataforma urbana denominada "Parklet" frente a dicho establecimiento, fue otorgada a partir del Decreto N° 49.972 por el plazo de 1 (uno) año, por lo que el permiso se encuentra vencido desde fecha 05/12/2020.

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento,

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

control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una habilitación.

Recomendación: *Solicitar descargo a los responsables del seguimiento de dicha habilitación, según período de vigencia definido por decreto.*

41. Expediente N° 291.841/5 Catastro N° 726 (Factibilidad instalación de parklet):

a) Observación: Técnico: Autorización por un año. No hay constancia de renovación.

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento, control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una factibilidad.

Recomendación: *Solicitar descargo a los responsables del seguimiento de dicha habilitación, según período de vigencia definido por decreto.*

b) Observación: Auditoría: La factibilidad para la instalación temporaria en la vía pública de una plataforma urbana denominada "Parklet" frente a dicho establecimiento, fue otorgada a partir del Decreto N° 50.322 por el plazo de 1 (uno) año, por lo que el permiso se encuentra vencido desde fecha 18/02/2021.

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento, control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una factibilidad.

Recomendación: *Solicitar descargo a los responsables del seguimiento de dicha habilitación, según período de vigencia definido por decreto.*

42. Expediente N° 297.075/4 Catastro N° 35.556/34.939 (Factibilidad estructura soporte de antenas):

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

a) Observación: Técnico: Regularización de Antena instalada en club La Cañada según nueva normativa. Trámite inconcluso. Para dictamen.

Descargo: Expediente de Factibilidad que espera un dictamen de Fiscalía, no intervenimos en el seguimiento de este expediente, solo las inspecciones e informes que esta área crea conveniente y oportuno realizar.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

b) Observación: Auditoría: Fue pasado en fecha 19/11/2020 a Fiscalía para dictamen. El expediente fue devuelto a Obras Privadas el día 01/06/2021 sin dictaminar.

Descargo: Expediente de Factibilidad que espera un dictamen de Fiscalía, no intervenimos en el seguimiento de este expediente, solo las inspecciones e informes que esta área crea conveniente y oportuno realizar.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

43. Expediente Nº 297.753/6 Catastro Nº 7.793 (Factibilidad instalación parklet):

a) Observación: Técnico: El trámite está inconcluso (no está el Decreto Firmado); no hay constancia del recibido de la notificación al propietario sobre las observaciones a considerar. El Parklet está instalado.

Descargo: Expediente de Factibilidad que espera un decreto de Fiscalía, no intervenimos en el seguimiento de este expediente, solo las inspecciones e informes que esta área crea conveniente y oportuno realizar.

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

Recomendación: *Solicitar descargo a los responsables del seguimiento de dicha habilitación, y a quienes se encarguen de las inspecciones de locales comerciales.*

b) Auditoría:

b1) Observación: La factibilidad para la instalación temporaria en la vía pública de una plataforma urbana denominada "Parklet" frente a dicho establecimiento, tiene un proyecto de decreto para autorizarla hasta el mes de abril 2021, que fue pasado para dictamen a Fiscalía en fecha 02/12/2020 pero a la fecha sigue sin sancionarse. Pese a esto, el parklet se encuentra en funcionamiento frente a la actividad (mandar a un inspector para constatar).

Descargo: Expediente de Factibilidad que espera un decreto de Fiscalia, no intervenimos en el seguimiento de este expediente, solo las inspecciones e informes que esta área crea conveniente y oportuno realizar.

Recomendación: *Solicitar descargo a los responsables del seguimiento de dicha habilitación, y a quienes se encarguen de las inspecciones de locales comerciales.*

b2) Observación: No se respetó lo establecido por Ingeniería de Tránsito, que definió que en caso de reinicio de clases 2021 se debía rever la situación, dado que el conflicto es elevado y el sector congrega además establecimientos sanitarios.

Descargo: Expediente de Factibilidad que espera un decreto de Fiscalia, no intervenimos en el seguimiento de este expediente, solo las inspecciones e informes que esta área crea conveniente y oportuno realizar.

Recomendación: *Solicitar descargo a los responsables del seguimiento de dicha habilitación, y a quienes se encarguen de las inspecciones de locales comerciales.*

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

44. Expediente N° 298.102/5 Catastro N° 10.821 (Factibilidad bar con utilización de terraza):

a) Observación: Técnico: Inicio del expediente el 30/11/20 y supuesta notificación (no tiene el recibido la nota) al propietario el 28/12/20.

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento, control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una factibilidad.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

b) Auditoría: No observado.

45. Expediente N° 299.922/5 Catastro N° 14.108 (Factibilidad construcción salón de eventos deportivos):

a) Observación: Técnico: Inicio del expediente el 15/03/21 y supuesta notificación (no tiene el recibido la nota) al propietario el 06/04/21.

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento, control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una factibilidad.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

b) Auditoría: No observado.

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

46. Expediente Nº 300.253/2 Catastro Nº 18.733 (Factibilidad servicios de manipulación de cargas) y Nº 300.589/9 (Zonificación):

a) **Técnico:** No observado.

b) **Observación: Auditoría:** Se realizó el Uso Conforme sin la aprobación de Obras Privadas. El expediente es pasado desde Uso Conforme al Director a cargo del área, y éste define darle continuidad.

Descargo: Este departamento solo esta encargado de informar condiciones que refieran a nuestra área de alcance una vez inspeccionado el lugar, no de el seguimiento, control de informes y orden de este tipo de expediente que refieren a una factibilidad.

Recomendación: *Solicitar al área competente que emita el descargo correspondiente a lo observado.*

8. CONCLUSIÓN

El objetivo de esta auditoría fue que las áreas competentes a las observaciones realizadas pudieran realizar su descargo correspondiente, hecho que no ocurrió con la respuesta presentada (solo se respondió lo correspondiente al Dpto de Cord. y Gestión de Emprendimientos Privados). Por ello en algunos casos recomendamos solicitar el pertinente descargo a las áreas y personal responsable, el cual deberán enviar mediante nota con evidencia respaldatoria a nuestra Oficina. Recordamos que en la primer parte del informe explicamos que el alcance de la auditoria tanto en tiempo como en estructura, viró del Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados a la Dirección de Emprendimientos Privados, tomando allí también a los demás departamentos de Factibilidades, Catastro, otros, por ello el descargo debería haber sido en conjunto con todos

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

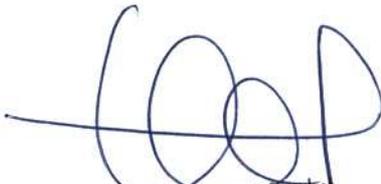
 Ciudad de Rafaela GOBIERNO MUNICIPAL	Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia	
	Informe Final	IF02
		V5

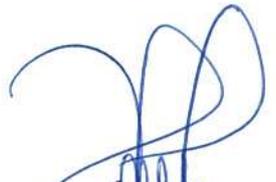
los departamentos.

El presente Informe Final N° 84 correspondiente a la Auditoría "Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados", quedará sujeto a un proceso de "Seguimiento de Observaciones y Recomendaciones" con el fin de verificar el tratamiento de las recomendaciones realizadas y, en caso de corresponder, determinar su regularización.

Se considera conveniente plasmar un plazo de **11 meses (Noviembre 2022)**, para realizar un monitoreo de las medidas tomadas y los resultados de su aplicación.

Rafaela, 16 de diciembre del 2021.-


 Lic. Estefanía Gaucha
 AUDITORA


 Lic. Zulma Gani
 Jefa Dpto. de Auditoría


 DRA. CECILIA GALLARDO
 Secretaria de Auditoría
 Evaluación y Transparencia

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