

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <p><b>Ciudad de Rafaela</b><br/>GOBIERNO MUNICIPAL</p> | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

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

**INFORME FINAL Nº 129**

**Planificado**

**“Seguimiento del Dirección de Emprendimientos Privados”**



**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

## ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. OBJETO.....</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>2. MARCO TEÓRICO Y NORMATIVO.....</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>3. ALCANCE.....</b>                                   | <b>4</b>  |
| <b>4. ACLARACIONES PREVIAS.....</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>5. ANÁLISIS.....</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>6. RESULTADOS OBTENIDOS.....</b>                      | <b>45</b> |
| <b>7. OBSERVACIONES, DESCARGO Y RECOMENDACIONES.....</b> | <b>54</b> |
| <b>8. CONCLUSIÓN.....</b>                                | <b>54</b> |

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>V5 |

## 1. OBJETO

**Seguimiento** del Proyecto de Auditoría N° 84 “**Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados**”. 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 N° 4.170 – 22/05/2008 (t.o. Ord. N° 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 N° 4.566 – 25/08/1976 (t.o. Ord. N° 5.916 y N° 6.799): Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rafaela.
- Decreto N° 30.216 – 29/12/2008: Reglamentación Clasificación de los Usos del Suelo.
- Resolución Interna N° 922 – 07/07/2009: Aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS).
- Resolución Interna N° 941 – 29/12/2010: Define Suelo No Urbanizable.
- Ordenanza Tributaria N° 5.147 – 20/12/2019.
- Ordenanza Tributaria N° 5.235 – 28/01/2021.
- Decreto N° 51.202 – 08/01/2021: Organización y Funciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano.
- Decreto N° 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 N° 9.549 – 17/01/1989: Acogimiento al régimen de regularización de los

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

Derechos de Edificación según Ord. N° 2.284.

- Ordenanza N° 5.121 – 13/09/2019: Antenas.
- 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. Análisis de Información en el periodo comprendido entre Noviembre del 2022 a Febrero del 2023.

### 4. ACLARACIONES PREVIAS

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

El proyecto inició en fecha 18 de Noviembre del 2022, con la nota de inicio de seguimiento solicitando al área que informe sobre el avance en la concreción de las recomendaciones realizadas en el Informe Final N° 84 “Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados”, la cual fue respondida dentro del plazo establecido.

## 5. ANÁLISIS

A continuación se describen las **observaciones y recomendaciones** del Informe Final N° 84: “ Departamento de Coordinación y Gestión de Emprendimientos Privados”:

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

**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

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

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 rever 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:

|  |  |  |                        |
|--|--|--|------------------------|
| <b>Preparó:</b> Responsable de Calidad | <b>Revisó:</b> Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia | <b>Aprobó:</b> Secretaria de Auditoría, Evaluación y Transparencia | <b>Fecha:</b> 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 |

|  |  |  |                        |
|--|--|--|------------------------|
| <b>Preparó:</b> Responsable de Calidad | <b>Revisó:</b> Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia | <b>Aprobó:</b> Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia | <b>Fecha:</b> 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 |
|          |          |               |               |          |        |          |             | <b>\$ -32.555,55</b> |                        |

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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:

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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) |
| <b>TOTAL</b> |          | <b>\$262.372,34</b> |   |

**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.

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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.

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>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

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>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. Cumplimentar con el punto I.2.4.3. PARA MODIFICACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN del

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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 3.34m<sup>2</sup> 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.

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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.

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>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.

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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 Nº 287.465/9 Catastro Nº 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*

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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 comuniqué 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 lo 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 comuniqué 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.

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>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.

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

**Descargo:** El punto I.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 N° 296.586/1 Catastro N° 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 m<sup>2</sup>), el plano presentado (148,68 m<sup>2</sup>), en el Certificado de Aportes Profesionales y Retención de Ley (158,67 m<sup>2</sup>) y en el Derecho de Edificación liquidado (147 m<sup>2</sup>).

**Descargo:** Existe un error en la caratula del expediente, en el plano figuran 148.68 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 N° 299.286/5 Catastro N° 27.593 (Construcción galpón s/ plano):**

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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*

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>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

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

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

**b) Auditoría:** No observado.

**21. Expediente Nº 293.677/1 Catastro Nº 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 m<sup>2</sup>) y la liquidación del Derecho de Edificación realizada (144,92 m<sup>2</sup>).

**Descargo:** Se tomó 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 Nº 293.890/0 Catastro Nº 4.860 (Regularización local s/ plano):**

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y<br/>Transparencia</b> |      |
|  | 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.

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>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

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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.

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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 Nº 295.308/1 Catastro Nº 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 Nº Ord. Nº 4.566 Art. I.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 Nº 296.589/5 Catastro Nº 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 (Nº 861).

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

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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 N° 297.438/4 Catastro N° 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 N° 98.254 en concepto Construcciones Anteriores

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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):**

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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. I. 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.

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>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*

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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.*

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

**b) Observación: Auditoría:** Falta la Factibilidad de la actividad, según Ord. N° 5.121 Art. 5º 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 presentó 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

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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 N° 301.180/6 Catastro N° 39.673 (Solicitud de traslado de columna de**

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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,

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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 tramite 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:**

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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 desprolijado. 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.

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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 N° 283.694/8 Catastro N° 723 (Factibilidad instalación cartel):**

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

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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,

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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):**

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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.

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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.*

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | 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.

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

**46. Expediente N° 300.253/2 Catastro N° 18.733 (Factibilidad servicios de manipulación de cargas) y N° 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.*

## 6. RESULTADOS OBTENIDOS

Cada Observación puede tener cuatro estados, según corresponda:

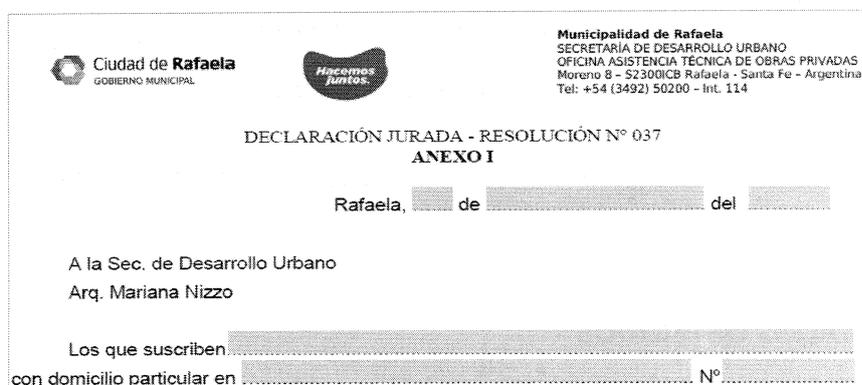
- **REGULARIZADA:** Significa que se subsanó la observación.
- **EN TRÁMITE:** Define que se iniciaron acciones. Por ejemplo elaboración de normas y procedimientos, sumarios iniciados, entre otros, pero aún no se subsanó del todo la observación.
- **SIN ACCIÓN CORRECTIVA:** No regularizada.
- **NO REGULARIZABLE:** Significa que por las características de la observación no es posible su regularización.

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>V5 |

A continuación se detallarán los resultados obtenidos de acuerdo a las respuestas recibidas y la información analizada por el equipo auditor; y se determinará el estado de las recomendaciones anteriormente mencionadas:

1. Según se manifiesta en la respuesta a la nota de inicio de seguimiento, ya se corrigieron las declaraciones juradas pero todavía no se ha enviado a soporte técnico para que cargue las correctas, dentro de la página del municipio. Se verificó lo enunciado, por lo tanto esta recomendación queda **EN TRÁMITE**, hasta que sean subidas correctamente a la página del Municipio. Adjuntamos la impresión de pantalla del mismo:



Municipalidad de Rafaela  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO  
 OFICINA ASISTENCIA TÉCNICA DE OBRAS PRIVADAS  
 Moreno 8 - S2300ICB Rafaela - Santa Fe - Argentina  
 Tel: +54 (3492) 50200 - Int. 114

DECLARACIÓN JURADA - RESOLUCIÓN N° 037  
**ANEXO I**

Rafaela, [redacted] de [redacted] del [redacted]

A la Sec. de Desarrollo Urbano  
 Arq. Mariana Nizzo

Los que suscriben [redacted]  
 con domicilio particular en [redacted] N° [redacted]

2. Desde el área nos informan que las notificaciones están siendo enviadas por un nuevo responsable, con el objetivo de que la tarea la realice una misma persona y no haya momentos en que no se disponga de este servicio. De todas formas, creemos conveniente que se archiven las notificaciones en el expediente de cada catastro, para que a la hora de realizar el recibo correspondiente se determine si corresponde o no el interés, por lo tanto la recomendación queda **EN TRÁMITE**.

3. Dado la complejidad de realizar un decreto por Ocupación y Uso de la Vía Pública de todas las obras a realizar, como lo determinar el Reglamento de Edificación, recomendamos poder hablar con Fiscalía para que informe si es posible realizar una modificación del mismo

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

o acto legal que corresponda, donde se manifieste que se pueda por ejemplo, realizar una declaración jurada en donde se determine el uso de la vía pública y sus responsabilidades según el tipo de obra a realizar. En caso de poder modificarse, hablar con informática para realizar un pdf modificable para que se complete automáticamente y pueda vincularse con el sistema de arquitectos on line y magic. Enviar a esta Dirección el dictamen de fiscalía. Recomendación **EN TRÁMITE**.

4. Igual que el punto anterior, pedir un dictamen a fiscalía para que se pueda simplificar su realización con un certificado de amojonamiento para el cumplimiento de este punto. Enviar a esta Dirección el dictamen de fiscalía. Recomendación **EN TRÁMITE**.

5. Entendemos que los errores de tipeo o formales pueden existir sobre esto, y siguen existiendo ya que se verificó, en el período analizando nuevos casos, en que no se encuentra el número de catastro mencionado, por ello solicitamos que se contacten con el área de informática para ver la posibilidad de que el catastro pueda ser consultado desde el sistema magic y así evitar errores. Recomendación **EN TRÁMITE**.

6. Se informó que los certificados correspondientes a la carpeta pueden estar duplicados, por ello solicitamos rever un nuevo modo de guardado de los mismos. Recomendación **NO REGULARIZABLE**.

7. Hemos solicitado varios expedientes posteriores a la auditoría y en su mayoría se encuentran foliados, aunque algunos tienen las hojas mal ordenadas a pesar de estar numeradas correctamente. Recomendación **REGULARIZADA**.

8. Hemos solicitado varios expedientes para determinar si tiene el certificado final de obra y las actas de inspecciones. Corroboramos solo el certificado pero no así las actas.

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |            |
|  | Informe Final  | IF02<br>V5 |

Recomendación **EN TRÁMITE.**

9. El Director a cargo al momento de la auditoría fue removido de su función, con la cual la recomendación es **NO REGULARIZABLE.**

10. El Expediente N° 184.884/8 Catastro N°31.037 (Construcción viviendas s/plano) fue cerrado en Noviembre del 2020 con los errores manifestados. **NO REGULARIZABLE.**

11. Expediente N° 251.474/3 Catastro N° 35.365 (Construcción vivienda s/ plano) fue cerrado en Mayo del 2019 con las observaciones manifestadas. **NO REGULARIZABLE.**

12. Expediente N° 261.119/2 Catastro N° 20.836 (Construcción departamentos s/ plano) fue cerrado en Noviembre del 2020 con las observaciones manifestadas y además el Director a cargo al momento de la auditoría fue removido de su función, con la cual la recomendación es **NO REGULARIZABLE.**

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

14. Expediente N° 280.475/5 Catastro N° 36.893 (Construcción departamentos s/ plano) fue cerrado en Febrero del 2019 con las observaciones manifestadas. **NO REGULARIZABLE.**

15. Expediente N° 287.465/9 Catastro N° 36.146 (Construcción vivienda s/plano) fue cerrado en Febrero del 2019 con las observaciones manifestadas y además, el Director a cargo al momento de la auditoría fue removido de su función con la cual la recomendación es **NO REGULARIZABLE.**

16. Expediente N° 293.561/1 Catastro N° 39.673 (Construcción departamentos s/ plano) fue cerrado en Marzo del 2021 con las observaciones manifestadas, faltó cumplimiento de la

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

recomendación b3, que solicitaba el pedido de informe a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos por el corrimiento de la columna, pero sí se cumplimentó con la observación b4 ya que el Director al momento de la auditoría fue removido de su cargo. **NO REGULARIZABLE.**

Por otra parte, el área auditada sugirió realizar una reunión con el Colegio de Profesionales para poder determinar una responsabilidad compartida con el tema de CAMBIO DE PROFESIONAL EN UNA OBRA.

**17.** Expediente N° 296.586/1 Catastro N° 33.100 (Construcción vivienda s/ plano) fue cerrado en Septiembre del 2020 con las observaciones manifestadas, pero se corroboró a través de la verificación de varios expedientes, que no se encuentran errores de diferentes medidas. **NO REGULARIZABLE.**

**18.** Expediente N° 299.286/5 Catastro N° 27.593 (Construcción galpón s/ plano) fue cerrado en Junio del 2021 con las observaciones manifestadas, hemos solicitado expedientes posteriores a la auditoría para verificar que contengan las liquidaciones, y las mismas fueron encontradas. Respecto de la sugerencia de utilizar correo electrónico para notificar las mismas, sugerimos que si se elige este medio, se deje acuse de recibo y el mismo sea archivado en el expediente correspondiente. **NO REGULARIZABLE.**

**19.** Expediente N° 300.950/3 Catastro N° 33.499 (Construcción vivienda s/ plano) fue pasado a “Deudas” (falta el pago del derecho de edificación) en Noviembre del 2022 con las observaciones manifestadas de todas formas, siguen sin estar las actas de inspecciones en el expediente correspondiente. **NO REGULARIZABLE.**

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

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

21. Expediente N° 293.677/1 Catastro N° 32.965 (Actualización plano eléctrico) fue cerrado en Julio del 2020 con las observaciones manifestadas y faltó el pedido de informe sobre la liquidación, **NO REGULARIZABLE**.

22. Expediente N° 293.890/0 Catastro N° 4.860 (Regularización local s/ plano). El Director a cargo en el momento de la auditoría fue removido de su función, con la cual la recomendación es **NO REGULARIZABLE**.

23. Expediente N° 294.492/4 Catastro N° 24.506 (Actualización vivienda s/ plano), observación B1 **REGULARIZADA**, se ha realizado el check list. De todas formas, el expediente se cerró con las observaciones manifestadas con la cuál las demás recomendaciones son **NO REGULARIZABLES**.

24. Expediente N° 294.669/7 Catastro N° 21.291 (Actualización vivienda s/ plano) fue cerrado en Julio del 2020 con las observaciones manifestadas y además el Director a cargo en el momento de la auditoría fue removido de su función, con lo cual la recomendación es **NO REGULARIZABLE**.

25. Expediente N° 295.308/1 Catastro N° 2.874 (Actualización vivienda s/ plano) fue cerrado en Julio del 2020 con las observaciones manifestadas de todas formas han tomado en cuenta la sugerencia, **NO REGULARIZABLE**.

26. Expediente N° 296.589/5 Catastro N° 11.614/11.616 (Local comercial s/ plano) fue cerrado en 2018 con las observaciones manifestadas, pero no acataron con la recomendación de dejar una copia del acta de inspección en el expediente correspondiente, **NO REGULARIZABLE**.

27. Expediente N° 297.438/4 Catastro N° 12.180 (Actualización vivienda s/ plano) fue

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

cerrado con las observaciones mencionadas pero el Director a cargo en el momento de la auditoría fue removido de su función, con la cual la recomendación es **NO REGULARIZABLE**.

28. Expediente N° 297.704/1 Catastro N° 22.426 (Actualización vivienda s/ plano) fue cerrado en Diciembre del 2020 con las observaciones manifestadas y sin realizar el pedido de informe correspondiente, **SIN ACCIÓN CORRECTIVA**.

29. Expediente N° 297.728/8 Catastro N° 34.860 (Actualización vivienda s/ plano) fue cerrado en Noviembre del 2020 con las observaciones manifestadas, **NO REGULARIZABLE**.

En cuanto a la presentación de los planos en vegetal como lo determina el Art. 1. 3 del Código de Edificación, los mismos ya no son utilizados, por lo que sugerimos regularizar esto con una norma legal administrativa o decreto modificatorio del código, que respalde el incumplimiento de la Normativa.

30. Expediente N° 298.728/7 Catastro N° 25.900 (Actualización vivienda s/ plano), fue cerrado en Marzo del 2020 con las observaciones manifestadas y pasado al área de "DEUDAS", además el Director a cargo en el momento de la auditoría fue removido de su función, con la cual la recomendación es **NO REGULARIZABLE**.

31. Expediente N° 283.189/9 (Inspección servicio mayorista p/ verificación de condiciones técnicas y de seguridad) fue cerrado con las observaciones manifestadas, **NO REGULARIZABLE**.

32. Expediente N° 296.922/1 Catastro N° 2.713/25.226 (Relevamiento antenas s/ plano) se envió copia de la factibilidad, de todas formas el trámite no fue cerrado con lo cual debe hacerse seguimiento. Recomendación **EN TRÁMITE**.

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

**33.** Expediente N° 297.418/6 Catastro N° 19.479 (Relevamiento Cartel s/ plano) fue cerrado con las observaciones manifestadas, según se menciona en el descargo realizado, no se puede adaptar la estructura del lugar a lo que solicita la normativa, con lo cual recomendamos determinar a través de alguna norma legal como se deberá proceder en futuros casos. Por las demás observaciones, el Director a cargo en el momento de la auditoría fue removido de su función, con la cual la recomendación es **NO REGULARIZABLE**.

**34.** Expediente N° 301.180/6 Catastro N° 39.673 (Solicitud de traslado de columna de alumbrado público) fue cerrado en Diciembre del 2020 con las observaciones manifestadas y sin realizar el pedido de informe correspondiente, **SIN ACCIÓN CORRECTIVA**.

**35.** Expediente N° 186.120/2 Catastro N° 16.009 (Zonificación venta de pirotecnia) se manifiesta que el comercio solo solicitó la habilitación de la mencionada actividad por el mes de diciembre, con lo cual la recomendación es **REGULARIZADA**.

**36.** Expediente N° 269.405/7 Catastro N° 4.412 (Factibilidad construcción local comercial y departamentos) cumple con la normativa según plano aprobado final (FOS con tolerancia del 5% sobre el total) con lo cual la recomendación esta **REGULARIZADA**.

**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) sigue sin presentarse la Constancia de Habilitación en el ente provincial, con lo cual la recomendación B1 es **SIN ACCIÓN CORRECTIVA** y la recomendación B2 es **NO REGULARIZABLE**, dado que se han realizado inspecciones luego de la habilitación.

**38.** Expediente N° 271.017/6 (Factibilidad construcción local farmacia) y 297.930/0 (Zonificación) Catastro N° 2.952 fue cerrado con las observaciones manifestadas, **NO**

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

**REGULARIZABLE.**

39. Expediente N° 283.694/8 Catastro N° 723 (Factibilidad instalación cartel) siguen sin presentarse las Actas de la comisión de Patrimonio Urbano, con lo cual la recomendación esta **SIN ACCIÓN CORRECTIVA.**

Mas allá de que no hay reglamentación que regule el uso o realización de actas para dejar asentado dichas reuniones, sugerimos adoptar un registro que deje en evidencia que las mismas se están realizando.

40. Expediente N° 290.620/4 Catastro N° 19.100 (Solicitud aprobación instalación parklet) y N° 291.550/2 (Zonificación) se manifiesta que no hay responsables designados para el control y seguimiento por reglamentación, y que se ha notificado al propietario varias veces. Observación **SIN ACCIÓN CORRECTIVA.**

Se debe realizar el seguimiento y los actos administrativos legales correspondientes, para su reglamentación tanto de control como de seguimiento.

41. Expediente N° 291.841/5 Catastro N° 726 (Factibilidad instalación de parklet) se manifiesta que no hay responsables designados para el control y seguimiento por reglamentación y que se ha notificado al propietario varias veces. Observación **SIN ACCIÓN CORRECTIVA.**

Se debe realizar el seguimiento y los actos administrativos legales correspondientes, para su reglamentación tanto de control como de seguimiento.

42. Expediente N° 297.075/4 Catastro N° 35.556/34.939 (Factibilidad estructura soporte de antenas) dicho expediente se envió recién en Marzo del 2023 a fiscalía para que continúe

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

el trámite. **SIN ACCIÓN CORRECTIVA.**

Recomendamos realizar el seguimiento y cierre de dicho expediente.

**43.** Expediente N° 297.753/6 Catastro N° 7.793 (Factibilidad instalación parklet) se manifiesta que no hay responsables designados para el control y seguimiento por reglamentación y que se ha notificado al propietario varias veces. Observación **SIN ACCIÓN CORRECTIVA.**

Se debe realizar el seguimiento y los actos administrativos legales correspondientes, para su reglamentación tanto de control como de seguimiento.

**44.** Expediente N° 298.102/5 Catastro N° 10.821 (Factibilidad bar con utilización de terraza) fue cerrado con las observaciones manifestadas, **NO REGULARIZABLE.**

**45.** Expediente N° 299.922/5 Catastro N° 14.108 (Factibilidad construcción salón de eventos deportivos) se verificó que no existe notificación y fue cerrado el trámite en Julio del 2021 con las observaciones manifestadas, **NO REGULARIZABLE.**

**46.** Expediente N° 300.253/2 Catastro N° 18.733 (Factibilidad servicios de manipulación de cargas) y N° 300.589/9 (Zonificación) el Director a cargo en el momento la auditoría fue removido de su función, con la cual la recomendación es **NO REGULARIZABLE.**

## 7. OBSERVACIONES, DESCARGO DEL AUDITADO Y RECOMENDACIONES

- No aplica.

## 8. CONCLUSIÓN

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

|  |  |             |
|--|--|-------------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |             |
|  | Informe Final  | <b>IF02</b> |
|  |  | <b>V5</b>   |

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

A continuación detallamos varias de las ideas y/o propuestas a incorporar para la mejora del área:

- Analizar la compra o la realización y reglamentación de un convenio con el Colegio de Arquitectos para tener la propiedad del sistema digital de trámites, y así asegurar el uso pleno de los datos que hoy se encuentran en el mismo.
- Organizar reuniones con el área de informática para poder relacionar en el sistema magic, las inspecciones realizados por DREI, Factibilidades, Juzgado y Obras Privadas.
- Incorporar más inspectores en el área de factibilidades o darle mayor aprovechamiento a los inspectores con los que ya cuentan, para aumentar el nivel de inspecciones realizadas.
- Realizar el cobro de la ocupación de la vía pública, de la forma mencionada en la auditoría in situ, es decir, que el propietario o profesional venga a pagarlo cuando termine la ocupación de la vía pública, previa comprobación a través de inspecciones.
- Actualizar los formularios de la página de trámites online y página de la Municipalidad con los nombres de los funcionarios actuales o dejarlos sin denominación, solo detallando el cargo.
- Colocar las actas de inspecciones en los expedientes, al igual que la foliatura y los certificados de final de obra.
- Hablar con el área de informática para que al momento de realizar el recibo de pago de la liquidación, se pueda tomar el número de catastro desde el sistema magic,

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

|  |  |      |
|--|--|------|
|  <b>Ciudad de Rafaela</b><br>GOBIERNO MUNICIPAL | <b>Secretaría de Auditoría, Evaluación y Transparencia</b> |      |
|  | Informe Final  | IF02 |
|  |  | V5   |

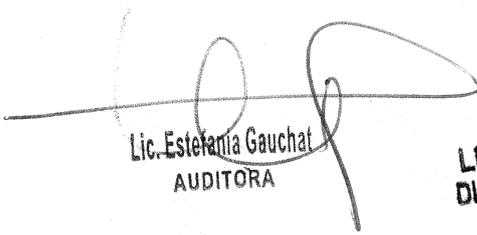
evitando errores de tipeo.

- Verificar con en área de informática, la posibilidad de realizar una liquidación directamente desde el sistema magic, y así evitar realizarla desde un archivo de excel.
- En el caso en que se utilice el correo como medio de comunicación, se deberá imprimir el mismo y tener su acuse de recibo.
- Realizar los actos administrativos y legales correspondientes, para determinar quienes son los responsables de realizar el seguimiento de los decretos por utilización de parklet en vía pública y su correspondiente multa.
- Realizar los actos administrativos y legales correspondientes, para todos los casos en que no se puede aplicar el código de edificación o código urbano por tratarse de requisitos que han quedado obsoletos (planos en vegetales, cambio de profesionales, cartelería, otros).
- Determinar legalmente que la Comisión de Patrimonio debe realizar actas para informar sobre lo tratado en la reuniones.

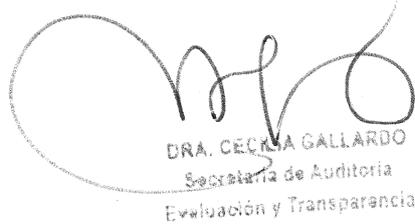
El presente Informe quedará sujeto a un proceso de "Seguimiento de Observaciones y Recomendaciones por Nota" con el fin de verificar el tratamiento de las recomendaciones realizadas y, en caso de corresponder, determinar su regularización.

Se considera conveniente plasmar un plazo de **12 meses (Marzo 2023)**, para realizar un monitoreo de las medidas tomadas y los resultados de su aplicación.

Rafaela, 03 de Abril del 2023.-


  
 Lic. Estefanía Gauchat  
 AUDITORA


  
 Lic. Zuima Gehl  
 Dirección de Auditoría


  
 DRA. CECILIA GALLARDO  
 Secretaria de Auditoría  
 Evaluación y Transparencia

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